Edición Especial

Registro Oficial

Órgano de la República del Ecuador

GAD Municipal de Gualaquiza

Págs.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA

ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2021 - 2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021 - 2033

Año III - Nº 1707 - 273 páginas
Quito, lunes 11 de octubre de 2021

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
2021 - 2033

ORDENANZA

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUALAQUIZA

MAYO 2021

ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2021-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL CANTÓN GUALAQUIZA, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La planificación del desarrollo y la formulación de los planes de ordenamiento territorial, es una competencia común para los diferentes niveles de gobierno, según se establece en la Constitución de la República del Ecuador 2008 y el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), se ejerce de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial. En concordancia con lo dispuesto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP), los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) deben formular y/o actualizar su respectivo Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) al inicio de cada gestión; adicionalmente y en concordancia con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), los GAD Municipales deben formular su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

El PDOT y el PUGS son los instrumentos fundamentales para la planificación y gestión local, que conjuntamente con otros instrumentos de los niveles de gobierno superior e inferior, permiten ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado con visión de largo plazo, mediante un trabajo conjunto entre el GAD Municipal de Gualaquiza, instituciones del sector público y actores de la sociedad civil; su elaboración y aplicación es de carácter obligatorio, según las leyes vigentes en el Ecuador.

El Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2017-2021, considera, entre sus objetivos "garantizar una vida digna con iguales oportunidades para todas las personas, garantizar los derechos de la naturaleza para las actuales y futuras generaciones; y, desarrollar las capacidades productivas y del entorno para lograr la soberanía alimentada y el Buen Vivir rural", conforme a ello, el PND plantea lineamientos y directrices para propiciar la cohesión territorial con sustentabilidad ambiental, gestión de riesgos, acceso equitativo a infraestructura, conocimiento y lineamientos de articulación para la gestión territorial y gobernanza multinivel. Este instrumento es de observancia vinculante para todos los niveles de gobierno.

El fin fundamental de la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es mejorar la calidad de vida de la población que se encuentra en el territorio cantonal, partiendo de la estructura administrativa del GAD Municipal de Gualaquiza, trabajando de manera articulada y complementaria para la generación y aplicación de normativas concurrentes, gestión de competencias y ejercicio de atribuciones; y bajo los principios de unidad, igualdad, solidaridad, coordinación y corresponsabilidad, subsidiariedad, complementariedad, equidad, participación ciudadana y sustentabilidad del desarrollo, que contribuyan al mejoramiento del impacto de las políticas públicas.

La LOOTUGS incorpora en los planes de ordenamiento territorial de nivel cantonal, la dimensión del planeamiento urbanístico del suelo, de manera detallada y operativa para regular las intervenciones sectoriales sobre su uso y ocupación, incorporando medidas que precautelen el bien común sobre el individual. Lo establecido en la LOOTUGS, se vincula con los preceptos de la Nueva Agenda Urbana (NAU), Agenda 2030, Objetivos del Desarrollo Sostenible (ODS), Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres, Convención Marco de Naciones Unidas sobre el Cambio Climático y Convenciones sobre protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Gualaquiza, ha sido formulado de acuerdo a las directrices legales establecidas en la Constitución de la República del Ecuador 2008, el COOTAD, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Publicas (COPFP), Ley Orgánica de Participación Ciudadana (LOPC) y otras normativas legales conexas; así como, se han seguido los lineamientos establecidos por la Secretaria Técnica Planifica Ecuador.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Gualaquiza, permite articular la norma urbanística con contenidos estandarizados y criterios generales, considerando la visión de largo plazo y el modelo territorial deseado planteado en el PDOT. El GAD Municipal por medio del PUGS regula y gestiona el uso, la ocupación y transformación del suelo cantonal, en pos de conseguir una ciudad y centros poblados más compactos, ordenados y sostenibles, garantizando la equidad territorial, inclusión social y protección de los derechos de la ciudadanía y naturaleza mediante la prevalencia del interés general sobre el particular, el derecho a la ciudad y la función social y ambiental de la propiedad.

La pandemia causada por el COVID 19, ha evidenciado la debilidad de las estructuras institucionales y a reflexionar que no se puede avanzar de manera aislada, en este sentido, es urgente considerar cambios estructurales y nuevas formas de planificar el desarrollo en función de priorizar el derecho a la salud y el buen vivir de los habitantes del cantón en colaboración con otros niveles de gobierno para dar respuesta a la emergencia actual y prever las futuras a través de una planificación de forma prospectiva.

Una adecuada y eficaz planificación del desarrollo, que goce de legitimidad expresada por los distintos actores sociales, son de mucha trascendencia local; sin embargo, esa participación ciudadana debe ser ordenada y organizada para evitar confusiones y caos, acorde con la realidad cantonal, en cuyo propósito se hace indispensable expedir normas regulatorias locales, con base en la normativa constitucional y legal aplicable.

Es obligación primordial del GAD Municipal de Gualaquiza procurar el bienestar físico y material de la colectividad, así como contribuir al fomento y protección de los intereses locales, criterio que debe primar en el concejo municipal al momento de dictar las normas relativas al ejercicio de sus competencias exclusivas y concurrentes.

De esta manera, se propone la actualización del PDOT 2021-2023 y la formulación del PUGS 2021-2033 del Cantón Gualaquiza de acuerdo a la realidad cantonal en su situación actual.

EL ILUSTRE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUALAQUIZA

CONSIDERANDO

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

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

Que, el artículo 14 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: “Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el Buen Vivir, Sumak Kawsay.”;

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

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

Que, el artículo 95 de la Constitución de la República del Ecuador indica que: “Las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano. (...)”;

Que, el artículo 100 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador prescribe que: “En todos los niveles de gobierno se conformarán instancias de participación integradas por autoridades electas, representantes del régimen dependiente y representantes de la sociedad del ámbito territorial de cada nivel de gobierno, que funcionarán regidas por principios democráticos. La participación en estas instancias se ejerce para: 1. Elaborar planes y políticas nacionales, locales y sectoriales entre los gobiernos y la ciudadanía. 2. Mejorar la calidad de la inversión pública y definir agendas de desarrollo. (...)”;

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales.”;

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

Que, el artículo 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador ordena que: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (…)”;

Que, el artículo 275 de la Constitución de la República del Ecuador manifiesta que: “El Estado planificará el desarrollo del país para garantizar el ejercicio de los derechos, la consecución de los objetivos del régimen de desarrollo y los principios consagrados en la Constitución. La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente”;

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

Que, el artículo 279 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: “El sistema nacional descentralizado de planificación participativa organizará la planificación para el desarrollo. El sistema se conformará por un Consejo Nacional de Planificación, que integrará a los distintos niveles de gobierno, con participación ciudadana, y tendrá una secretaría técnica, que lo coordinará. Este consejo tendrá por objetivo dictar los lineamientos y las políticas que orienten al sistema y aprobar el Plan Nacional de Desarrollo, y será presidido por la Presidenta o Presidente de la República. Los consejos de planificación en los gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes e integrados de acuerdo con la ley. Los consejos ciudadanos serán instancias de deliberación y generación de lineamientos y consensos estratégicos de largo plazo, que orientarán el desarrollo nacional”;

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

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

Que, el artículo 389 numeral 3 de la Constitución de la República del Ecuador manda que: “El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad. El sistema nacional descentralizado de gestión de riesgo está compuesto por las unidades de gestión de riesgo de todas las instituciones públicas y privadas en los ámbitos local, regional y nacional. El Estado ejercerá la rectoría a través del organismo técnico establecido en la ley. Tendrá como funciones principales, entre otras: (…) 3. Asegurando que todas las instituciones públicas y privadas incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión (...)”;

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

Que, el artículo 4 literal a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: “Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: a) El desarrollo equitativo y solidario mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización; b) La garantía, sin discriminación alguna y en los términos previstos en la Constitución de la República de la plena vigencia y el efectivo goce de los derechos individuales y colectivos constitucionales y de aquellos contemplados en los instrumentos internacionales (...)”;

Que, el artículo 54, literales a), e), m) y o) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que: ”Funciones**.-** Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la

implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; e) elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas m) Regular y Controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización; o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres";

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

Que, el artículo 57 literales a), e) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización manifiesta que; “Al Concejo Municipal le corresponde a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones (…) e) Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra(...)”;

Que, el artículo 300 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización indica que: “Regulación de los consejos de planificación.- Los consejos de planificación participativa de los gobiernos autónomos descentralizados participarán en el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de sus planes y emitirán resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente. Los consejos de planificación de los gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes. Su conformación y atribuciones serán definidas por la ley.”

Que, el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prescribe que: “Decisiones legislativas**.-** Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados. El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos (…)”;

Que, el artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: “ordenamiento Territorial.- El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno. La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica”;

Que, el artículo 9 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: "Alcance del componente de ordenamiento territorial.- Además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios: "(…) 3. 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. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno (…)";

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

Que, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: "Plan de uso y gestión de suelo.- Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico. El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión.";

Que, el artículo 91 numeral 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: "Atribuciones y Obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo.- A los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley, les corresponden las siguientes atribuciones y obligaciones:
1. Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente (…)"

Que, la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (Sustituida por el Art. 46 de la Ley s/n, R.O. 253-S, 24-VII-2020), establece que: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año luego de concluido el estado de excepción producido por la crisis sanitaria como consecuencia del COVID19. En el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención";

Que el artículo 7 del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina que: "Del proceso general de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.- El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados (…)

Que el artículo 8 literal a), b) y c) del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, manifiesta que: "Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria: a) Al inicio de gestión de las autoridades locales. b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se

implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial. c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre";

Que el artículo 10 inciso 3 del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, indica que: " En los Planes de Uso y Gestión del Suelo, los gobiernos autónomos descentralizados municipales deberán reconocer las características locales particulares para la definición del alcance de los planes parciales en relación con la adscripción o adjudicación de cargas generales y locales, los estándares urbanísticos relacionados con cesiones de suelo y densidades establecidas en los aprovechamientos para cada uno de los tratamientos, para efectos de establecer e implementar los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento(...);

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

Que, la disposición transitoria tercera del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, indica que: "Tercera.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados formularán, adecuarán, actualizarán y aprobarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus Planes de Uso y Gestión del Suelo en una misma ordenanza, conforme el artículo 11 de este Reglamento, durante el primer año del siguiente período de mandato de las autoridades municipales o metropolitanas, de acuerdo al plazo otorgado en la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. Dentro del plazo establecido para la formulación de los planes nuevos o para su actualización y hasta su aprobación, los planes elaborados en el periodo administrativo anterior seguirán vigentes.";

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

Que el artículo 28 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, dice que; "Conformación de los Consejos de Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.- Los Consejos de Planificación se constituirán y organizarán mediante acto normativo del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado; y, estarán integrados por:: 1. La máxima autoridad del ejecutivo local, quien convocará al Consejo, lo presidirá y tendrá voto dirimente; 2. Un representante del legislativo local; 3. La o el servidor público a cargo de la instancia de planificación del gobierno autónomo descentralizado y tres funcionarios del gobierno autónomo descentralizado designados por la máxima autoridad del ejecutivo local; 4. Tres representantes delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos; y, 5. Un representante de los niveles de gobierno parroquial rural, provincial y regional en el caso de los municipios; y parroquial rural, municipal y provincial en el caso de las regiones. Para el caso de los gobiernos parroquiales rurales el Consejo de Planificación estará integrado de la siguiente manera: 1. El Presidente de la Junta Parroquial; 2. Un representante de los demás vocales de la Junta Parroquial; 3. Un técnico ad honorem o servidor designado por el Presidente de la Junta Parroquial; 4. Tres representantes delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos.";

Que el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, dice que; "Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que

permiten la gestión concertada y articulada del territorio. Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo. Serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización. Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial regionales, provinciales y parroquiales se articularán entre sí, debiendo observar, de manera obligatoria, lo dispuesto en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal y/o distrital respecto de la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo";

Que el artículo 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, dice que; "Contenidos mínimos de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial.- **(**Sustituido por el num.13 de la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley s/n, R.O. 790-S, 5-VII-2016).- En concordancia con las disposiciones del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contendrán, al menos, los siguientes componentes: a) Diagnostico (…) b) Propuesta(…) c) Modelo Gestión (…)";

Que el artículo 44 literal b) del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, ordena que: "Disposiciones generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados.- Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Consejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios: **b)** Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital definirán y regularán el uso y ocupación del suelo que contiene la localización de todas las actividades que se asiente en el territorio y las disposiciones normativas que se definan para el efecto. Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados. Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital no confieren derechos sino en virtud de las estipulaciones expresas constantes en la Ley y en la normativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritales. Respecto de los planes de ordenamiento territorial cantonales y/o distritales se aplicarán, además, las normas pertinentes previstas en el Código de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD); y,(…)";

Que el artículo 46 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, manda que: "Formulación participativa.- Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados se formularán y actualizarán con participación ciudadana, para lo cual se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución de la República, la Ley y la normativa expedida por los gobiernos autónomos descentralizados.";

Que el artículo 47 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala que: "Aprobación.- Para la aprobación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se contará con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros del órgano legislativo de cada gobierno autónomo descentralizado. De no alcanzar esta votación, en una nueva sesión se aprobará con el voto de la mayoría simple de los miembros presentes,";

Que, el artículo 50 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina que: "Seguimiento y Evaluación de los Planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial.-Los gobiernos autónomos descentralizados deberán realizar un monitoreo periódico de las metas propuestas en sus planes y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran." El ente rector de la planificación nacional, conjuntamente con los gobiernos autónomos descentralizados, formulará los lineamientos de carácter general para el cumplimiento de esta disposición, los mismos que serán aprobados por el Consejo Nacional de Planificación.";

Que. el artículo 59 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, prescribe que: "Ámbito de los planes de inversión.-Los planes de inversión del presupuesto general del Estado serán formulados por el ente rector de la planificación nacional. En el ámbito de las Empresas Públicas, Banca Pública, Seguridad Social y gobiernos autónomos descentralizados, cada entidad formulará sus respectivos planes de inversión.";

Que, el artículo 60 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, manifiesta que: "Priorización de programas y proyectos de inversión.- Serán prioritarios los programas y proyectos de inversión que el ente rector de la planificación nacional incluya en el plan anual de inversiones del Presupuesto General del Estado, con sujeción al Plan Nacional de Desarrollo. El Plan Anual de Inversiones garantizará el cumplimiento de las reglas fiscales determinadas en este Código, y deberá respetar los techos institucionales y de gasto definidos por el ente rector de las finanzas públicas, de conformidad con este Código y los requisitos y procedimientos que se establezcan en el reglamento al mismo. (…)

Los planes de inversión de las instituciones del Estado Central, de las Empresas Públicas, Seguridad Social y Gobiernos Autónomos Descentralizados garantizarán y observarán, por cada entidad los techos institucionales respectivos y una eficiente calidad del gasto, entendida como aquella que contribuye al mayor cumplimiento de los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo, la reducción de las desigualdades y la garantía de derechos. Para las entidades que no forman parte del Presupuesto General del Estado, así como para las universidades y escuelas politécnicas, el otorgamiento de dicha prioridad se realizará de la siguiente manera: 1. Para el caso de las empresas públicas, a través de sus respectivos directorios; 2 Para el caso de universidades y escuelas politécnicas, por parte de su máxima autoridad; 3. Para el caso de los gobiernos autónomos descentralizados, por parte de la máxima autoridad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado, en el marco de lo que establece la Constitución de la República y la Ley; 4. Para el caso de la seguridad social, por parte de su máxima autoridad; y, 5. Para el caso de la banca pública, de conformidad con sus respectivos marcos legales; y, en ausencia de disposición expresa, se realizará por parte de cada uno de sus directorios. Únicamente los programas y proyectos incluidos en el Plan Anual de Inversiones podrán recibir recursos del Presupuesto General del Estado."

Que, el artículo 9 literal c) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, indica que: "Lineamientos de política agraria. Para el desarrollo del sector agrario se considerarán los siguientes lineamientos en materia de tierras rurales: (…) c) Apoyar el desarrollo económico rural del sector agropecuario, en concordancia con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, el plan nacional agropecuario y la planificación hídrica nacional (…)";

Que, el artículo 44 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, dice que: "De la planificación productiva. Los planes y programas para la aplicación de esta Ley se enmarcan en las directrices de planificación y de ordenamiento territorial de la estrategia territorial nacional y de las estrategias de desarrollo rural a cargo de los gobiernos autónomos descentralizados provinciales, en armonía con la regularización de la tierra rural y el uso del suelo y con los Planes de Uso y Gestión del Suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de conformidad con la Ley (...)";

Que el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, mediante Resolución N° 003-CTUGS-2019, dictó la "NORMA TÉCNICA PARA EL PROCESO DE FORMULACIÓN O ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS";

Que el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, mediante Resolución N° 005-CTUGS-2020, dictó la "NORMA TÉCNICA DE CONTENIDOS MÍNIMOS, PROCEDIMIENTO BÁSICO DE APROBACIÓN Y PROCESO DE REGISTRO FORMAL DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO Y, LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES Y METROPOLITANOS";

Que mediante RESOLUCIÓN N° 0005-CTUGS-2020, emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, se determinan los contenidos mínimos, el procedimiento básico de aprobación y el proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión del Suelo - PUGS y sus Planes Urbanísticos Complementarios, a ser expedidos por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos;

Que mediante Resolución Nro. 009-CTUGS-2020, publicada en el Registro Oficial Edición Especial N° 1307, de noviembre 13 de 2020, el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, dictó los "PARÁMETROS PARA EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE PERMISOS, AUTORIZACIONES E INFORMES PREVIOS DE CONSTRUCCIÓN", estableciéndose en su artículo 3:

"(…) Art. 3. Ámbito de aplicación. El ámbito es de aplicación nacional, será de estricto cumplimiento por parte de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos (…)".

Que mediante INFORME N° GADMG-DPD-2021-014A, de fecha 01 de junio de 2021 suscrito por el Arq. Juan Carlos Nieto, Director de Planificación y Desarrollo; y una vez que se ha dado cumplimiento con lo establecido en el artículo 40 y siguientes de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y el artículo 7 del Reglamento, y demás normativa legal vigente, solicitan al señor Alcalde, se proceda en referencia a dicho informe, ante el Concejo Cantonal para continuar con el proceso correspondiente;

Que la Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión conjunta realizada el 09 de julio de 2021, con dos votos a favor y uno en contra dieron DICTAMEN FAVORABLE: "para que el Concejo Municipal de Gualaquiza conozca y trate en SEGUNDO DEBATE el proyecto de "Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) 2021-2023 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) 2021-2033 del Cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago"; con el texto del proyecto de ordenanza y sus anexos que se adjuntan al presente Informe."

Que conforme constan en las actas de fecha 11 de septiembre del 2020 y 19 de noviembre de 2020, del Consejo Cantonal de Planificación, donde se resolvió: emitir resolución favorable del diagnostico, propuesta y modelo de gestión de la "Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Gualaquiza, provincia Morona Santiago";

Que conforme consta de en el ACTA Nº 04 DE SESION ORDINARIA DEL CONSEJO CANTONAL DE PLANIFICACION DEL CANTON GUALAQUIZA de fecha 18 de marzo de 2021, el Consejo Cantonal de Planificación, resolvió: emitir resolución favorable para "Aprobar el plan de uso y gestión de suelo del Cantón Gualaquiza".

Que, es necesario actualizar el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago, que permita establecer programas y proyectos de acuerdo a las necesidades y prioridades del territorio, a las que deben ajustarse las instituciones públicas y privadas de acuerdo a sus competencias, articulando a las políticas, objetivos y estrategias de la planificación nacional, provincial, cantonal y parroquial, a fin de lograr un desarrollo justo e incluyente para alcanzar el buen vivir de los habitantes del Cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago;

Que es imprescindible conservar y proteger el suelo para mantener el equilibrio ecológico, el entorno natural y paisajístico, las potencialidades productivas y turísticas, así como el crecimiento ordenado y compacto de los asentamientos humanos del Cantón Gualaquiza;

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

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 del Cantón Gualaquiza cuente con un conjunto de normas y procedimientos técnicamente elaborado, que le permita mejorar su capacidad de gestión, especialmente en la administración y ordenamiento del territorio;

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 y 264, inciso final de la Constitución de la República, artículos 7, 54 letra e, 55 letras a y b; y, 57 letras a, e, x; y Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE

ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2021-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL CANTÓN GUALAQUIZA, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO

TÍTULO I

APLICACIÓN DEL PLAN

CAPÍTULO I

DE LA NATURALEZA, OBJETO Y ÁMBITO TERRITORIAL

Artículo 1. Objeto. El presente título tiene por objeto aprobar la actualización de los objetivos estratégicos, metas de resultados, programas y proyectos contemplados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.

Artículo 2. Ámbito de aplicación. El presente título determina la aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, que rige dentro de la circunscripción territorial del Cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.

Artículo 3. Naturaleza del Plan. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago, es una herramienta técnica, legal, administrativa, social, financiera, política; y, un instrumento de planificación de desarrollo que busca ordenar, conciliar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos; las actividades económicas-productivas; y, el manejo de los recursos naturales, en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, expedido de conformidad a las normas constitucionales vigentes y a las del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo; Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, Ordenanzas municipales y otras normas legales vigentes.

Artículo 4. Principios del Modelo de Gestión del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago se rige por los siguientes principios del modelo de gestión:

a. Participación: El Gobierno local promueve la participación de la sociedad civil.

b. Transparencia: Acceso de la población a la información pública.

c. Igualdad de oportunidades: sin discriminación política, ideológica, religiosa, racial género o de otra naturaleza.

d. Tolerancia: Respeto a la diversidad de opiniones en la búsqueda de consensos.

e. Eficiencia y Eficacia: Optimiza el uso de los recursos presupuestarios.

f. Equidad: grupos y sectores de la sociedad que requieran ser atendidos tienen que ser incluidos en el proceso.

g. Corresponsabilidad: Entre el gobierno regional, local y la sociedad civil para impulsar el desarrollo de sus localidades.

h. Solidaridad: Es la actitud de los agentes participantes para asumir los problemas de otros como propios.

i. Respeto a los acuerdos: responsabilidad de asumir los compromisos acordados en los procesos participativos.

Artículo 5. Finalidad del Plan. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago, tiene como finalidad lograr una relación armónica entre la población y el territorio, equilibrada, sustentable, sostenible y segura, beneficiando la calidad de vida de la población, potenciando las aptitudes y actitudes de la población, 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; estableciendo pautas, lineamientos y estrategias para alcanzar un desarrollo sostenible del territorio dentro del ámbito de sus competencias complementando la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial, racionalizando y articulando las intervenciones sobre el territorio.

CAPITULO II

OBJETIVO Y EJES DE DESARROLLO

Artículo 6. Objetivo del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, tiene como objetivo proyectar al Cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago como un referente a nivel regional, provincial y nacional en base a sus capacidades, oportunidades y potencialidades humanas y territoriales, para edificar y consolidar un mejor lugar para vivir en plena armonía con la naturaleza, con miras a alcanzar un territorio productivo, eficiente, equitativo, sostenible, resiliente, intercultural y seguro, orientado por los principios del ordenamiento territorial, el desarrollo económico y el progreso social; a través de políticas de inclusión, y protección de derechos, garantizando la participación ciudadana con democracia, mediante un modelo gobierno municipal efectivo, eficiente, transparente, respetuoso de su entorno, pluricultural, plurinacional y tecnológico con el fin de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.

Artículo 7. Ejes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se enmarca en los siguientes ejes:

a. Planificación estratégica. Identifica la alineación del PDOT hacia una planificación por resultados, implementación, los factores internos o externos que incidieron en el cumplimiento de los objetivos estratégicos, indicadores y metas.

b. Planificación operativa. Analiza la vinculación de la planificación de mediano plazo y la de corto plazo, así como identifica si se alcanzó los productos, o los nudos críticos que no permitieron cumplir lo planificado.

c. Planificación participativa. Análisis del grado de participación de los actores relevantes de la sociedad, en la formulación del PDOT en base al marco normativo.

d. Presupuesto. Análisis de la elaboración del presupuesto y la incidencia de la planificación en su elaboración.

e. Seguimiento y Evaluación. Análisis de como se ha llevado el seguimiento a la planificación estratégica y determina el grado de cumplimiento del PDOT.

Artículo 8. Planificación Estratégica. Su finalidad es determinar una unidad responsable de la planificación estratégica, cuya función es conducir el proceso de planificación y programación de los objetivos estratégicos planteados en el PDOT, para cuya implementación está sustentada legal y técnicamente, para lo cual, se dispondrá de la capacidad operativa suficiente.

Artículo 9. Planificación Operativa. Constitúyase el Plan Operativo Anual (POA), como un instrumento que se limita al corto plazo (un año) e incluye las acciones anuales que permiten concretar lo establecido en las prioridades de la planificación estratégica. Contiene elementos como: proyectos a realizar, actividades a desarrollar para producir bienes y servicios, objetivos, metas e indicadores anuales y debe estar articulado adecuadamente con las definiciones estratégicas tales como la misión y los objetivos estratégicos.

Los objetivos trazados por el POA deben concretarse en programas y/o proyectos, por medio de un conjunto organizado, coherente e integrado de actividades, servicios, procesos y/o proyectos que definen las estrategias diseñadas para alcanzar los objetivos y metas del POA.

Artículo 10. Planificación Participativa. Garantiza la participación ciudadanía para velar el cumplimiento de los objetivos, lineamientos y proyectos que se haya establecido en el PDOT. Dada la importancia de la incorporación de la ciudadanía en la gestión de su PDOT, ésta debe tener un rol protagónico, el cual puede estar garantizado con la creación de una Instancia de Participación Local permanente, elaborado participativamente.

Artículo 11. Presupuesto. El proceso de elaboración del presupuesto debe considerar los resultados establecidos por el gobierno mediante el ejercicio de planificación estratégica y que constan en un documento oficial, como es el PDOT.

Artículo 12. Seguimiento y Evaluación. El proceso de seguimiento comprende la recopilación y análisis de información que permita verificar y cuantificar los resultados de las acciones realizadas y el progreso en el cumplimiento de la meta propuesta para el año de análisis. Con este proceso, se busca proporcionar alertas tempranas que permitan retroalimentar las políticas públicas en los territorios.

El seguimiento consistirá en efectuar un análisis de las situaciones a destacar y las que deben ser corregidas, identificando las causas y consecuencias del incumplimiento de las metas.

Como problemáticas se observa:

a. No existe un Sistema de Información Local (SIL) para seguimiento del cumplimiento de los objetivos y metas del GAD mediante indicadores de desempeño.

b. No se realiza la evaluación del cumplimiento de los Programas y Proyectos del PDOT

c. Los indicadores del sistema no son idóneos para el seguimiento y evaluación

d. Los indicadores de seguimiento no tienen fuentes de verificación

e. La información del sistema de seguimiento no está a disposición de la ciudadanía a través de Internet.

CAPITULO III

CONTENIDOS DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 13. Contenidos. Los contenidos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal de Gualaquiza, se encuentran establecidos en los documentos del Diagnóstico, Propuesta y Modelo de Gestión del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Gualaquiza, Provincia Morona Santiago.

Artículo 14. De los Componentes del Plan de Ordenamiento Territorial cantonal. Los diversos componentes que forman parte integrante del Plan de Ordenamiento Territorial cantonal, e incluidos en este título están estructurados en función de los lineamientos y directrices que permitieron la actualización, formulación, articulación, seguimiento y evaluación, promovidos desde la concertación, tanto administrativa, como mediante la participación ciudadana, de modo que, se tenga conciencia de la magnitud y contenido de la planificación, así como, los niveles de compromiso que asuman, respecto de la formulación concertada de los instrumentos de planificación u ordenamiento territorial; siendo estos:

a. **Objetivos Estratégicos Componente Biofísico Ambiental.**

1. Garantizar y administrar las áreas protegidas y recursos naturales (agua/suelo) mediante una gobernanza sustentable que permita mejorar la capacidad de regeneración en áreas que hayan sido objeto de erosión para promocionar conciencia ambiental sobre la importancia de los recursos para minimizar los efectos del cambio climático.

2. Potencializar recursos naturales con cualidades hídricas aprovechables para la generación de energía, usos de suelos que permitan satisfacer la demanda alimentaria del cantón además de promover el eficaz desarrollo de procedimientos mineros sostenibles dentro de áreas protegidas para minimizar la degradación de las capacidades de regeneración de la naturaleza.

b. **Objetivos Estratégicos Componente Económico.**

1. Garantizar oportunidades de desarrollo económico, apoyando micro emprendimientos dirigidos a fomentar la cultura, gastronomía y belleza paisajística en los centros poblados por medio de turismo rural comunitario maximizando la oportunidad de ingresos a las comunidades rurales ubicadas cerca de atractivos turísticos y que aún no se benefician económicamente de los visitantes de la zona promocionando al cantón Gualaquiza como una potencia turística del país.

2. Potencializar los suelos aptos para cultivos y ganadería con el fin de consumir menos recursos y aumentar la producción de alimentos de manera tecnificada que garantice la soberanía alimentaria del cantón y maximice la rentabilidad de los negocios locales, además de exportar productos de alta calidad hacia con cantones vecinos fortaleciendo la cadena de valor entre Gualaquiza y sus parroquias.

c. **Objetivos Estratégicos Componente Socio Cultural.**

1. Garantizar el ejercicio responsable de los derechos ciudadanos, con atención especial a los grupos prioritarios, partiendo del enfoque de fortalecimiento de la estructura familiar y de la organización social, como dinamizadores de la construcción sistemática y progresiva de la vida plena en la familia y comunidad.

2. Vincular a las culturas locales a un proceso de construcción sistemática y colectiva de la vida plena, reconociendo, valorando, conservando y fortaleciendo su patrimonio cultural material e inmaterial.

d. **Objetivos Estratégicos del Componente Asentamientos Humanos, Movilidad, Energía y Conectividad**.

1. Consolidar la red de asentamientos humanos del cantón Gualaquiza como un sistema polinuclear funcional, articulado físicamente e integrado mediante canales de relación que promuevan el equilibrio del territorio.

2. Propiciar el acceso a equipamientos, servicios básicos, vivienda digna y adecuada de la población cantonal, bajo principios de igualdad, cohesión, inclusión y equidad social.

3. Fortalecer el sistema multimodal de movilidad con el fin de hacer más eficiente, seguro y sostenible el transporte de personas y mercancías.

4. Impulsar los servicios de telecomunicaciones que abarque a todo el cantón Gualaquiza en condiciones de igualdad, como factor de desarrollo y cohesión territorial, dando prioridad a la intervención de polos de desarrollo.

e. **Objetivos Estratégicos Componente Político Institucional.**

1. Fortalecer las capacidades de los actores sociales del cantón y del talento humano de la institución para mejorar los procesos de participación y articulación en las decisiones estratégicas de desarrollo del territorio.

2. Robustecer el modelo de gobernanza local mediante la aplicación de instrumentos de planificación y gestión que promuevan la descentralización y desconcentración del GAD Municipal.

Artículo 15. Documentos del Plan. Forman parte integrante del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, todos aquellos detallados en el artículo 13 de esta ordenanza, así como, sus respectivos anexos.

CAPITULO IV

SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y ACTUALIZACIÓN

Artículo 16. Seguimiento y evaluación. Las Direcciones de planificación y financiera, realizarán un monitoreo periódico de las metas propuestas en el plan y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran, debiendo reportar anualmente a las instancias respectivas, el informe sobre el cumplimiento de estas metas.

Artículo 17. Modificación del Plan. Las Direcciones de Planificación y Financiera, una vez realizada la evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, de encontrar la necesidad de efectuar modificaciones al Plan, fundamentarán las mismas en estudios técnicos que evidencien la necesidad de su variación, principalmente de temas que tengan relación con la estructura urbana existente o planificada, con la administración del territorio y con la clasificación del suelo causada por la aparición de circunstancias de carácter demográfico, ambiental o económico que alteren sustancialmente la ordenación y uso del suelo; adjuntarán además, la correspondiente propuesta de ordenanza reformatoria.

Artículo 18. Del informe. El Informe de seguimiento y evaluación que emitirán las Direcciones de Planificación y Desarrollo; y Financiera, deberá contener:

a. Determinación sucinta del asunto que se trate;

b. Fundamento;

c. Conclusión;

d. Pronunciamiento o recomendación;

e. Anexos; y,

f. Firma de responsabilidad.

CAPITULO V

VIGENCIA DEL PLAN

Artículo 19. Vigencia. Conforme a la visión establecida, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago, entrará en vigencia hasta el año 2023, a partir de su sanción por el ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial, página web de la institución y Registro Oficial, debiendo actualizarse en las circunstancias previstas en el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, será público, y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo, a través de los medios de difusión del GAD Municipal del Cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago, así como de forma física en las dependencias municipales encargadas de su ejecución y difusión.

TÍTULO II

DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

SECCIÓN I

Objeto, Ámbito, Vigencia y Revisión.

Artículo 20. Objeto. El presente título 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 del cantón Gualaquiza, Provincia de Morona Santiago, así como, se aprueba el Plan de Uso y Gestión de Suelo, en función de los anexos correspondientes.

Artículo 21. Ámbito de Aplicación. Las normas del presente título regirán para todo el territorio del cantón Gualaquiza, Provincia de Morona Santiago, 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.

Artículo 22. Revisión y Modificación. La Dirección encargada del Ordenamiento Territorial evaluará de manera periódica la eficiencia de las normas de este título y normas conexas, en función de las nuevas necesidades del desarrollo territorial y propondrá al Concejo Municipal, las modificaciones necesarias sustentadas en estudios técnicos y jurídicos que evidencien la necesidad de efectuarlas. De manera obligatoria, deberá actualizarse al inicio de cada periodo de gestión municipal de acuerdo a la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

CAPÍTULO II

EFECTOS Y CONTENIDO

Artículo 23. Naturaleza y Obligatoriedad. Las disposiciones contenidas en este título 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 Gualaquiza, Provincia de Morona Santiago.

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

Artículo 24. Criterios de Interpretación. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se sujetará 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 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, o 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.

Artículo 25. Protección a los derechos adquiridos. Las modificaciones posteriores a los instrumentos de planificación y control urbano, no afectarán derechos reconocidos por actos administrativos anteriores.

Artículo 26. Contenido. El contenido del presente título complementa a las disposiciones, mapas temáticos y anexos que forman parte del Plan de Uso y Gestión del Suelo, y que forman parte integrante de esta ordenanza.

Artículo 27. Ejecución. La ejecución del presente título es responsabilidad de la Dirección de Planificación.

CAPÍTULO III

PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

SECCIÓN I

Instrumentos de Planificación

Artículo 28. 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 los planes complementarios.

Artículo 29. Plan de Uso y Gestión del Suelo. El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), que se aprueba con la vigencia de la presente ordenanza, 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.

Son componentes del Plan de Uso y Gestión del Suelo los documentos del Componente Estructurante, Componente Urbanístico e Instrumentos para la Gestión del Suelo del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Gualaquiza, Provincia Morona Santiago.

Artículo 30. 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.

SECCIÓN II

Políticas Urbanas

Artículo 31. Administrativas. Fortalecer la planeación como instrumento que ejerza la coordinación de todas las actividades institucionales, para el logro de una eficiente gestión.

Artículo 32. De 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 las 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 las personas con discapacidad,

c) Determinar el suelo rural de expansión urbana e incorporarlo por etapas cada cuatro años o según lo determine el GAD Municipal de Gualaquiza, previo la formulación del Plan Parcial.

d) Delimitar áreas de protección ambiental, paisajístico y riesgo.

Artículo 33. Servicios Públicos. Coordinar y orientar acciones tendientes a unificar la gestión de los planes maestros de servicios e infraestructura básica prestados por la dependencia respectiva, para completar las coberturas geográficas y poblacionales, a partir de las tendencias de crecimiento urbano y asegurar la calidad de los servicios.

Artículo 34. 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.

Artículo 35. **Vivienda.** Coordinar acciones para promover e incentivar la ejecución de programas nuevos y de mejoramiento de vivienda (estatal, mixta y privada), con aprovechamiento eficiente del suelo urbano disponible y de la infraestructura de servicios públicos.

Artículo 36. Equipamiento Comunitario- Alcanzar una cobertura de calidad, mediante la adecuación, dotación y construcción de equipamientos, con mobiliario urbano.

Artículo 37. 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.

Artículo 38. 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.

SECCIÓN III

Políticas Rurales

Artículo 39. Centros Poblados. Integrar funcionalmente el territorio rural a la vida económica, social y cultural del cantón, impulsando el desarrollo urbanístico rural.

Artículo 40. 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.

SECCIÓN IV

Control y gestión territorial

Artículo 41. 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 Planificación.

Artículo 42. Gestión territorial. Se entiende por gestión territorial, a la facultad que tiene el GAD municipal 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 Planificación, en las condiciones que la Ley lo permita. Será responsable de sus actos, sin perjuicio de la corresponsabilidad del director\a y demás funcionarios.

Artículo 43. Facultades. La Dirección de Planificación 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.

Artículo 44. Funciones. Las funciones de la Dirección de Planificación, a más de las previstas en la estructura orgánica, 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.

SECCIÓN V

Instrumentos de gestión del Suelo

Artículo 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 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.

Artículo 46. Instrumento para la 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 53. Declaración de zonas especiales de interés social. Mediante este instrumento, el gobierno municipal podrá 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 municipal proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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 rural de expansión urbana o 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.

Artículo 57. Derecho de superficie. Mediante este instrumento, el gobierno municipal 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.

CAPÍTULO IV

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

SECCIÓN I

Definiciones

Artículo 58. Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). El PUGS delimita los polígonos de intervención en el territorio del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago 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.

Artículo 59. Ámbito de aplicación del PUGS. El PUGS será de estricto cumplimiento en todo el polígono territorial del cantón Gualaquiza, Provincia de Morona Santiago.

Artículo 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.

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

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.

Artículo 62. Componentes del PUGS. El PUGS tiene tres componentes, el estructurante que determina la clasificación y subclasificación del suelo, el urbanístico que define el uso y edificabilidad para cada polígono de intervención territorial; y, el modelo de gestión que contiene los instrumentos para la gestión del suelo.

SECCIÓN II

Clasificación del Suelo

Artículo 63. Clasificación del Suelo. El territorio cantonal se clasifica en dos tipos de suelo: Rural y Urbano, cada uno tiene su respectiva clasificación.

Artículo 64. Suelo Rural. Es el suelo destinado a las actividades agroproductivas, extractivas y forestales o de reserva ambiental, en los cuales no presenta concentración de viviendas destinadas a residencia y que pueden ser reservado para futuros usos urbanos.

El suelo rural se clasifica de la siguiente manera:

a) Suelo rural de producción.

b) Suelo rural de aprovechamiento extractivo,

c) Suelo rural de protección

d) Suelo rural de expansión urbana.

Artículo 65. Suelo rural de producción. Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente.

Artículo 66. Suelo rural para aprovechamiento extractivo. Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.

Artículo 67. 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.

Artículo 68. Suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo.

Artículo 69. Suelo Urbano. El suelo urbano es el territorio que actualmente presenta 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.

Artículo 70. Suelo urbano consolidado. Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

Artículo 71. Suelo urbano no consolidado. Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

Artículo 72. Suelo urbano de protección. Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.

SECCIÓN III

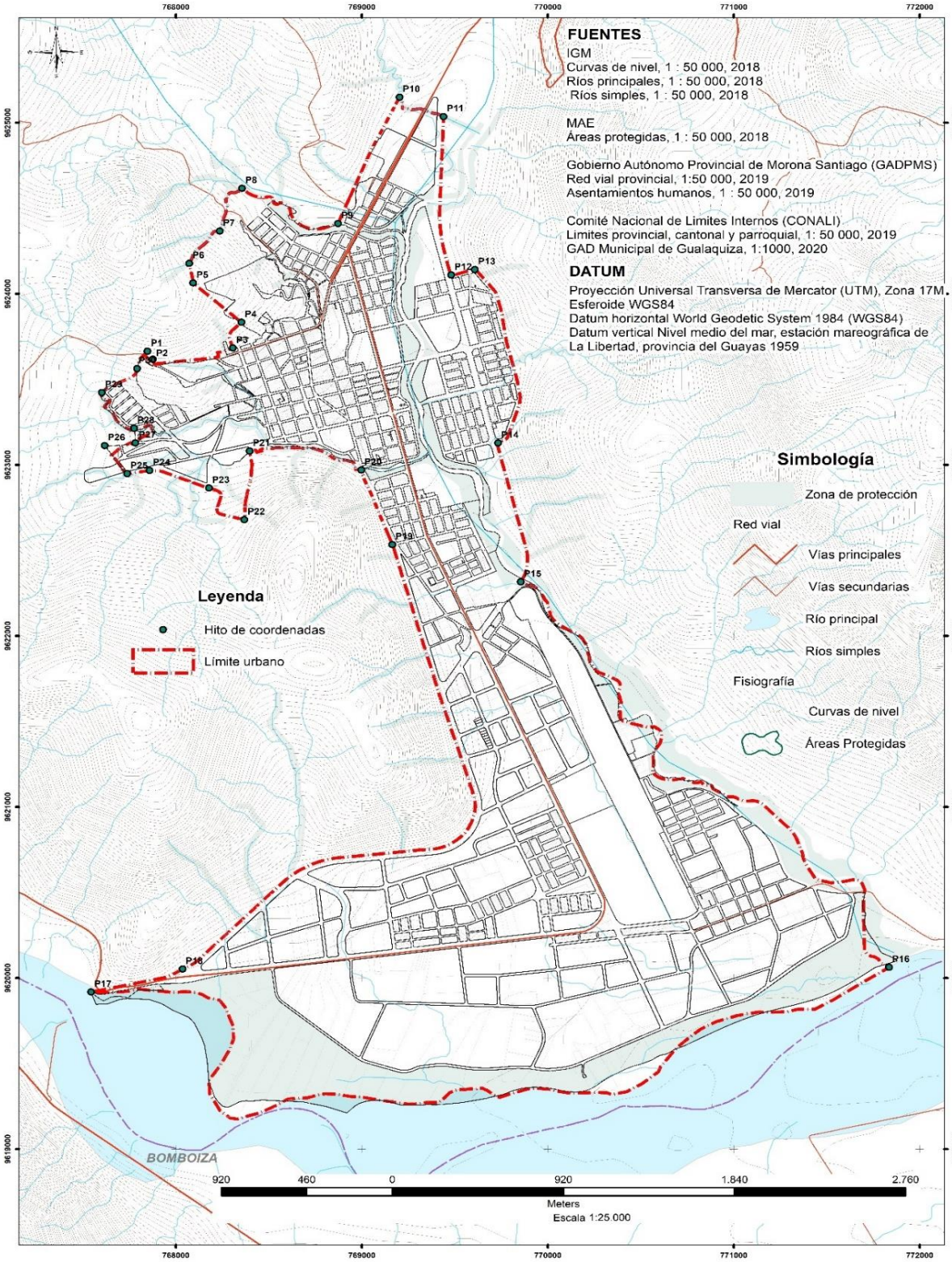
Límites cantonales y urbanos

Artículo 73. Límite Cantonal. Se considera límite oficial del cantón Gualaquiza, Provincia de Morona Santiago, aquel polígono que luego del proceso de fijación de límites y solucionada la indefinición de límites, sea 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.

Artículo 74. 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 del presente Plan de Uso y Gestión del Suelo. Todo lo que se encuentra fuera de éstos, será considerado suelo rural.

Mapa 1: Límite urbano



Artículo 75. Descripción del Límite Urbano. El suelo urbano dentro del cantón Gualaquiza, Provincia de Morona Santiago, lo constituyen nueve polígonos principales: Uno del área urbana de la parroquia Gualaquiza (cabecera cantonal), y los ocho de las cabeceras parroquiales: Bomboiza, Nueva Tarqui, El Ideal, El Rosario, Chigüinda, Bermejos, Amazonas y San Miguel de

Cuyes. De manera complementaria, se considera como suelo urbano a los sectores de San Francisco y La Pradera.

Mapa 2: Subclasificación del suelo urbano

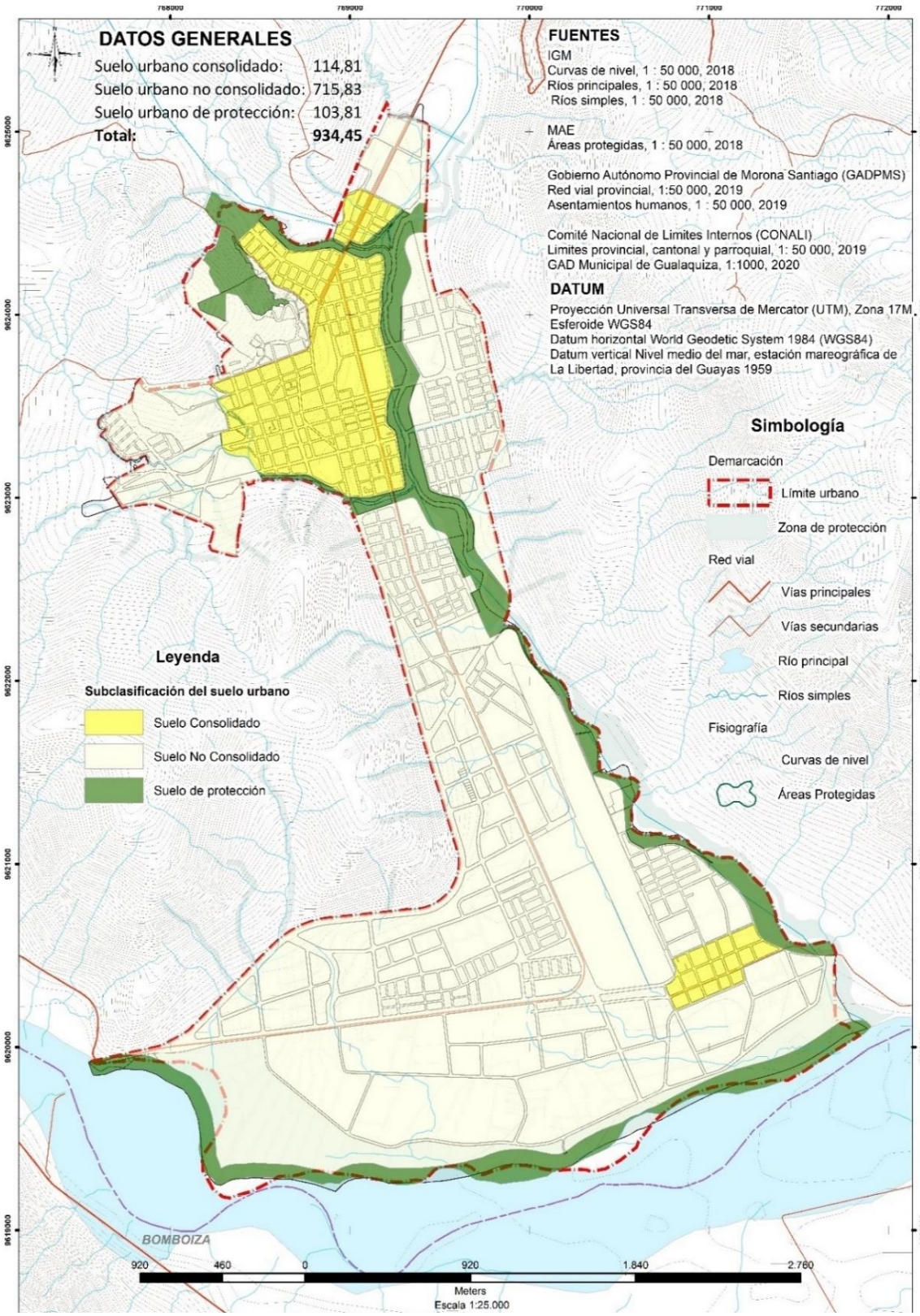
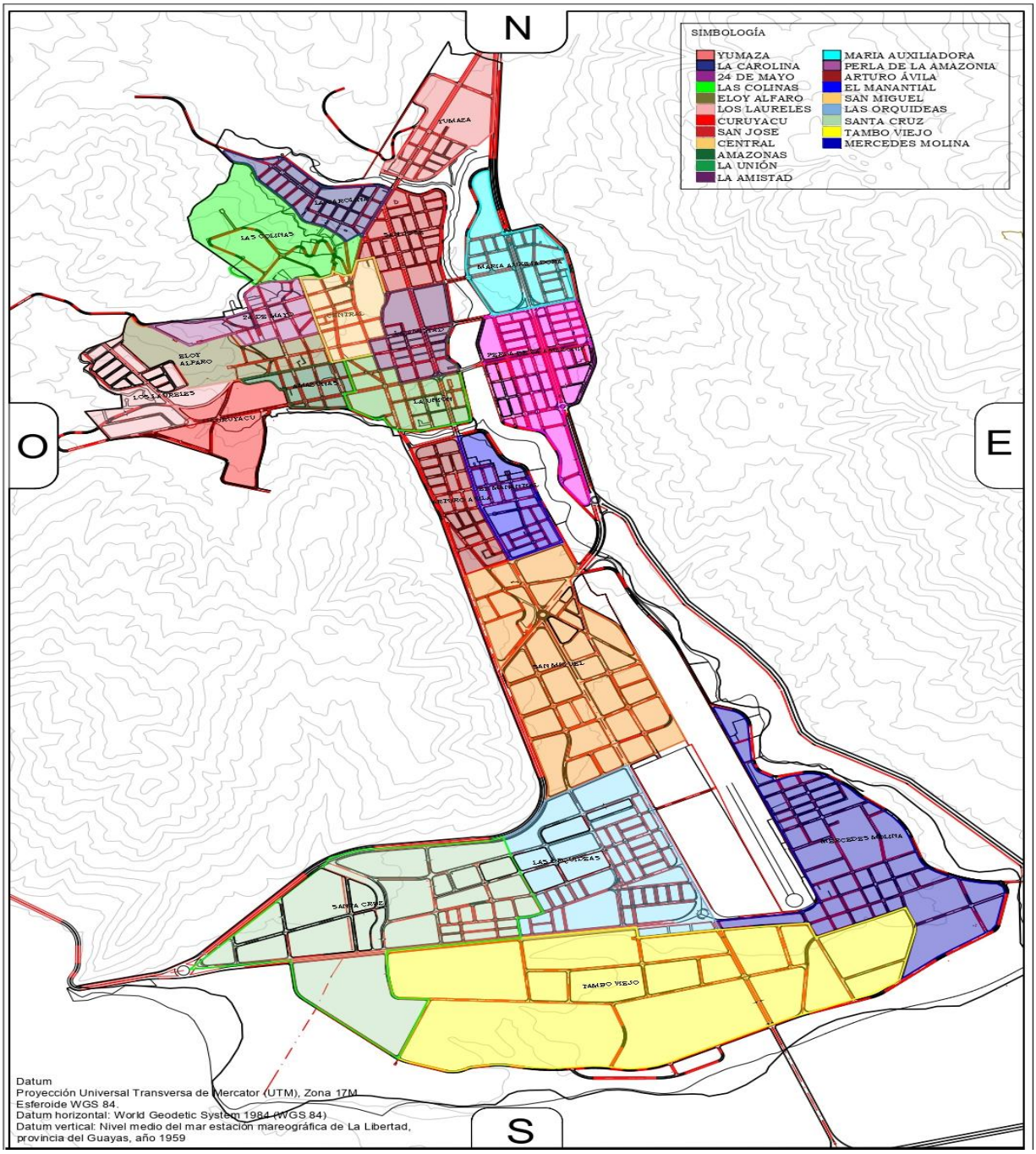


Tabla 1: Subclasificación del suelo urbano por superficie

Denominación	Superficie [ha]	Porcentaje [%]
Suelo urbano consolidado	114,80	12,05%
Suelo urbano no consolidado	728,78	76,52%
Suelo urbano de protección	108,81	11,42%
Total	952,39	100,00%

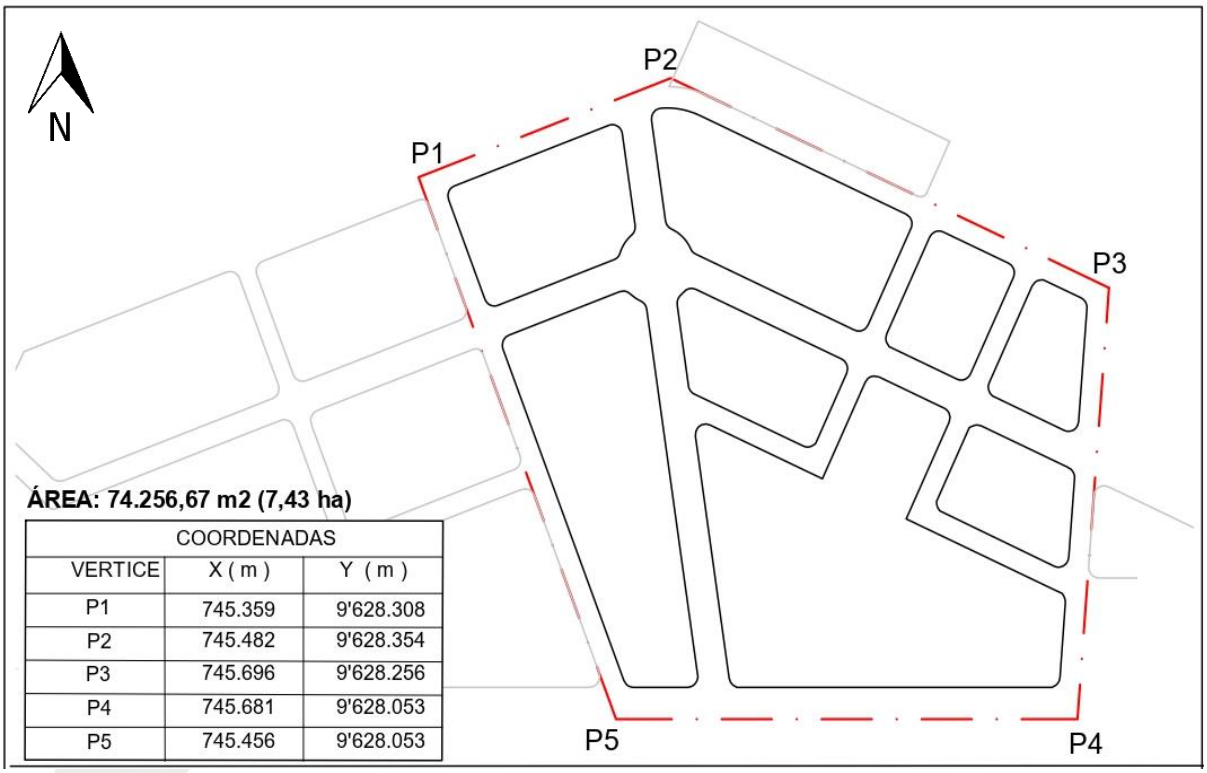
Dentro del límite urbano de la cabecera cantonal se reconocen los barrios considerados como urbanos de acuerdo a la descripción y limites detallados en el documento anexo respectivo.

Mapa 3: Delimitación Barrial



Dentro del límite urbano de las cabeceras parroquiales, se detallan los siguientes:

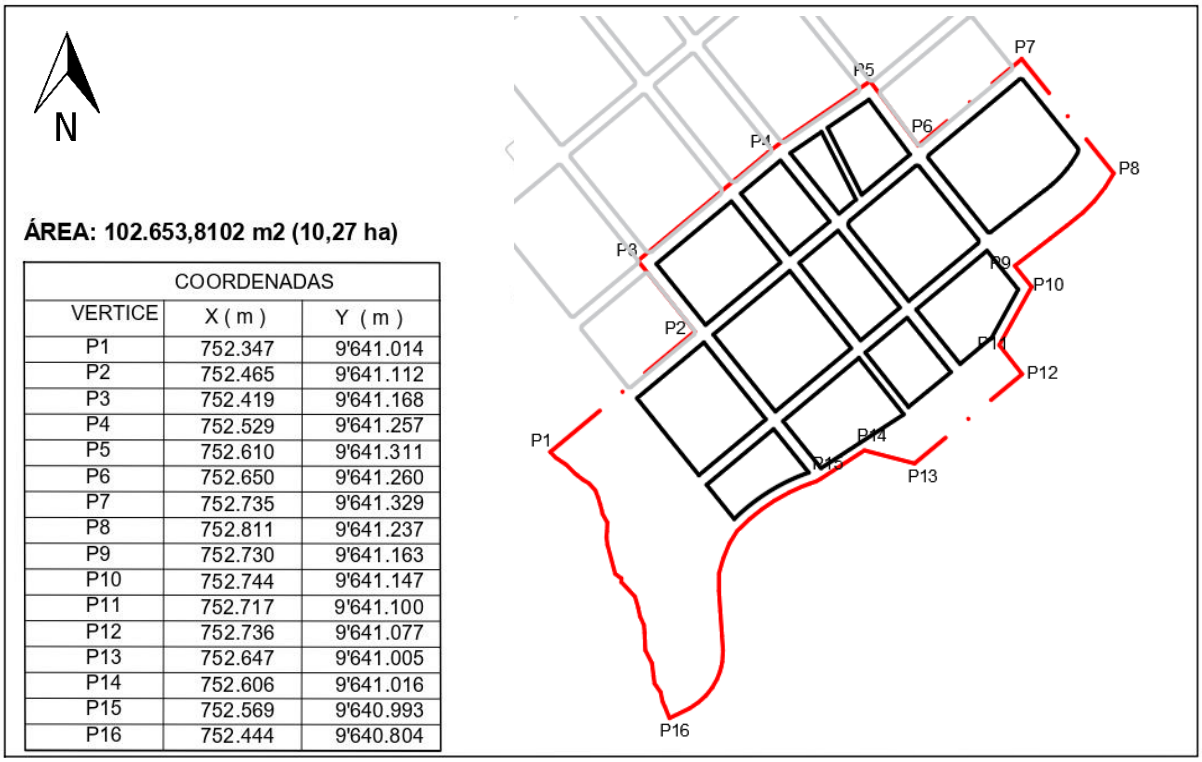
Amazonas



ÁREA: 74.256,67 m2 (7,43 ha)

COORDENADAS		
VERTICE	X (m)	Y (m)
P1	745.359	9'628.308
P2	745.482	9'628.354
P3	745.696	9'628.256
P4	745.681	9'628.053
P5	745.456	9'628.053

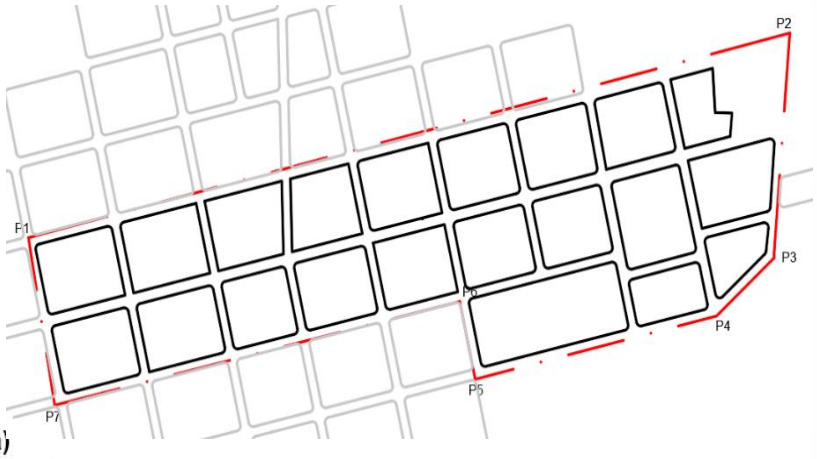
Bermejos



ÁREA: 102.653,8102 m2 (10,27 ha)

COORDENADAS		
VERTICE	X (m)	Y (m)
P1	752.347	9'641.014
P2	752.465	9'641.112
P3	752.419	9'641.168
P4	752.529	9'641.257
P5	752.610	9'641.311
P6	752.650	9'641.260
P7	752.735	9'641.329
P8	752.811	9'641.237
P9	752.730	9'641.163
P10	752.744	9'641.147
P11	752.717	9'641.100
P12	752.736	9'641.077
P13	752.647	9'641.005
P14	752.606	9'641.016
P15	752.569	9'640.993
P16	752.444	9'640.804

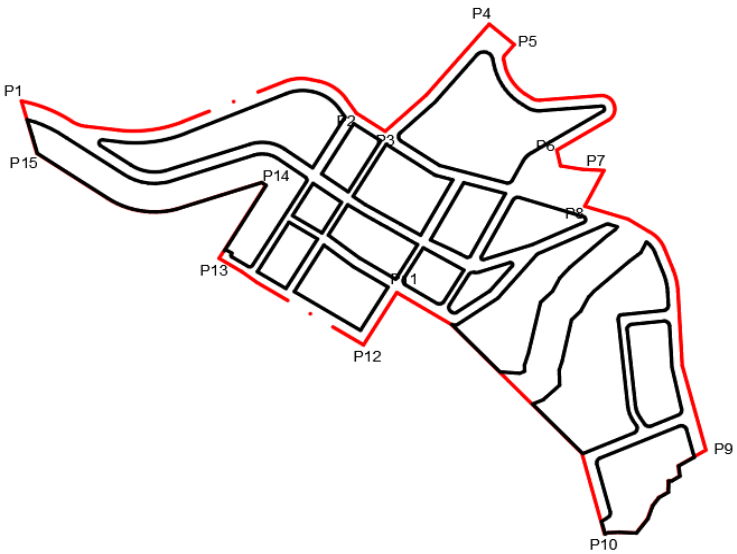
Bomboiza



ÁREA: 180.870,3089 m2 (18,09 ha)

COORDENADAS		
VERTICE	X (m)	Y (m)
P1	772.723	9'619.470
P2	773.598	9'619.676
P3	773.579	9'619.449
P4	773.514	9'619.392
P5	773.236	9'619.328
P6	773.219	9'619.406
P7	772.753	9'619.302

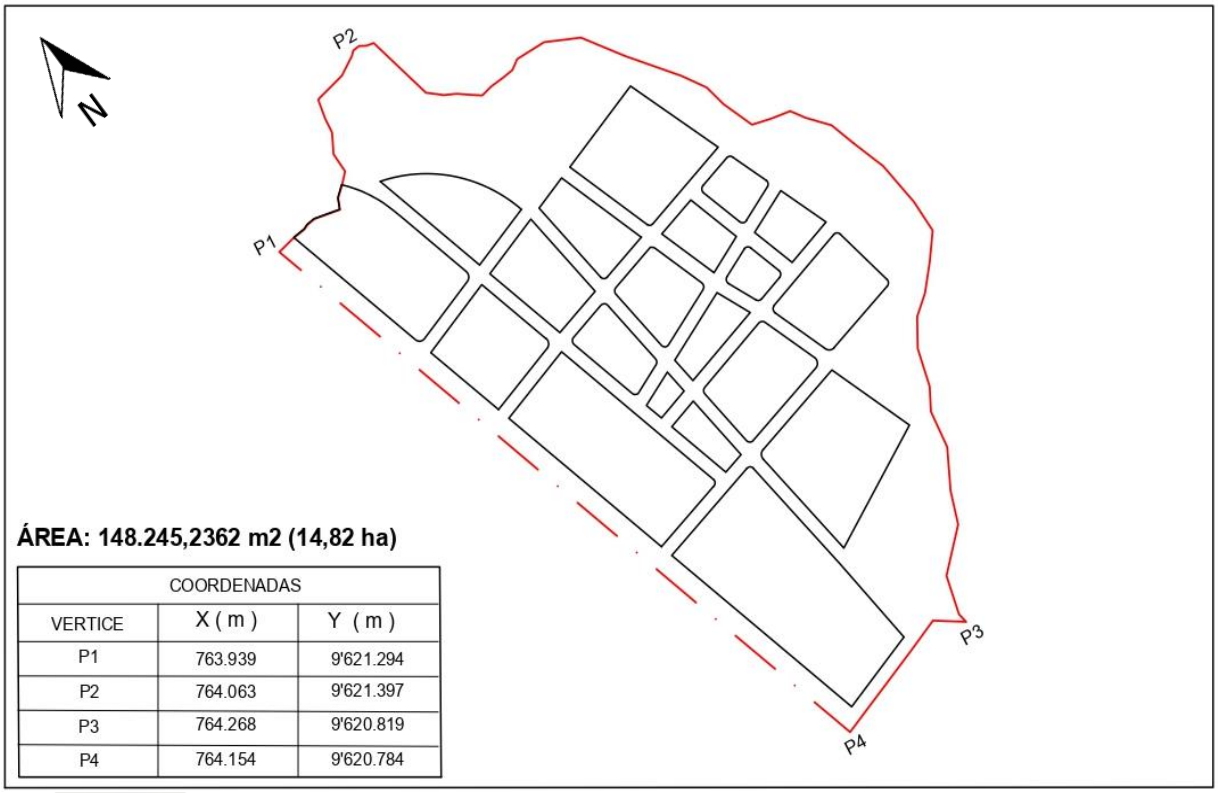
Chigüinda



ÁREA: 114.216,0524 m2 (11,42 ha)

COORDENADAS		
VERTICE	X (m)	Y (m)
P1	753.060	9'642.937
P2	753.367	9'642.923
P3	753.393	9'642.906
P4	753.488	9'643.008
P5	753.511	9'642.988
P6	753.549	9'642.888
P7	753.592	9'642.869
P8	753.575	9'642.834
P9	753.685	9'642.603
P10	753.593	9'642.523
P11	753.404	9'642.752
P12	753.373	9'642.703
P13	753.242	9'642.784
P14	753.280	9'642.857
P15	753.075	9'642.885

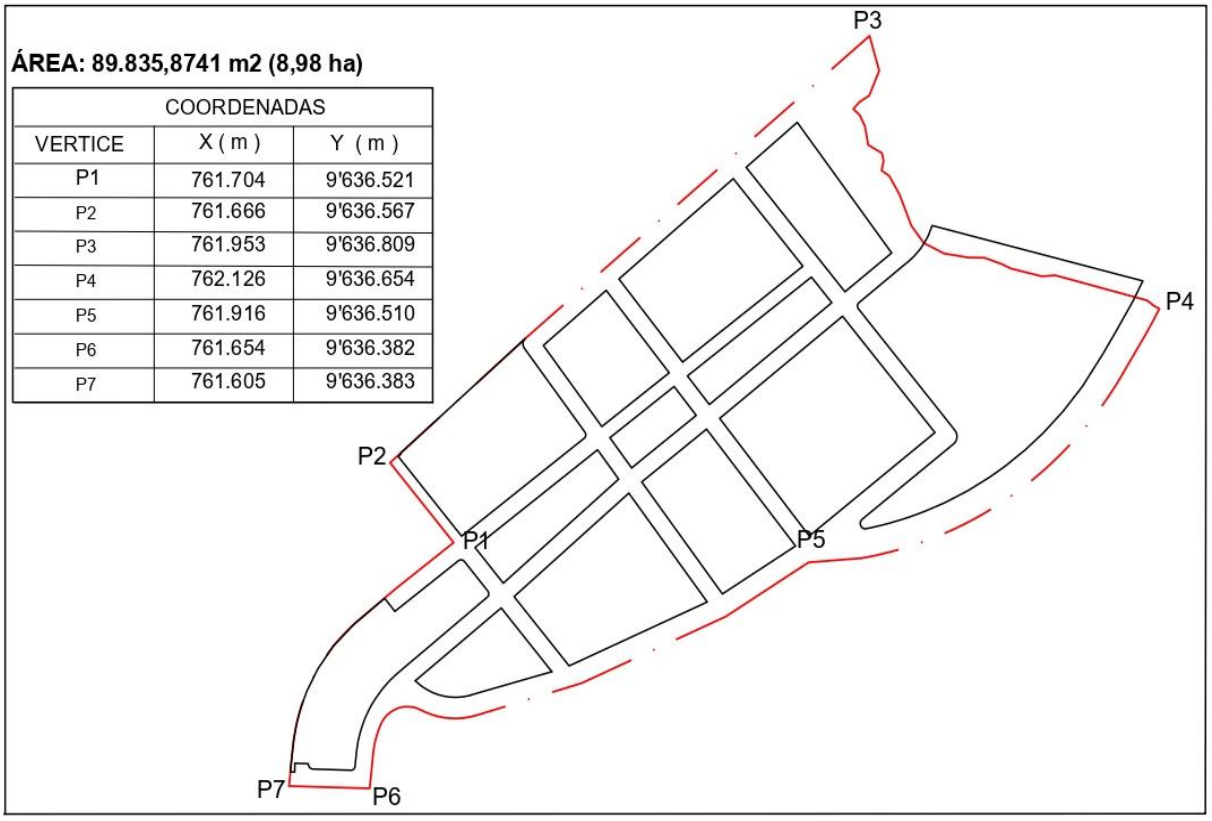
El Ideal



ÁREA: 148.245,2362 m2 (14,82 ha)

COORDENADAS		
VERTICE	X (m)	Y (m)
P1	763.939	9'621.294
P2	764.063	9'621.397
P3	764.268	9'620.819
P4	764.154	9'620.784

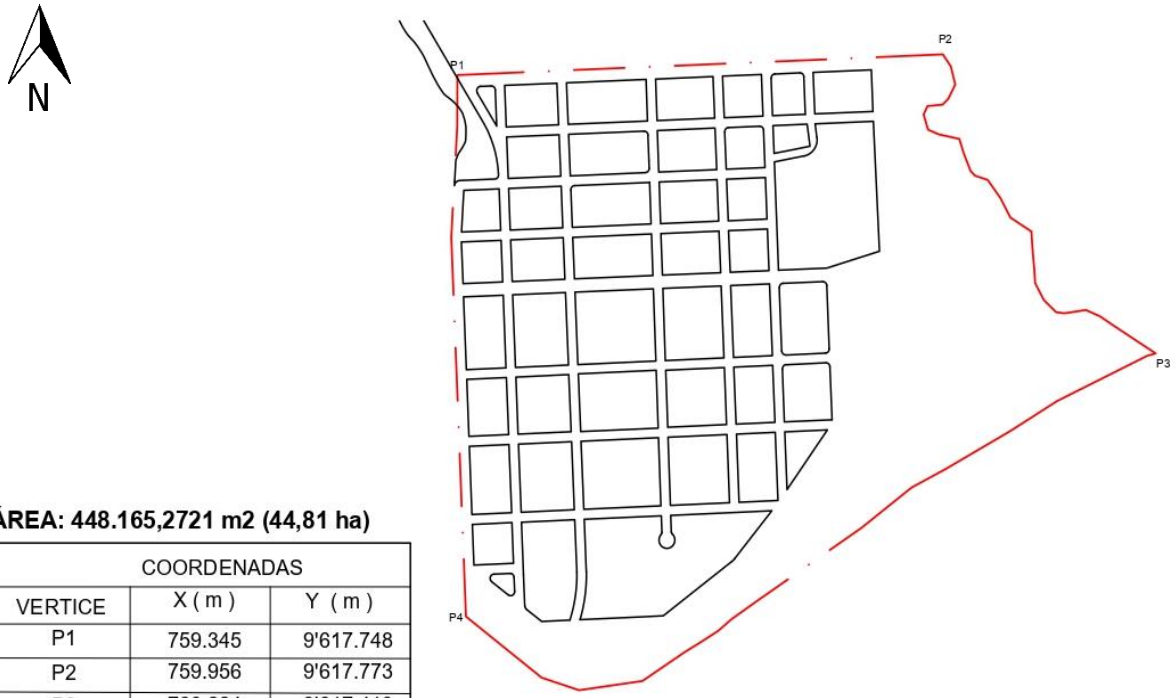
El Rosario



ÁREA: 89.835,8741 m2 (8,98 ha)

COORDENADAS		
VERTICE	X (m)	Y (m)
P1	761.704	9'636.521
P2	761.666	9'636.567
P3	761.953	9'636.809
P4	762.126	9'636.654
P5	761.916	9'636.510
P6	761.654	9'636.382
P7	761.605	9'636.383

Nueva Tarqui

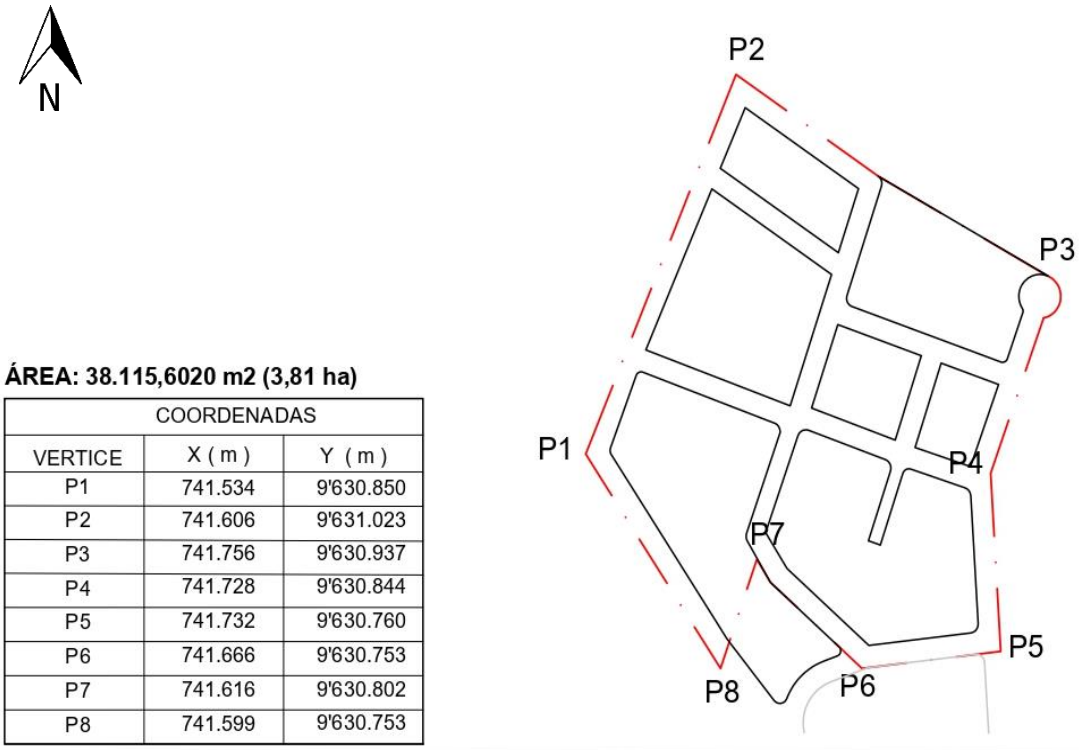


ÁREA: 448.165,2721 m2 (44,81 ha)

COORDENADAS		
VERTICE	X (m)	Y (m)
P1	759.345	9'617.748
P2	759.956	9'617.773
P3	760.224	9'617.413
P4	759.355	9'617.097

Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2020

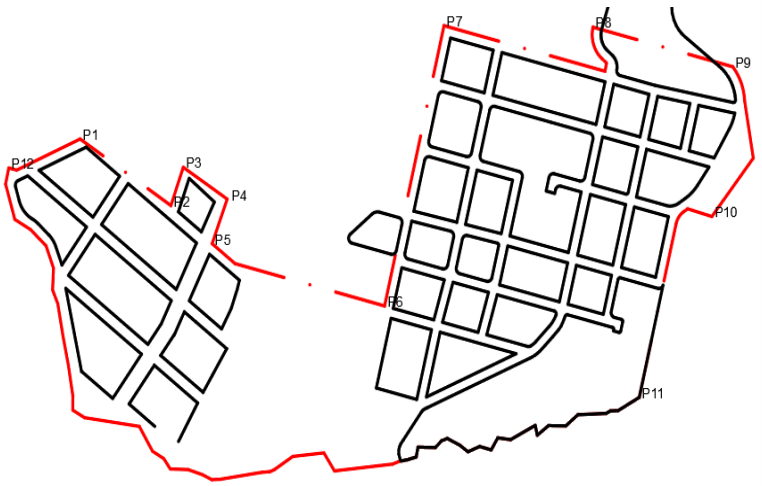
San Miguel de Cuyes



ÁREA: 38.115,6020 m2 (3,81 ha)

COORDENADAS		
VERTICE	X (m)	Y (m)
P1	741.534	9'630.850
P2	741.606	9'631.023
P3	741.756	9'630.937
P4	741.728	9'630.844
P5	741.732	9'630.760
P6	741.666	9'630.753
P7	741.616	9'630.802
P8	741.599	9'630.753

La Pradera



ÁREA: 207.417,6620 m2 (20,74 ha)

COORDENADAS		
VERTICE	X (m)	Y (m)
P1	761.247	9'633.341
P2	761.349	9'633.276
P3	761.363	9'633.314
P4	761.412	9'633.283
P5	761.395	9'633.239
P6	761.590	9'633.178
P7	761.657	9'633.452
P8	761.825	9'633.450
P9	761.982	9'633.412
P10	761.959	9'633.266
P11	761.877	9'633.089
P12	761.166	9'633.313

Artículo 76. Ampliación. El límite urbano permanecerá constante durante un período de doce años, luego del cual se podrá ampliarlo 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 la de expansión urbana. Para el caso de las cabeceras parroquiales y de los sectores San Francisco y La Pradera, podrán ser reajustados de manera más específica una vez que se realicen sus respectivos Planes Urbanísticos Complementarios. Será la Dirección encargada del Ordenamiento Territorial quien determine de manera técnica las necesidades de ampliación del límite urbano.

Artículo 77. 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 de Gualaquiza; salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola, o para las viviendas de los propietarios y sus trabajadores.

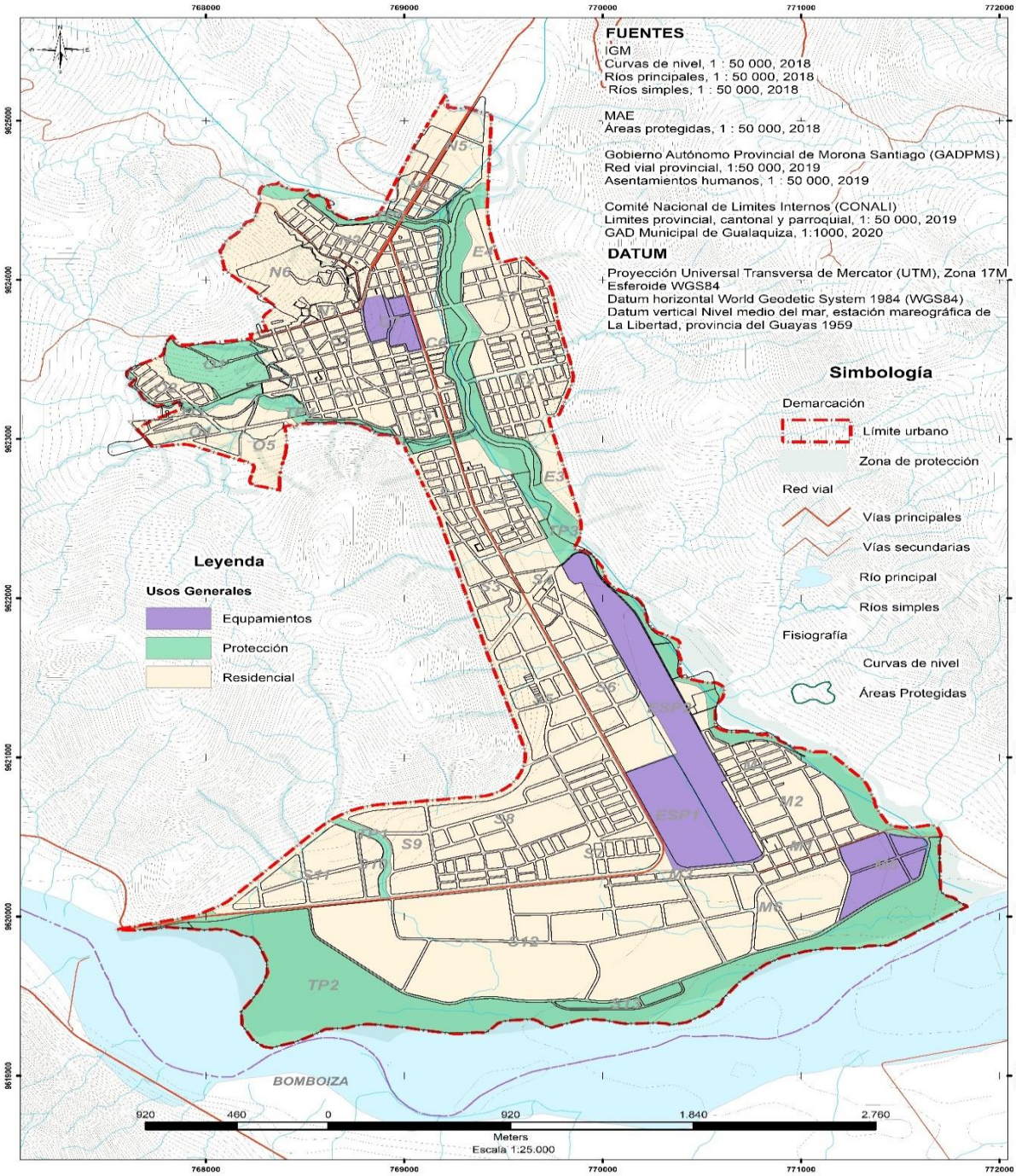
Con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad agrícola o industrial con vivienda, dotar de equipamiento algún sector rural, habilitar un balneario o campamento turístico, o utilizar el suelo determinado para los asentamientos humanos; la autorización requerirá del informe previo favorable de la Dirección de Planificación encargada del Ordenamiento Territorial. Este informe señalará el grado mínimo de urbanización que deberá tener esa división predial, y será puesto a conocimiento y aprobación del Ilustre Concejo Cantonal.

SECCIÓN IV

Usos del Suelo

Artículo 78. Definición de uso de suelo. Se entenderá por uso del suelo, el destino y las actividades que se realizarán en los predios. La clasificación del uso de suelo, se encuentran especificados dentro de los anexos que forma parte integrante de esta ordenanza.

Mapa 4: Usos Generales a nivel urbano



Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Tabla 2: Cuadro de Usos generales para el Cantón Gualaquiza

USO GENERAL	CÓDIGO
RESIDENCIAL	R
COMERCIO	C
SERVICIOS	S
EQUIPAMIENTO	E
DE PROTECCION DEL PATRIMONIO	P
PRODUCCION ARTESANAL *	PA
INDUSTRIAL	I
MIXTO/MULTIPLE	M
PROTECCION ECOLOGICA	PE
FORESTAL(SILVICULTURA)	F
AGROPECUARIO	AG
APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	AE
ACUICOLA *	AC

Artículo 79. Uso Residencial. El uso residencial es aquel cuyo destino es la vivienda permanente con las condiciones necesarias para su habitabilidad.

Tabla 3: Clasificación del Uso de Suelo Residencial

USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
RESIDENCIAL	Residencial Baja Densidad	R1	Zonas de uso Residencial de baja densidad en las que se permite la presencia limitada de comercios de nivel barrial y equipamientos barriales y sectoriales.
	Residencial Media Densidad	R2	Zonas de uso Residencial de media densidad en las que se permite comercios y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y distritales.
	Residencial Alta Densidad	R3	Zonas de uso Residencial de alta densidad en las que se permite comercios, servicios y equipamientos barriales, sectoriales y distritales.

Tabla 4: Categorización para el Uso Residencial Específico

Uso específico residencial	Tipología	Tipo de suelo a aplicar	Tipo específico
Residencial 1: Vivienda rural	Aislada	Suelo urbano Suelo rural de expansión urbana	Viviendas unifamiliares Viviendas bifamiliares Viviendas multifamiliares Condominios Conjuntos habitacionales
Residencial 2: Baja densidad	Aislada	Donde se definan como usos principales los agropecuarios, forestales o ambientales	Vivienda campesina Vivienda campestre
Residencial 3: media densidad	Aislada	Donde se definan como usos principales los agropecuarios, forestales o ambientales	Vivienda campesina Vivienda campestre
Residencial 4: alta densidad	Aislada	Donde se definan como usos principales los agropecuarios, forestales o ambientales	Vivienda campesina Vivienda campestre

Artículo 80. Uso de suelo múltiple. Áreas destinadas a usos diversos que pueden ser residenciales, oficinas, comercios, equipamientos.

Tabla 5: Clasificación del Uso de Suelo Múltiple

USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
MULTIPLE	Múltiple	M1	Zonas donde pueden coexistir Residencia, Comercio, Industria de bajo y mediano impacto, Servicios y Equipamientos compatibles.

Artículo 81. Uso de equipamiento. 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.

Tabla 6: Clasificación del Uso de Suelo para Equipamientos

USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
EDUCACIÓN	Barrial	EEB	Centros de desarrollo infantil.
	Sectorial	EES	Establecimiento eje (Inicial + Básico o Bachillerato), Unidades del Milenio, Estudio a distancia, centros bilingües de lengua nativa, centros bilingües de lengua extranjera.
	Distrital	EED	Extensión Universitaria, Institutos Tecnológicos, Institutos De Educación Especial, Centros E Institutos Tecnológicos Superiores, Centros De Investigación Y Experimentación- Forma Parte De Una Institución Pública O Privada, Centros Artesanales Y Ocupacionales, Institutos De Idiomas, Cursos Y Capacitación, Academia De Artes Marciales, Agencia De Modelos, Centros De Enseñanza Para Conductores Profesionales Centro De Nivelación Académica.
	Zonal	EEZ	Universidades y escuelas politécnicas, centros de posgrados, Centros de interpretación de la naturaleza: museo ecológico, jardín botánico, miradores, observatorios, centros de capacidad especializada.
CULTURA	Barrial	ECB	Casas comunales, bibliotecas barriales.
	Sectorial	ECS	Centro Cultural Sectorial: con Sala Multiuso, aulas taller, aula multimedia, espacio administrativo, Centro Cultural Rural: Auditorio, Aulas Taller, salas de proyección, salas de uso múltiple, área administrativa, biblioteca, centro de cómputo, áreas recreativas y verdes.
	Distrital	ECD	Teatros, auditorios y cines nuevos y existentes, bibliotecas y centros de documentación, museos deartes populares, teatros, auditorios y cines, centros de promoción popular nuevos y existentes. Centro cultural zonal: con sala de exhibición, sala de ensayo y creación, sala multifunción, sala taller multiuso, sala taller con recursos tecnológicos y digitales, mediateca, hemeroteca, espacio administrativo, áreas verdes.
	Zonal	ECZ	Centro de Convenciones y Tecnologías, Teatro de Ciudad, Pabellón de las Artes y Reserva Patrimonial de la Ciudad, Casa de la Música, de la Cultura, Cinematecas y hemerotecas, Archivo Histórico, Complejo Cultural: con Salas de exhibición, Museo, Sala Multimedia, Salas de taller, infoteca, Auditorio, Cafetería, Espacio Administrativo.
SALUD	Barrial	ESB	Puesto de Salud.
	Sectorial	ESS	Primer Nivel de Atención: Centro de Salud – A, Centro de Salud – B, Centro de Salud – C.
	Distrital	ESD	Segundo Nivel de Atención: Consultorio de especialidad (es) clínico – quirúrgico, Centro de especialidades, Centro clínico - quirúrgico ambulatorio (Hospital del día), Hospital Básico, Hospital General.
	Zonal	ESZ	Tercer Nivel de Atención: Centros especializados, Hospital Especializado, Hospital de Especialidades.
BIENESTAR SOCIAL	Barrial	EBB	Centro de desarrollo infantil (cuidado diario + inicial) tipo A, Centros infantiles, casas cuna y guarderías, Centros de estimulación temprana.
	Sectorial	EBS	Centro de Integración Comunitaria, Centro de Desarrollo Infantil (Cuidado diario

			+ Inicial): Tipo B; Tipo C.
	Distrital	EBD	Centro de Reinserción Social (Tratamiento para adicciones), Casa de acogida institucional (para los diferentes grupos de atención prioritaria).
	Zonal	EBZ	Centro de Rehabilitación Social para mayores de edad, Centro de menores de edad en conflictos con la ley, Centro de atención para personas con discapacidad.
RECREACIÓN Y DEPORTE	Barrial	EDB	Parques Infantiles (Parques De Bolsillo), Parque Barrial, Parques De Recreación Pasiva.
	Sectorial	EDS	Parques Sectoriales o Barriales, Plazas, Plazoletas, Parque Lineal.
	Distrital	EDD	Parque de Ciudad, Piscina, cancha de futbol sala, cancha de futbol, cancha baloncesto, tenis, voleibol, racquet, pista de atletismo, Gimnasio, Parque de Bosque protector, Complejo Deportivo o Polideportivo (contienen: Piscina, cancha de futbol sala, cancha de futbol, cancha baloncesto, tenis, voleibol, racquet, pista de atletismo, Gimnasio, Áreas Verdes; opcionales Velódromo y Pista de bicicrós.
	Zonal	EDZ	Parque nacional, cantonal, Jardín botánico, Zoológicos, Parque de fauna y flora silvestre, Pista de patinaje, Termas y balnearios, Complejo ferial, Estadio, Coliseo, Centro de alto rendimiento, Autódromos.
SEGURIDAD	Barrial	EGB	Unidad de Vigilancia de Policía (UPC).
	Sectorial	EGS	Unidades de Vigilancia Comunitaria.
	Distrital	EGD	Unidad de control del medio ambiente, Estación de bomberos, centros de detención provisional.
	Zonal	EGZ	Instalaciones militares, cuarteles militares, policiales, bomberos, central de emergencias.
APROVISIONAMIE NTO	Barrial	EPB	Ferias Libres (De productos Perecibles y De productos no Perecibles).
	Sectorial	EPS	Mercados Minoristas (De productos Perecibles y De productos no Perecibles).
	Distrital	EPD	Mercado de Transferencia de Víveres.
	Zonal	EPZ	Mercados Mayoristas.
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	Barrial	EAB	Sede de Administración y Gestión barrial o vecinal
	Sectorial	EAS	Sede de Administración y Gestión Parroquial.
	Distrital	EAD	Correos, agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, teléfonos, Sedes de gremios y federaciones de profesionales.
	Zonal	EAZ	Alcaldía, Sedes principales de entidades públicas, Centros administrativos nacionales, Organismos internacionales públicos o privados.
TRANSPORTE	Barrial	ETB	Estaciones de taxis, buses y bicicletas.
	Sectorial	ETS	Estaciones de taxis, buses y bicicletas.
	Distrital	ETD	Estación de taxis, parada de buses, estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos. Terminales de transferencia de transporte público, transporte terrestre turístico, estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada.
	Zonal	ETZ	Aeropuertos civiles y militares, estaciones de ferrocarril de pasajeros, terminal terrestre cantonal y regional.
INF RAE STR UCT	Barrial	EIB	Baterías sanitarias, Lavanderías públicas.

	Sectorial	EIS	Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, estaciones radioeléctricas, Centrales fijas y de base de servicios fijo y móvil terrestre de radiocomunicación, Subestaciones eléctricas, antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones.
	Distrital	EID	Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado, Distribución de agua; alcantarillado, gestión de desechos y actividades de saneamiento, Captación, tratamiento y distribución de agua, Evacuación de aguas residuales, Recuperación de materiales, Recolección, tratamiento y eliminación de desechos, recuperación de materiales, Actividades de descontaminación y otros servicios de gestión de desechos.
	Zonal	EIZ	Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, Fabricación de gas; distribución de combustibles gaseosos por tuberías.
ESPEC I AL	Zonal	EPZ	Refugio de animales, centros de gestión de animales, zoológico, tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos), cementerios.

Artículo 82. Uso protección ecológica. Son áreas destinadas a la protección del patrimonio natural y ecosistemas existentes para asegurar un equilibrio ecológico y calidad ambiental.

Artículo 83. Uso recursos naturales. Su uso se relaciona con la utilización de los recursos naturales existentes en el territorio por lo que se busca una explotación racional y sustentable de los mismos.

Artículo 84. Uso de recursos naturales renovables. Actividades destinadas a la producción agropecuaria y forestal.

Artículo 85. Uso de recursos naturales no renovables. Las dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales en insumos industriales y de la construcción.

Artículo 86. Uso comercial y **de servicios.** Son usos compatibles con el uso residencial y el uso múltiple, incluidas las actividades destinadas para la diversión de adultos, que en su mayoría serán restringidas y reguladas de manera específica de acuerdo al polígono de intervención territorial (PIT).

Tabla 7: Clasificación del Uso de Suelo Comercial y Servicios

USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
COMERCIO BARRIL	Comercio Básico	CB1A	Abarrotes, frigoríficos con venta de embutidos, bazares y similares, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, confiterías, heladerías, farmacias, boticas pequeñas, ferreterías, papelerías, venta de revistas y periódicos, micro mercados, delicatesen, floristerías, fotocopiadoras, alquiler de videos.
		CB1B	Kioscos, cafeterías, restaurantes con ventas restringidas de bebidas alcohólicas.
	Servicios Básicos	CB2	Venta de muebles, recepción de ropa para lavado, servicios de limpieza y mantenimiento, lavado de alfombras y tapices, teñido de prendas, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, zapaterías.
	Oficinas Administrativas (A)	CB3	Oficinas privadas y públicas individuales has 120m2.
	Alojamiento Doméstico (A)	CB4	Casa de huéspedes, posadas, residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones.

COMERCIO SECTORIAL	Comercios Especializados	CS1A	Alfombras, telas y cortinas, antigüedades y regalos, artículos de decoración , artículos de cristalerías, porcelana y cerámica, equipos de iluminación y sonido, artículos para el hogar en general, deportivos y de oficina ventas de bicicletas y motocicletas, distribuidores de flores y artículos de jardinería, galerías deartes, artículos de dibujo y fotografías, instrumentos musicales, discos (audio y video), joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, librerías, licorerías (venta de botellas cerradas), mueblerías, muebles y accesorios de baño, venta de ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóviles (sin taller), venta de llantas, venta de pinturas, vidrierías y espejos, internet, cabinas telefónicas, café net y similares, ferreterías medianas, comidas rápidas, centros de cosmetología y masajes terapéuticos, baños turcos y sauna, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y belleza (spa), venta, alimento y accesorios para mascotas.
		CS1B	Artesanías.
	Servicios Especializados: A	CS2	Sucursales bancarias, cajas de ahorro, cooperativas financieras. Agencias de viaje, servicios de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, consultorios médicos y dentales hasta 5 unidades, renta de vehículos y alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, reparación de relojes, reparación de joyas, talleres fotográficos, sala de danza y baile académico. Consignación de gaseosas. Consultorios y clínicas veterinarias. Entrega de correspondencia y paquetes.
	Servicios Especializados: A	CS3	Cambio de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, gasolineras y estaciones de servicio, distribución al por menor de gas menos de 250 cilindros de 50 kg., mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica d motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras, fibra de vidrio, refrigeración, mecánica de bicicletas, mecánica de precisión y patio de venta de vehículos livianos.
	Comercio de Menor Escala	CS4	Patio de comidas, bodegaje de artículos de reciclaje (vidrio, cartón, papel, plástico). Centros comerciales de hasta 1000 m2 de área útil, almacenes por departamentos, comisariatos institucionales.
	Comercio Temporal	CS5	Ferias temporales, espectáculos teatrales, recreativos.
	Oficinas Administrativas (B)	CS6	Edificios de oficinas privadas, públicas y corporativas.
	Alojamiento (B)	CS7A	Residenciales, hostales, hosterías y apart-hoteles, pensiones, mesones, servicios de hotel-albergue mayor a 6 hasta 30 habitaciones.
		CS7B	Cabañas ecológicas, campamentos, refugios, hostales rústicos menos de 6 habitaciones.
	Centro de Juegos	CS8	Juegos de salón, electrónicos y mecánicos sin apuesta o premios en dinero, salas de billar sin venta de licor, ping-pong, bingos, salas de bolos.
COMERCIO DISTRITAL Y ZONAL	Centro de Diversión	CZ1A	Barea, billares con venta de licor, cantinas, video bar, karaoke, pool-bar, discotecas, peñas, salas de proyección para adultos.
		CZ1B	Café-concierto, salones de banquetes y recepciones, casinos, juegos electrónicos y mecánicos con apuestas o premios en dinero.
	Comercio y Servicios	CZ2	Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados, comercializadora de materiales y acabados de la construcción, centros de lavado en seco, centro ferretero, mudanzas, casas de empeño, distribuidoras de gas de hasta 500 cilindros de 50 kg.
	Venta Vehículos y Maquinaria Liviana	CZ3	Agencia y patio de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general.
	Almacenes y Bodegas	CZ4	Bodegas de productos (elaborados, empaquetados y envasados que impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios, bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.

	Centros de Comercio	CZ5	Comercios agrupados en general hasta 5000 m2 de área útil. Mercados tradicionales y centros de comercio popular. Establecimientos de carga y encomiendas.
	Comercio Restringido	CZ6	Moteles, casa de citas, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos.
	Venta Vehículos y Maquinaria Pesada	CZ7	Área de exposición y venta de vehículos y maquinaria pesada.
	Talleres, Servicios y Venta Especializada	CZ8	Insumos para la industria, comercio. Distribuidoras de gas de más de 500 cilindros de 50kg
	Centros Comerciales Mayoristas	CZ9	Comercios agrupados en general mayores a 5000 m2 de área útil, central de abastos.

Artículo 87. Uso industrial. Áreas destinadas al proceso de valor agregado de la producción local y la transformación de materias primas tanto locales como de otros lugares.

Tabla 8: Clasificación del Uso de Suelo Industrial

USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
INDUSTRIAL	Industrial Bajo Impacto	I1	Manufacturas: 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. Cerámicas en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería. Imprentas artesanales, encuadernación, adhesivos (excepto la manufactura d los componentes básicos), productos de cera, artículos deportivos (pelotas, guantes, raquetas), instrumentos de precisión, (óptico, relojes), instrumentos musicales. Carpinterías, tapicerías y reparación de muebles. Talabarterías, cerrajerías, ensamblaje de productos (gabinetes, puerteas, mallas, entre otros), armado de máquinas de escribir, calculadoras, fabricación de bicicletas, coches (de niños o similares), motocicletas y repuestos. Confección de maletas, maletines y similares, paraguas, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergentes, industrias panificadoras, fideos afines.
	Industrial Mediano Impacto	I2A	Producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas, artefactos eléctricos (bujías, lámparas, ventiladores, interruptores, focos), electrodomésticos y línea blanca. Molinos industriales de granos, procesamientos de cereales y alimentos infantiles. Productos de corcho. Fabricación de productos de yute y cáñamo. Hielo seco (dióxido de carbono) o natural.
		I2B	Procesamiento industrial de alimentos: productos cárnicos, naturales y refrigerados. Centrales frigoríficos. Producción y comercialización de productos lácteos. Procesamiento de frutas y legumbres. Fabricación y refinación de azúcar, chocolate y confitería, café molido, alimentos para animales. Fabricación de medias, colchones. Producción y comercialización de muebles, puertas, cajas, lápices, palillos y juguetes de madera y similares, aserraderos. Productos farmacéuticos, medicamentos, cosméticos y perfumes, veterinarios. Muebles y accesorios metálicos. Aire acondicionado. Productos de caucho: globos, guantes, suelas, calzados y juguetes. Artículos de cuero (ropa, zapatos, cinturones incluyendo tenerías proceso seco). Producción de plástico (vajillas, discos, botones). Telas y otros productos de textiles sin tinturado. Fabricación de láminas asfálticas y otros revestimientos. Producción de cal y yeso. Cerámicas, objetos de barro, losa y porcelana (vajillas, piezas de baño y cocina), baldosas y otros revestimientos. Losetas de recubrimiento, grafito o producción de grafito, tabiques, porcelanizados. Fabricación de vidrio y productos de vidrio y material refractario. Producción de sistemas de encofrados para construcción, puntales, andamios, bloqueras, tubos de cemento, imprentas industriales (impresión, litografía y publicación de diarios, revistas y artículos (sobres, hojas, balsas, cajas, envases, etc.). Fabricación de discos, cintas magnéticas, cassettes. Producción de instrumentos y suministros de cirugía general y dental, aparatos ortopédicos y protésicos. Fabricación, almacenamiento de productos químicos no considerados en I3 e I4. Laboratorios de investigación, experimentación o de prueba.

	Industrial Alto Impacto	I3	Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción. Industria metalmecánica (herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, máquinas y equipos para la industria), fabricación de productos primarios de hierro y acero, productos metálicos (desde la fundición, aleación a reducción de metales hasta la fase de productos semi- acabados, acabados con recubrimientos). Fabricación y montaje de vehículos motorizados, partes de automóviles y camiones. Industrias de aluminio, asfalto o productos asfalticos. Procesamiento de pétreos, hormigoneras. Fabricación de cementos. Fósforos. Destilación, mezcla, fabricación de caucho natural o sintético (incluyendo llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), linóleum, procesamiento de madera (tríplex, pulpas o aglomerados). Fabricación de películas fotográficas, pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas y materiales plásticos, procesamientos de productos de fibras artificiales, curtiembres (proceso húmedo), tinturas. Bodegas de chatarra. Tinturado de textiles y pieles. Producción y distribución de energía eléctrica (centrales termo eléctricas). Procesamiento de gelatinas. Industrias tabacaleras. Faenamiento de animales, planteles avícolas, procesamiento de pescado, crustáceos y otros productos marinos, platas frigoríficas. Procesamientos de aceites y grasas animales y vegetales. Ladrillera.
	Industrial Alto Riesgo	I4	Incineración de residuos. Obtención, almacenamiento, comercialización de productos químicos peligrosos determinados en el Texto Unificado de Legislación Secundarias de Medio Ambiente (TULAS). Fabricación de abonos y plaguicidas, fabricación de ácidos sulfúrico, ácido fosfórico, ácido nítrico, ácidos clorhídricos, pícrico (Trinitrofeno), radioactivos (manejo y almacenamiento de desechos radioactivos). Explosivos y accesorios (fabricación, almacenamiento, importación y comercialización cumpliendo las disposiciones de la materia). Gas licuado de petróleo (almacenamiento, envasado), petróleo o productos de petróleo (almacenamiento, manejo y refinado), almacenamiento de productos limpios de petróleo. Asbestos. Fabricación y recuperación de baterías de automotores.

Artículo 88. Uso protección especial. Áreas destinadas a la protección de infraestructura vial e infraestructura especial, como líneas de poliductos, líneas de alta tensión, etc.

Artículo 89. Uso protección patrimonial. Áreas destinadas a la protección de elementos que por su valor histórico, arquitectónico, simbólico y ambiental poseen un alto significado patrimonial.

Artículo 90. Zonas de riesgo. Áreas que se encuentran en zonas de deslaves o que tengan un alto grado de que se produzcan las mismas.

SECCIÓN V

Compatibilidad de los usos del suelo

Artículo 91. Definición. Por compatibilidad de uso de suelo se entiende la aplicación de varios usos en una determinada zona, de acuerdo a las siguientes definiciones.

Artículo 92. **Uso general.** Es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

Artículo 93. Uso específico. Son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

a. **Uso Principal,** es el uso preponderante al que está destinado el predio o zona homogénea.

b. **Uso complementario.** Es aquel uso necesario que complementa el uso destinado de la zona.

c. Uso restringido. Aquel uso que se puede destinar un predio o zona con ciertas restricciones de obligatorio cumplimiento.

d. Uso Prohibido. Es aquel uso que su implantación está terminantemente prohibido en una zona o predio.

Artículo 94. 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, queda autorizada a la Dirección de Planificación, bajo el debido criterio técnico, establecer o permitir actividades referentes a un determinado uso de suelo, previa aprobación del Ilustre Concejo Cantonal.

Tabla 9: Usos de Suelo por Polígonos de Intervención Territorial (PIT)

Polígono de Intervención Territorial	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
C1	Administración, Gestión, Equipamientos (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)	Equipamiento barrial, sectorial Comercio alimenticio al por menor Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor Servicios afines a la vivienda y de servicios personales Actividades de servicios administrativos y derivados de la actividad Actividades profesionales, científicas y técnicas Actividades inmobiliarias Actividades financieras y de seguros Postales y mensajería Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social Enseñanza Información y comunicación Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas Actividades de servicios para la reparación, lavado y limpieza	Producción artesanal y manufacturera. Agricultura Urbana. Bodegas de Materiales de Construcción que no incluyan materiales inflamables (disolventes, thinner, pólvora, gasolina, diésel, entre otros.)	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo. Se prohíben las Cantinas, Crianza de animales menores y mayores para ganadería. (Chancheras, gallineros, cuyeros, etc.) Actividades de agricultura. Almacenamiento de áridos y pétreos, Industrial de alto impacto Centros de Tolerancia. Moteles y Night Club.

Polígono de Intervención Territorial	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
C3, C7	Administración, Gestión, Equipamientos (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)	Equipamiento barrial, sectorial Comercio alimenticio al por menor Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor Servicios afines a la vivienda y de servicios personales Actividades de servicios administrativos y derivados de la actividad Actividades profesionales, científicas y técnicas Actividades inmobiliarias	Producción artesanal y manufacturera Comercio de vehículos automotores livianos y motocicletas, suministros al por mayor y menor, excepto comercio y exhibición de vehículos automotores con taller	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo. Se prohíben las Cantinas, Crianza de animales menores y mayores para ganadería. (Chancheras, gallineros, cuyeros, etc.)

		Actividades financieras y de seguros		Actividades de agricultura. Almacenamiento de áridos y pétreos, Industrial de alto impacto Centros de Tolerancia. Moteles y Night Club. .
		Postales y mensajería		
		Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social		
		Enseñanza		
		Información y comunicación		
		Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas		
		Actividades de servicios para la reparación, lavado y limpieza		

Polígono de Intervención Territorial	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
C1, C2, C3, C4, C5, C6	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)	Equipamiento barrial, sectorial	Comercio de bebidas alcohólicas	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo. Se prohíben las Cantinas, Crianza de animales menores y mayores para ganadería. (Chancheras, gallineros, cuyeros, etc.) Actividades de agricultura. Almacenamiento de áridos y pétreos, Industrial de alto impacto Centros de Tolerancia. Moteles y Night Club. .
		Comercio alimenticio al por menor	Comercio de vehículos automotores livianos y motocicletas, suministros al por mayor y menor, excepto comercio y exhibición de vehículos automotores con taller	
		Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor		
		Servicios afines a la vivienda y de servicios personales		
		Actividades de servicios administrativos y derivados de la actividad	Comercio de gas GLP	
		Actividades profesionales, científicas y técnicas		
		Actividades inmobiliarias		
		Actividades financieras y de seguros		
		Postales y mensajería		
		Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social		
		Enseñanza		
		Información y comunicación		
		Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas		
		Actividades de servicios para la reparación, lavado y limpieza		

Polígono de Intervención Territorial	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
N1, N2, N3 N4, N5, N6	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)	Equipamiento barrial, sectorial	Comercio de bebidas alcohólicas	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio alimenticio al por menor	Comercio de vehículos automotores livianos y motocicletas, suministros al por mayor y menor, excepto comercio y exhibición de vehículos automotores con taller	
		Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor		
		Servicios a afines a la vivienda y de servicios personales		
		Actividades de servicios administrativos y derivados de la actividad	Comercio de combustibles para motores	
		Actividades profesionales, científicas y técnicas	Comercio de gas GLP	
		Actividades inmobiliarias		
		Actividades financieras y de seguros		
		Postales y mensajería		
		Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social		
		Enseñanza		

		Información y comunicación		
		Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas		
		Actividades de servicios para la reparación, lavado y limpieza		

Polígono de Intervención Territorial	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
E1, E2, E3, E4	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)	Equipamiento barrial, sectorial	Comercio de bebidas alcohólicas	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio alimenticio al por menor	Comercio de vehículos automotores livianos y motocicletas, suministros al por mayor y menor, excepto comercio y exhibición de vehículos automotores con taller	
		Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor		
		Servicios a afines a la vivienda y de servicios personales		
		Actividades de servicios administrativos y derivados de la actividad	Comercio de combustibles para motores	
		Actividades profesionales, científicas y técnicas	Comercio de gas GLP	
		Actividades inmobiliarias		
		Actividades financieras y de seguros		
		Postales y mensajería		
		Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social		
		Enseñanza		
		Información y comunicación		
		Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas		
		Actividades de servicios para la reparación, lavado y limpieza		

Polígono de Intervención Territorial	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
O1-O2-O3-O4-O5	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)	Equipamiento barrial, sectorial	Comercio de bebidas alcohólicas	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio alimenticio al por menor	Comercio de vehículos automotores livianos y motocicletas, suministros al por mayor y menor, excepto comercio y exhibición de vehículos automotores con taller	
		Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor		
		Servicios afines a la vivienda y de servicios personales		
		Actividades de servicios administrativos y derivados de la actividad		
		Actividades profesionales, científicas y técnicas		
		Actividades inmobiliarias		
		Actividades financieras y de seguros		
		Postales y mensajería		
		Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social		
		Enseñanza		
		Información y comunicación		
		Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas		
		Actividades de servicios para la reparación, lavado y limpieza		

Polígono de Intervención Territorial	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
S1, S2, S3, S4, S5 S6, S7, S8	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)	Equipamiento barrial, sectorial	Comercio de bebidas alcohólicas	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio alimenticio al por menor	Comercio de vehículos automotores livianos y motocicletas, suministros al por mayor y menor, excepto comercio y exhibición de vehículos automotores con taller	
		Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor		
		Servicios a afines a la vivienda y de servicios personales		
		Actividades de servicios administrativos y derivados de la actividad	Comercio de combustibles para motores	
		Actividades profesionales, científicas y técnicas	Comercio de gas GLP	
		Actividades inmobiliarias		
		Actividades financieras y de seguros		
		Postales y mensajería		
		Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social		
		Enseñanza		
		Información y comunicación		
		Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas		
		Actividades de servicios para la reparación, lavado y limpieza		

Polígono de Intervención Territorial	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
S9; S10	Residencial de baja densidad 1	Equipamiento barrial, sectorial	Comercio de bebidas alcohólicas	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio alimenticio al por menor	Comercio de vehículos automotores livianos y motocicletas, suministros al por mayor y menor, excepto comercio y exhibición de vehículos automotores con taller	
		Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor		
		Servicios a afines a la vivienda y de servicios personales		
		Actividades de servicios administrativos y derivados de la actividad		
		Actividades profesionales, científicas y técnicas		
		Actividades inmobiliarias		
		Actividades financieras y de seguros		
		Postales y mensajería		
		Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social		
		Enseñanza		
		Información y comunicación		
		Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas		
		Actividades de servicios para la reparación, lavado y limpieza		

Polígono de Intervención Territorial	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
S11; S12, S13	Residencial de baja densidad 2	Equipamiento barrial, sectorial	Comercio de bebidas alcohólicas	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio alimenticio al por menor	Comercio de vehículos automotores livianos y motocicletas, suministros al por mayor y menor, excepto comercio y exhibición de	
		Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor		

		Servicios a afines a la vivienda y de servicios personales	vehículos automotores con taller	
		Actividades de servicios administrativos y derivados de la actividad	Comercio de combustibles para motores	
		Actividades profesionales, científicas y técnicas	Comercio de gas GLP	
		Actividades inmobiliarias	Bares y Discotecas	
		Actividades financieras y de seguros		
		Postales y mensajería		
		Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social		
		Enseñanza		
		Información y comunicación		
		Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas		
		Actividades de servicios para la reparación, lavado y limpieza		

Polígono de Intervención Territorial	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
M1, M2, M3, M4; M6	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)	Equipamiento barrial, sectorial	Comercio de bebidas alcohólicas	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio alimenticio al por menor	Comercio de vehículos automotores livianos y motocicletas, suministros al por mayor y menor, excepto comercio y exhibición de vehículos automotores con taller	
		Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor		
		Servicios a afines a la vivienda y de servicios personales		
		Actividades de servicios administrativos y derivados de la actividad		
		Actividades profesionales, científicas y técnicas		
		Actividades inmobiliarias		
		Actividades financieras y de seguros		
		Postales y mensajería		
		Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social		
		Enseñanza		
		Información y comunicación		
		Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas		
		Actividades de servicios para la reparación, lavado y limpieza		

Polígono de Intervención Territorial	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
TP1; TP2, TP3	Forestal Forestal de protección	Agroforestal	Residencial (vivienda unifamiliar, baja densidad, solo refacciones de viviendas existentes)	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Recreación y deporte		
		Silvopastoril		
		Rehabilitación del suelo		

Polígono de Intervención Territorial	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
M5	Industrial de bajo impacto	Comercio al por mayor para consumo humano, animal e insumos.	Residencial (vivienda unifamiliar, baja densidad)	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio de vehículos y maquinaria pesada y suministros al por mayor y menor		

		Comercio de materiales de construcción y complementos		
		Comercio de materiales peligrosos		
		Servicios para vehículos y maquinaria pesada		

Polígono de Intervención Territorial	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
ESP1; ESP2	Administración, Gestión, Equipamientos (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)	Equipamiento especial cantonal		Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo

CAPITULO V

ZONIFICACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO

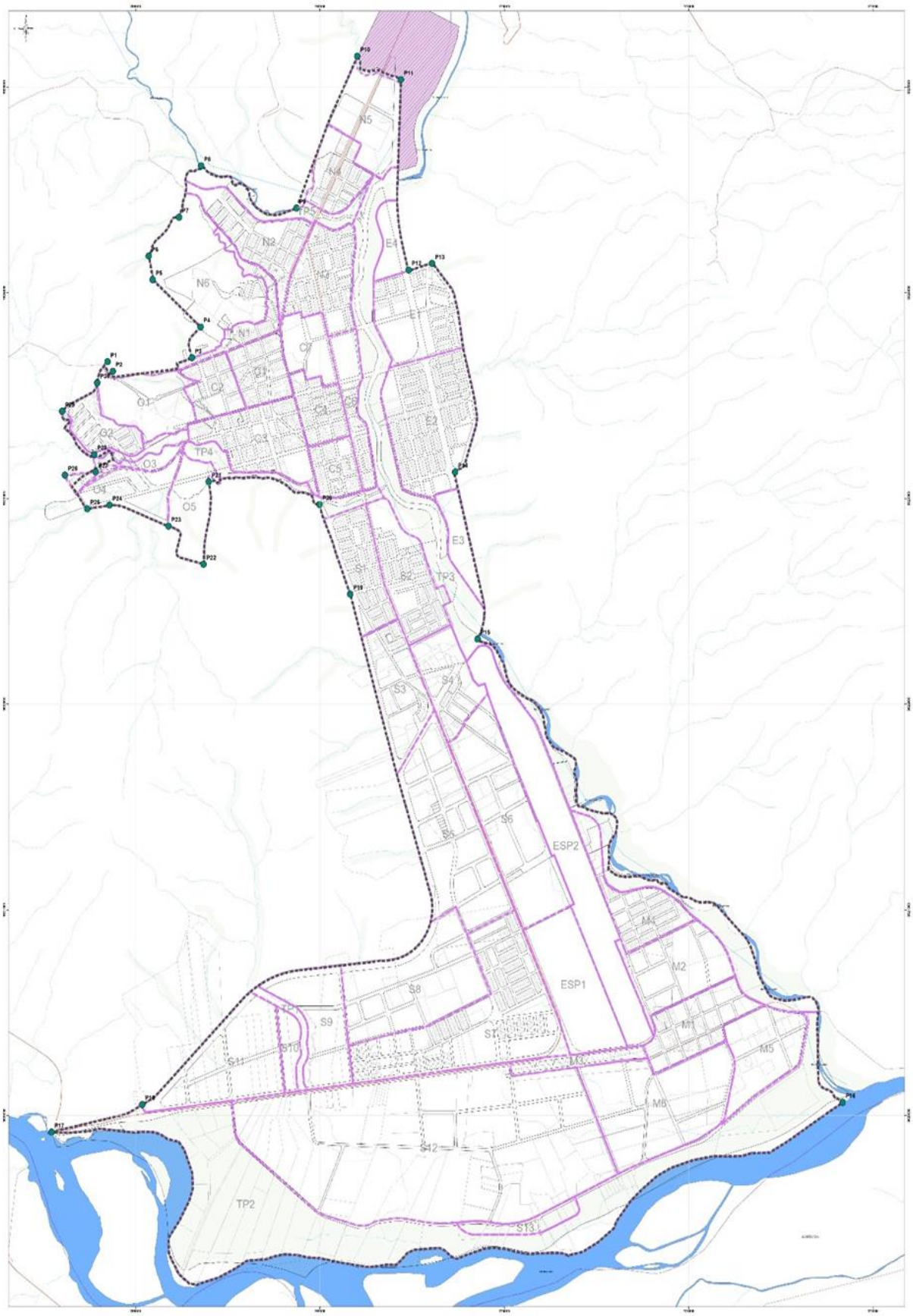
SECCIÓN I

Definiciones

Artículo 95. Definición. Es el proceso que tiene como fin definir el régimen urbanístico del suelo, en función de zonas de planeamiento denominados 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.

Artículo 96. Polígono de intervención territorial (PIT). Se define como PIT, 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.

Mapa 5: Delimitación de Polígonos de intervención Territorial



SECCIÓN II

Forma de Ocupación y Edificabilidad del Suelo

Artículo 97. 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 a través de polígonos diferenciados en los cuales se determinará:

a. La distribución de usos del suelo (principal, complementario, restringido y prohibido), y

b. La habilitación del suelo, que comprende:

- El tamaño mínimo del lote expresado en metros cuadrados.
- El frente mínimo de lote expresado en metros lineales y,
- La forma de ocupación de la edificación respecto al lote.

c. Las asignaciones para la edificación:

- Los retiros a los que se sujetará el alineamiento de la edificación
- El coeficiente de ocupación del suelo (COS) en planta baja expresado en porcentaje.
- El coeficiente de utilización del suelo (CUS) total expresado en porcentaje.
- La altura máxima de edificación expresada en número de pisos y metros lineales.

Artículo 98. Codificación. Para la asignación de la codificación se establecerán códigos alfanuméricos compuestos en el siguiente orden: por una sigla, un literal unido a numerales, y dos numerales separados por guiones cuyos significados son los siguientes:

a. Los literales iniciales indican el uso del suelo que se aplicará de conformidad con el cuadro y el plano de uso del suelo y zonificación;

b. La sigla identifica la forma de ocupación: A = aislada (con retiros frontal, lateral y posterior); B = pareada (con retiros frontal, posterior y un lateral); C = continua (con retiro frontal y posterior); D = continua sobre línea de fábrica (con retiro posterior); unido a esta se expresa el numeral del área del lote mínimo.

c. El numeral siguiente expresa el número de pisos;

d. El último dígito representa el porcentaje de ocupación del suelo en planta baja COS.

Artículo 99. 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.

Artículo 100. Tipologías de formas de ocupación para Edificación. Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías:

a. Tipología Aislada (A). Las edificaciones deben cumplir con cuatro retiros: frontal, dos laterales y posterior.

b. Tipología Pareada (B). Las edificaciones deben respetar tres retiros: frontal, posterior y un lateral.

c. Tipología Continua (C). Las edificaciones deben respetar el retiro frontal y posterior.

d. Tipología Continua sobre línea de fábrica (D). Las edificaciones deben respetar solo el retiro posterior; en caso que la edificación no esté construida en todo el frente se permite el adosamiento a las colindancias laterales.

Las tipologías Aislada y Pareada pueden aceptar la ocupación de los retiros laterales en planta baja, según las determinaciones propias del PUGS y los demás instrumentos de planificación.

La tipología D, permite el volado a partir de la primera planta superior correspondiente al 30% del ancho de la acera y con un límite máximo de 0,90 metros fuera de la línea de fábrica; siempre y cuando no se contrapongan a las regulaciones vigentes emitidas por la Agencia de Regulación y Control de Electricidad (ARCONEL).

Artículo 101. Coeficientes de Ocupación y Utilización del Suelo. El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) es la relación que existe entre el área edificada en planta baja y el área del lote. El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote.

Artículo 102. 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, se deben cumplir de acuerdo a las tipologías de formas de ocupación establecidas en el Artículo 100 de la presente Ordenanza.

Artículo 103. Altura de edificación. La altura de edificación corresponde al número de pisos establecido en la zonificación para cada polígono de intervención.

Artículo 104. 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.

Artículo 105. Distancia entre bloques. La construcción en bloques al interior de un lote o predio deberá cumplir con las siguientes distancias: De forma general se establece una distancia de 1/3 de la altura del bloque mayor, está distancia no será menor a 3 metros entre bloques de hasta 3 pisos. 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.

Artículo 106. Afectación de las asignaciones. La delimitación de áreas de asignación, de forma de ocupación y edificabilidad, se la hará por sectores y ejes; y afectarán a los predios en las siguientes condiciones:

a) En los sectores, la asignación afectará la integridad de la superficie de los lotes que dentro de estos se encuentren;

b) En los ejes, en áreas de suelo urbano, la asignación afectará a los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote del sector asignado; y en áreas de suelo urbanizable y no urbanizable, la asignación afectará a cada una de las áreas.

c) En la implantación pareada (B) cuando un predio tenga un frente igual o mayor a dos veces el frente mínimo del sector, para fraccionamiento, mantendrá la implantación pareada (B) asignada al sector.

SECCIÓN III

Aplicación de la Zonificación

Artículo 107. Aplicación de la Zonificación

La zonificación para la forma de ocupación, uso y edificabilidad se realiza por polígonos de intervención y se aplicará a los predios en las siguientes condiciones:

a. En cada polígono de intervención territorial o polígono de intervención, la asignación se aplicará a todos los lotes que lo conforman.

b. 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.

c. 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.

d. Si un lote está ubicado en zonas de baja densidad y supera en tres veces el área mínima establecida en el respectivo polígono de intervención, podrá presentar un proyecto urbano arquitectónico especial para la asignación específica de coeficientes y alturas.

e. 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.

Artículo 108. Zonificación establecida. La zonificación se establece para todo el territorio cantonal, urbano y rural de acuerdo a cada polígono de intervención y se encuentra detallada en el anexo correspondiente. (Ver Anexo IV: Fichas PIT)

SECCIÓN IV

Excepciones

Artículo 109. Imposibilidad de aplicación de la norma. Cuando la zonificación establezca una forma de ocupación, altura, COS y CUS 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.

Artículo 110. Lotes menores a lo previsto en la zonificación y lotes esquineros. En el caso de compraventa, sucesión, o donación de padres a hijos(as), luego del análisis respectivo, se permitirá una tolerancia de cabida menor en un porcentaje máximo del 10% en el área de los lotes o se permitirá una variación en la relación frente / fondo en igual proporción, se justificará documentadamente y se hará constar de manera obligatoria en planos, informes y en la resolución de aprobación el nombre de los herederos.

Para el caso de fraccionamiento para urbanizaciones, lotizaciones o subdivisiones en el suelo urbano, se permitirá una variación menor en el área, frente o fondo de un solo lote, y por única vez en un porcentaje máximo del 10%.

Cuando los lotes esquineros sean menores a las áreas previstas y no puedan desarrollar la forma de ocupación aislada (A) y pareada (B), se procederá de la siguiente manera:

- Mantendrán el retiro frontal, en el lado menor que da a la calle.
- Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio,
- Mantendrán el retiro posterior de la colindancia del lado menor del predio; y,
- Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado.

SECCIÓN V

Intensificación en la Utilización del Suelo

Artículo 111. 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 la Construcción.

Artículo 112. 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 Planificación. 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.

Artículo 113. Autoridad administrativa responsable. La Dirección de Planificación, es la dependencia municipal responsable del informe para el incremento de edificabilidad, para lo cual evaluará la factibilidad de incremento.

Artículo 114. 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. En predios cuya superficie integrada sea igual a dos y tres lotes mínimos, tendrán un incremento de edificabilidad en un 5% en el COS y su equivalente en el CUS.

Cuando la superficie de los predios integrados sea igual o mayor a 4 lotes mínimos, tendrán un incremento de la edificabilidad en un 10% en el COS y su equivalente en el CUS. En los dos casos mantendrán las alturas asignadas.

Artículo 115. Casos en que es posible el incremento de área de edificación. 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, se podrá incrementar el coeficiente de ocupación del suelo (COS) en un 10%, y el volumen de edificación se calculará multiplicando dicho COS por la altura de edificación asignada; se mantendrán los retiros asignados y se considerará una tolerancia del 10% mayor sobre la superficie del predio.

Cuando se trate de proyectos de propiedad horizontal, y en especial por sucesiones hereditarias e integración de lotes, la máxima autoridad a pedido de los copropietarios, luego del respectivo análisis técnico, procederá a aprobar o negar el incremento, previo informe favorable de la Dirección de Planificación; haciendo constar el porcentaje incrementado.

CAPITULO VI

ESPACIO PÚBLICO

Artículo 116. Definición. Son espacios donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad. Se constituyen en elementos articuladores urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales.

Artículo 117. Componentes. El espacio público comprende, entre otros, los siguientes componentes:

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) Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en este capítulo; y,

d) Los demás bienes de uso público que establece el COOTAD.

Artículo 118. Elementos constitutivos y complementarios. Son elementos del espacio público, los constitutivos y los complementarios.

Artículo 119. Elementos constitutivos.

a) Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, constituidas por:

- Los componentes de los perfiles viales: derechos de vía, zonas de mobiliario urbano y señalización, ductos, puentes peatonales, escalinatas, bulevares, alamedas, rampas para discapacitados, andenes, malecones, parterres, cunetas, ciclo vías, estacionamiento para bicicletas, estacionamiento para motocicletas, estacionamientos bajo espacio público, zonas de estacionamiento, reductores de velocidad, calzadas y carriles.

- Los componentes de los cruces o intersecciones: esquinas, redondeles, puentes vehiculares, túneles y viaductos.

b) Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro: parques urbanos, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre, y zonas de cesión gratuita a la Municipalidad.

c) Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos, las cuales pueden ser sectores de ciudad, manzanas, inmuebles individuales, arte mural, esculturas, fuentes ornamentales y accidentes geográficos.

d) Áreas y elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de propiedad privada: que, por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, retiros frontales, cerramientos.

Artículo 120. Elementos complementarios. Son elementos complementarios:

a) Componentes de vegetación natural e intervenida.

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

c) Componentes del amueblamiento urbano:

c.1 Mobiliario

- Elementos de comunicación: mapas de localización de información pública, o lugares de interés, informadores de temperatura, contaminación ambiental, medidores de ruidos y mensajes, teléfonos, carteleras locales, pulsadores y buzones.

- Elementos de organización: paradas de buses, tope llantas y semáforos.

- Elementos de ambientación: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.

- Elementos de recreación: juegos para adultos e infantiles.
- Elementos de servicios: parquímetros, bicicleteros, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo, muebles de lustra botas.
- Elementos de salud e higiene: baños públicos, contenedores para reciclar las basuras.
- Elementos de seguridad: barandas, pasamanos, cámaras de televisión para vigilancia, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

c.2 Señalización

- Elementos de nomenclatura domiciliaria o urbana.
- Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación, información.

Artículo 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.

Artículo 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 con la Ley Orgánica de Discapacidades (LOD) y su Reglamento.

Artículo 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, el GAD Municipal 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.

Artículo 124. Áreas de cesión. En fraccionamientos en los que las áreas de cesión para zonas verdes, servicios comunales, sean inferiores a las mínimas exigidas por esta ordenanza, cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero u otros inmuebles, de acuerdo a la valoración comercial establecida por la Unidad de Avalúos y Catastros. Si la compensación es en dinero o en otros inmuebles se deberá asignar su valor a la provisión de espacio público en los lugares apropiados según lo determine la Dirección de Planificación.

CAPITULO VII

DESARROLLO URBANO

SECCIÓN I

Habilitación de Suelo

Artículo 125. Normativa General. 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.

Artículo 126. Subdivisión urbana. Son propuestas de iniciativa privada que tiene como finalidad el fraccionamiento de un predio que se encuentre dentro del área urbana.

Con el objetivo de un adecuado desarrollo urbano, en el suelo rural de expansión urbana, las subdivisiones están restringidas al criterio técnico de la Dirección de Planificación la misma que evaluará los proyectos de fraccionamientos de acuerdo al plan parcial que para el efecto será elaborado. Las subdivisiones urbanas serán aprobadas a través de resolución administrativa por la máxima autoridad ejecutiva o su delegado.

Para la habilitación del suelo en la subdivisión urbana, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

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

Artículo 127. 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.

Artículo 128. 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:

- El Gobierno Municipal por administración directa o mediante convenios suscritos con otros niveles de gobierno, o, con Organizaciones No Gubernamentales (ONG) u otras instituciones que financien o ayuden con el financiamiento de estos proyectos.
- 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.

Artículo 129. Calificación como proyectos de Urbanizaciones para vivienda de interés social. Le corresponde a la Dirección de Planificación o la que hagan sus veces, la calificación de un proyecto de vivienda de interés social, para lo cual emitirá informe de acuerdo a los análisis socioeconómicos respectivos.

Artículo 130. Procedimiento para calificación de Proyectos de urbanizaciones de vivienda de interés social. La Dirección de Planificación mediante el siguiente proceso, calificará los proyectos de interés social:

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

Artículo 131. 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 suelo rural de expansión urbana de los centros urbanos, constantes en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Para proceder con la subdivisión rural de asentamientos humanos, se considerará lo siguiente:

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

Artículo 132. 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.

Para proceder con el fraccionamiento agrícola, se considerará lo siguiente:

- Se someterán a las normas de zonificación emitidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el polígono de intervención respectivo.
- Se verificará si es compatible con la Unidad Productiva Familiar.
- Cumplirán con los estándares urbanísticos para la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.
- Para proceder con cualquier tipo de construcción en los lotes resultantes se necesita del permiso de la Dirección de Planificación.

Artículo 133. Proyectos urbanísticos de tratamiento especial. Son habilitaciones del suelo destinados a la implementación de usos combinados: actividades agrícolas, turísticas, protección ambiental, huertos familiares o quintas vacacionales.

Estos proyectos solo se podrán implementar si la zonificación definida por el Plan de Uso y Gestión del Suelo lo permite.

Para proceder con los proyectos de tratamiento especial se considerará lo siguiente:

- Se someterán a las normas de zonificación emitidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el polígono de intervención respectivo.
- Para los proyectos urbanísticos ubicados en las tierras rurales de la zona periurbana, la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.
- Para los proyectos urbanísticos en predios colindantes con la red vial estatal, regional o provincial, es necesario la autorización del nivel de gobierno responsable de la misma.

Artículo 134. Cambio de zonificación en la Zona de Tratamiento Especial. Puesto que la zona de tratamiento especial tiene doble zonificación, mediante acto administrativo del Ilustre Concejo cantonal se asignará una segunda zonificación únicamente al área en donde se ejecutará el proyecto urbanístico de tratamiento especial.

SECCIÓN II

Habilitación de Suelo para Proyectos Especiales

Artículo 135. Proyectos Especiales. Se entenderá por proyectos especiales a los relacionados con granjas, establos, criaderos, viveros, invernaderos, piscicultura, apicultura, zoológicos, los cuales solo se podrán implementar en suelo rural y acorde con los recursos naturales renovables.

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

Artículo 136. Servicios básicos. La dotación de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, será de responsabilidad exclusiva del propietario y/o promotor del proyecto, quién deberá construirlos, debiendo en su caso contar con la aprobación de estos sistemas por parte de las dependencias respectivas.

Artículo 137. 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.

Artículo 138. 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.

Artículo 139. 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 Planificación, con el informe favorable de la dependencia respectiva respecto a los sistemas de dotación o autoabastecimiento de agua potable y recolección, tratamiento y desalojo de aguas servidas; energía eléctrica y acceso vial.

b) Informe de prefactibilidad 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 Planificación con la documentación referida a la aprobación de planos y del permiso de construcción.

SECCIÓN III

Habilitación de Suelo en Áreas Protegidas

Artículo 140. Proyectos a implantarse en áreas de protección ecológica y patrimonial. Podrán implantarse proyectos relacionados con equipamientos de investigación científicos-culturales, turismo, recreación pasiva y activa acordes con el área; siempre y cuando sean predios iguales o mayores a 10.000 m2.

Artículo 141. Servicios básicos. La dotación de los sistemas públicos de soporte en áreas de protección ecológica y patrimonial, relacionados con la infraestructura para la dotación de servicios básicos, obedecerán a sistemas alternativos y amigables con el medio ambiente, debido a la naturaleza en la que se implantará el proyecto, será de responsabilidad exclusiva del propietario y/o promotor del proyecto, quién deberá construirlos, debiendo en su caso contar con la aprobación de estos sistemas por parte de las dependencias respectivas.

SECCIÓN IV

Estándares Urbanísticos para la habilitación del suelo

Artículo 142. 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 que se determinen para el efecto.

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 8,00 m en caso de accesos carrozables, y en 4,00 metros en caso de accesos no carrozables.

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 fraccionamiento y proyectos urbanísticos 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. En ningún caso las vías propuestas que tengan enlace a la red fundamental serán menor a 14,00 m.

Artículo 143. Franjas de Protección Hídrica y Eléctrica. Cuando existan recursos hídricos y elementos eléctricos, se deberá respetar los retiros exigidos por la Autoridad Nacional del Agua,

la Agencia de Regulación y Control de Electricidad y la respectiva Ordenanza Municipal. Sin perjuicio de lo anterior, se establecen en esta Ordenanza franjas que se denominarán franjas de protección hídrica y franjas de servidumbre para líneas eléctricas, las cuales no podrán ser consideradas como áreas verdes, comunales o de participación municipal.

Cuerpo de Agua	Delimitación	Franja natural de protección (m)
Río Zamora	Borde Superior	100
Río Bomboiza		80
Ríos Cuchipamba, Cuyes, Kalaglas, Chuchumbletza, Yumaza, San Francisco		40
Ríos que no exista definición con relación al margen de protección		40
Quebradas		17
Lagunas	Desde la orilla	15
Fuentes de agua (permanentes o intermitentes) / ojos de agua	Radio	30
Fuentes de agua para consumo humano		200

Alrededor de las fuentes de agua y de los llamados ojos de agua, se considerará desde el nivel más alto de la fuente de agua para determinar el radio mínimo.

Se acatará un derecho de vía, conforme a la legislación nacional vigente sobre la materia.

Respecto a las franjas de servidumbre en función del voltaje de la línea eléctrica, para el caso de líneas de transmisión eléctrica de alta tensión, se respetará un ancho total de 30 m, con una distancia de 15 metros a cada lado de la red eléctrica.

En el caso de distancias mínimas de transmisión eléctrica de baja tensión por seguridad horizontal de conductores energizados en reposo a edificios, anuncios publicitarios, carteleras, chimeneas, antenas de radio y televisión, tanques y otras instalaciones excepto puentes, se observará la siguiente tabla:

Voltaje de la línea	Distancia de seguridad horizontal HR (Figura), de conductores en reposo (m)
0 a 750 V	1,7
750 V a 22 kV	2,3
Mayores a 22 kV	$Hr = 2,3+0,01 \times (V - 22)$ V se encuentra en kV

Para otros tipos de franjas de protección o requerimiento de las mismas por servicios públicos, las dependencias encargadas del GAD Municipal en coordinación con el Departamento de Planificación, determinaran las franjas de servidumbre a requerirse para cada caso.

Artículo 144. 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. 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 1:2.5.

En caso de que las áreas verdes y las de equipamiento comunal a habilitarse presenten pendientes mayores al 20% y hasta el 30%, el propietario garantizará la entrega de las mismas perfectamente aterrazadas y con taludes protegidos, a cuyo efecto entregará una garantía, 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.

De igual manera, para los predios a fraccionar que no superen el porcentaje establecido en el párrafo anterior o que colinden con el margen de protección de ríos y quebradas, estos deberán estar separados por una vía perimetral, siguiendo en lo posible el contorno de protección en un ancho no menor a 8,00 m. y en concordancia con la red vial fundamental.

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

Artículo 145. 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) En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, el GAD Municipal, 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.

b) Cuando los predios a habilitarse sean producto de divisiones anteriores en las cuales se haya contribuido con el quince por ciento para áreas verdes, y cuyo titular de dominio sea el mismo propietario.

c) Predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados cuyo porcentaje del área destinada a entregarse, resultare menor al lote mínimo establecido en la zonificación respectiva; en este caso, el urbanizador entregará el equivalente del porcentaje en dinero, según el avalúo catastral actual.

d) Tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización o lotización.

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 el GAD Municipal, GAD Provincial y/o Ministerio de Obras Públicas, líneas de alta tensión, autopistas, acueductos, canales abiertos, oleoductos y poliductos, y zonas colindantes a terrenos inestables o inundables, o con pendientes superiores al 30%.

Artículo 146. 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 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 el GAD Municipal, 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.

Artículo 147. 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, pero se permitirá una tolerancia en menos 10% en la superficie, frente o fondo de un solo lote en fraccionamientos de hasta 12 lotes y en un máximo del 15% de la totalidad de los lotes proyectados urbanizaciones.

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

En caso de sucesión o donación de padres a hijos, se aplicará la tolerancia del 10% en la superficie o en el frente de todos los lotes. En caso de lotes proyectados ubicados al final de vías o pasajes peatonales, se podrá asumir como frente del lote el ancho total de la vía o pasaje.

Los lotes tendrán una relación máxima 1:2.5 (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 Planificación. No se aceptarán lotes en terrenos cuyas pendientes sean superiores al 30%.

Artículo 148. Infraestructura básica. Los proyectos de fraccionamientos o subdivisión en suelo urbano y de expansión urbana, de manera obligatoria, construirán los sistemas de infraestructura de servicios básicos:

- Vías afirmadas y lastradas.
- Aceras y bordillos. Cunetas.
- Alcantarillas, puentes y pasos de agua, en caso de ser necesarios.
- Sistema de Agua Potable.
- Sistema de alcantarillado sanitario.
- Redes de energía eléctrica.

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 dependencia municipal competente.

Adicionalmente, las áreas de cesión destinadas a áreas verdes y recreativas producto de procesos de fraccionamiento por subdivisión o urbanización, deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

a) Las áreas de cesión para áreas verdes y recreativas deberán cumplir áreas mínimas que permitan su uso apropiado y la suficiente área útil para recreación activa y/o pasiva.

b) Deberán ser de uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y, a distancias apropiadas a pie desde los predios resultantes del proceso de fraccionamiento.

c) Los urbanizadores o promotores inmobiliarios deberán entregar estas áreas totalmente equipadas y construidas al gobierno municipal de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente.

d) No se podrán incluir dentro de estas áreas de cesión fajas de protección de ríos, quebradas, bordes costeros y otros elementos naturales, como los del dominio hídrico público. Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes.

e) Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, el gobierno municipal podrá celebrar acuerdos con organizaciones de vecinos o similares, lo cual no significará en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre estos bienes, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la Ley.

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 de la dependencia respectiva 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.

Artículo 149. 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 empresas municipales. 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.

Artículo 150. 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.

Artículo 151. 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.

CAPITULO VIII

EDIFICACIONES

SECCIÓN I

Normativa para edificaciones

Artículo 152. 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.

Artículo 153. 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 esta ordenanza del Plan de Uso y Gestión del

Suelo. Cumplirá con las especificaciones técnicas contenidas en el Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).

Artículo 154. 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 que aumenten el volumen edificado.

Se podrá autorizar la instalación de cubiertas traslucidas, pérgolas o toldos en el 50% del retiro frontal en frentes hasta 12 metros y del 30% en frentes mayores, solo para vivienda unifamiliar, hasta 3 pisos de altura; se prohíbe el cierre con paredes bajo estas estructuras.

Se considera que, en el área de retiro frontal, se podrá impermeabilizar hasta el 50%.

Artículo 155. Retiros Laterales y Posteriores. Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva los que no podrán ser inferiores a tres metros. En los retiros laterales se permitirá 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 y 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.

Artículo 156. Cerramientos. Los muros divisorios entre predios podrán construirse hasta una altura máxima de tres cincuenta metros (3.50 m). La altura máxima de los cerramientos frontales será de dos cincuenta metros (2.50 m.). Los solares no edificados deberán cerrarse respetando la zonificación, con una pared de dos cincuenta metros (2.50 m.) de altura como mínimo y con cerramiento frontal de tipo ornamental, 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 Planificación se encargará de emitir la correspondiente línea de fábrica para su construcción.

Artículo 157. Voladizos. Se considera voladizo a todo elemento construido, abierto o cerrado, que sobresalga del plomo de la edificación. En lotes cuya forma de ocupación sea en línea de fábrica se permite balcones abiertos o locales habitables volados en relación al 30% del ancho de la acera y hasta un máximo de noventa centímetros (0.90 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. No se permitirán volados accesibles 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 de 0,60 m. para retiros de 3 metros y máxima de 0,90 m. para retiros de más de 4 metros.

Artículo 158. Culatas. Todas las culatas (posteriores o laterales) de las edificaciones deberán tratarse con materiales de acabados similares a las otras fachadas.

Artículo 159. 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 aterrazados 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) La altura de edificación se medirá en cada bloque de aterrazamiento, desde el primer nivel inferior que contenga locales habitables en una superficie mayor al cincuenta por ciento de la superficie de la planta del bloque que sobresalgan parcial o totalmente del nivel del terreno. Dentro del volumen de aterrazamiento conformado y bajo el primer nivel inferior válido para el cálculo de la altura reglamentaria, podrán desarrollarse hasta un máximo de dos pisos de altura con locales no habitables y si contienen locales habitables éstos tendrán una superficie inferior al 50% de la superficie de la planta del bloque aunque sobresalgan parcial o totalmente del nivel del terreno; en casos especiales de terrenos con pendientes mayores al 30% y hasta el 50%, y verificado en sitio antes de su desbanque se podrán ubicar hasta tres pisos cumpliendo iguales condiciones. Se respetará el COS reglamentario, calculado en la totalidad de los bloques sin considerar los traslapes.

f) Los traslapes o superposiciones producidas por el aterrazamiento no se contabilizarán en la sumatoria de pisos y en el cálculo de la altura de edificación. El traslape no superará el 30% de la profundidad del aterrazamiento.

g) En terrenos con pendiente positiva cuando se realicen excavaciones totales que nivelen el terreno a la altura de la acera o se construyan terrazas mayores a 18 m. se sujetarán a las disposiciones del literal c) del presente artículo.

h) En terrenos con pendiente positiva y siempre que la topografía del terreno en el retiro frontal tenga niveles iguales o superiores a tres metros sobre la rasante de la vía, y no se recurra al desbanque del terreno, la edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud, con locales no habitables tales como garajes, accesos cubiertos y/o bodegas, en la altura máxima de un piso sobre la rasante de la vía. Podrán tener máximo dos accesos desde la calle. Las escaleras de acceso al nivel de ingreso en planta baja, pueden ocupar los retiros frontales y laterales; a partir de ese nivel, las escaleras respetarán los retiros reglamentarios.

i) En terrenos con pendiente negativa siempre que la topografía del terreno en el retiro frontal tenga niveles iguales o superiores a tres metros bajo la rasante, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con locales no habitables tales como garajes, accesos y/o bodegas en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía. La parte exterior de la cubierta de esas construcciones deberá estar al nivel de la acera, nivel a partir del cual se permitirá su ajardinamiento. Podrán usar el retiro frontal para acceder al nivel de ingreso, a partir de ese nivel, la escalera deberá ser por el interior del edificio. El retiro lateral puede utilizarse para construir escaleras, únicamente para acceder hacia niveles bajo el nivel de la acera, pero respetando la pendiente natural del terreno.

j) Los terrenos que presenten pendientes positivas o negativas en el rango de 30% hasta el 50% para la elaboración de los proyectos será necesario un estudio específico del suelo, de desbanques, taludes y muros, que presentará previamente el interesado a la Dirección de Planificación para su aprobación.

Artículo 160. 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.

Artículo 161. 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.

Artículo 162. Ascensores. Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios de cuatro plantas y un subsuelo o mayor a cuatro plantas. Puede construirse sin elevador, pero debe prever el espacio para su posterior instalación. No se permitirá ningún otro uso al espacio reservado para los elevadores. El tiempo máximo para la construcción o implementación del ascensor será de un año posterior a la terminación de la construcción o uso de la misma, para lo cual el propietario deberá dejar una garantía de fiel cumplimiento de su construcción.

Artículo 163. 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 II

Estacionamientos

Artículo 164. Normativa General. Los estacionamientos se someterán a los siguientes criterios establecidos:

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 Planificación.

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 3,00 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 a la salida de los vehículos una señal luminosa y sonora. Esta será lo suficientemente

En este caso, se implementará doble rampa, con un acceso de salida y otro de ingreso, con ancho mínimo de 8,00 metros.

e) En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros frontales. La ocupación como acceso a los estacionamientos, no superará el 50% del frente del lote. En lotes con frentes menores a 10 m. el acceso vehicular será de 3 m. La cubierta del garaje deberá ser inaccesible y su altura mínima será de 3 m.

Se permitirá la cubierta del parqueadero en el retiro frontal conforme a lo establecido en el Artículo 154 de la presente ordenanza.

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: cines, teatros, discotecas, salas de baile, peñas, salones de banquetes y fiestas, casinos; coliseos, galleras, estadios, mercados.

g) No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa de la Dirección de Planificación. 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.

i) En lotes con zonificación aislada con acceso a través de pasajes peatonales, con áreas mayores o iguales a 300 m2, podrá planificarse con estacionamientos comunales.

Artículo 165. Cálculo. Para el cálculo del número de puestos de estacionamientos se seguirán las normas que se dicten para el efecto, o de las que se encuentren ya previstas.

Artículo 166. Ocupación provisional. Se permitirá la ocupación provisional, en:

a) Todos los predios ubicados en suelos urbano y urbanizable podrán ocuparse con carácter provisional y temporal con usos recreativos, comerciales, para estacionamiento y publicidad. Las edificaciones construidas deberán tener carácter provisional y ser de tipo desmontable y respetarán la zonificación asignada al sector y las normas vigentes para cada caso. La autorización para ocupación provisional dispondrá la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin derecho a indemnización.

b) El mantenimiento de una edificación provisional y temporal no interrumpe el plazo para construir lo previsto por los planes municipales y el COOTAD.

SECCIÓN III

Edificaciones de uso industrial

Artículo 167. 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) La 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. Los sistemas de tratamiento de las descargas industriales serán autorizados por la dependencia respectiva.

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 IV

Prevención y Protección

Artículo 168. 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.

Para el caso de cimentación, y en relación directa con el tipo de suelo, se deberá solicitar, estudios geo-técnicos, estudios de suelos con memoria técnica y firma de responsabilidad del profesional, estudios estructurales regidos a la norma NEC que regula el país, detalles constructivos con memoria técnica y firma de responsabilidad del profesional, siendo de entera responsabilidad del diseñador y profesional que suscribiese los documentos en mención.

Artículo 169. Protección contra incendios. Todo proyecto urbano y arquitectónico superiores a 3 pisos 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.

Para el caso de edificio de oficinas, de propiedad horizontal, fábrica y similares las disposiciones de este artículo son obligatorias, así como, la aprobación del diseño y construcción de dicho sistema por parte del cuerpo de bomberos.

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 V

Supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas

Artículo 170. Accesibilidad. Esta ordenanza a través de sus componentes y anexos, 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 VI

Régimen de propiedad horizontal

Artículo 171. Definición de Régimen Propiedad Horizontal. 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.

Artículo 172. Edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal. Podrán sujetarse a las normas de régimen de propiedad horizontal, de acuerdo a la Ley de Régimen de Propiedad horizontal vigente, 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 condominial conectado y accesible desde un espacio público.

Artículo 173. Normas aplicables. La convivencia, 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.

Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y edificabilidad, contemplados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. En el caso de requerir un incremento en edificabilidad, se someterán a lo establecido en la presente ordenanza.

Para proceder a la propiedad horizontal, se requiere que cumpla con el lote mínimo establecido en la zonificación establecida y no podrá exceder de 2.500 m^2.

Artículo 174. Espacios Comunales. Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; para la construcción de los espacios comunales de uso general se sujetarán a las disposiciones determinadas o que se determinen para el efecto.

Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales laterales y/o posteriores), áreas de circulación (peatonal y vehicular), así como las correspondientes a sistema de alcantarillado, agua potable, cisterna, instalaciones generalas de energía, instalaciones generales de datos, locales para equipos, terrazas comunes y otros de características similares y que en ningún caso podrán dejar de ser comunes.

Artículo 175. Espacios construidos.

a) En caso de edificios o conjuntos habitacionales hasta 9 unidades de vivienda, no se requiere de espacios o salas comunales.

b) A partir de las 10 unidades de vivienda, tendrán una unidad habitacional mínima para ser utilizada por el portero o conserje, esta área incluirá medio baño, o en su defecto, facilidades para servicios de guardianía externa.

c) Existirá una sala comunal de copropietarios, con un área que, en ningún caso, será inferior a veinte metros cuadrados, debiendo incrementarse por cada unidad de vivienda u oficina 1 m2 adicional. En esta área no se considerará el espacio para baterías sanitarias de hombre y mujer, así como, una plaza para cuarto de basura.

d) Se podrán ubicar las áreas comunales en las terrazas de los edificios, ocupando como máximo el veinte por ciento del área. Esta construcción no será contabilizada en el número de pisos del edificio. Deberán estar retiradas al menos cinco metros al frente, tres metros en los laterales y hacia el fondo del perímetro de la terraza.

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

f) Edificios para centros comerciales:

- Centros comerciales. Se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m2 de comercios, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados, los estacionamientos para clientes estarán de acuerdo a lo establecido en la normativa dictada para el efecto.

- Centros comerciales populares. Se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, guardería infantil, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 25 m2 de comercios, en ningún caso serán menores a 20 metros ni mayor a 400 m2, los estacionamientos para clientes, estarán de acuerdo a lo establecido en la normativa dictada para el efecto.

g) Edificios para oficinas. Se requerirá: guardianía, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de 1 m2 por cada 50 m2 de oficinas, en ningún caso será menor a 20 m2 ni mayor a 400 m2. Se proveerá de una unidad sanitaria para el público (inodoro, lavabo y urinario).

h) Edificaciones de estacionamientos. Se requerirá: baterías sanitarias, oficina de Administración, guardianía, sala de copropietarios en una proporción de 0.50 m2 por cada estaciona-miento, en ningún caso será menor a 20 m2 ni mayor a 400 m2.

i) Edificaciones de bodegas. Se requerirá: guardianía, oficina de Administración y estacionamientos para clientes, los que se calcularán de acuerdo a lo establecido en la normativa respectiva.

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

- Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura de cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, las comerciales; las industrias de mediano impacto, así como las destinadas a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales. Volumen independiente del requerido para el sistema de protección contra incendios.

- Radio y televisión: En todas las edificaciones destinadas a uso residencial, se podrá instalar antenas colectivas de televisión y enlaces de radio difusión en frecuencia

modulada. Cuando se instalare una antena receptora de señal de televisión vía satélite, ésta deberá emplazarse en el sitio del edificio en que menor impacto visual suponga para el medio.

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

Artículo 176. Áreas verdes recreativas. Se determinan las siguientes condiciones, para las áreas verdes recreativas:

a) Las edificaciones de vivienda en propiedad horizontal, tendrán un área recreativa mínima de quince metros cuadrados por unidad de vivienda. Estas áreas pueden ser concentradas hasta en dos cuerpos.

b) Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespedados y arborizados.

c) Solo en edificaciones en altura existentes o edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin.

Artículo 177. Áreas de circulación peatonal y vehicular. El diseño de las vías de circulación vehicular y peatonal en los proyectos de propiedad horizontal que los requiera, se sujetará a las disposiciones establecidas en esta ordenanza, manteniendo un ancho mínimo de 6.6 m de calzada y 1.2 m de vereda; en caso de que el proyecto no contemple vereda se sumara este ancho a la calzada.

SECCIÓN VII

Vegetación, fauna, elementos naturales y sitios arqueológicos

Artículo 178. 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.

Artículo 179. 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 del departamento o unidad 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. A fin de conservar y mejorar el ambiente, todo promotor de nueva urbanización en suelo urbano o urbanizable deberá con independencia de las obligaciones derivadas de la acción de urbanizar, previo a obtener el permiso de habitabilidad, plantar y mantener hasta su desarrollo vegetativo un ejemplar arbóreo por cada fracción de 50 m2 edificables, en el frente hacia las vías que lo permitan, en las áreas verdes, o en la zona indicada por el Gobierno Municipal, que publicará una tabla de especies arbóreas que puedan ser plantadas. Esta obligación podrá sustituirse por el equivalente económico para su ejecución subsidiaria por la municipalidad.

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.

Para el caso de árboles patrimoniales se estará a lo dispuesto en la ordenanza respectiva, así como, en la legislación nacional y la Normativa Técnica de Conservación Uso y Manejo Árboles en Zonas Urbanas.

Artículo 180. 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 en el paisaje de las actividades económicas y 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 extracción minera, canteras de áridos y pétreos, 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.

Artículo 181. Taludes. Cuando un lote o predio límite con un talud, la franja de protección será de diez metros, en longitud horizontal medidos desde el borde hacia los dos sentidos del talud, esta longitud podrá ser menor o no existir, cuando su pendiente sea menor al 50% 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).

Para construcciones en pendientes superiores al 30% y hasta el 50% se deberán realizar trabajos de terraceo, sin superar los 3 metros de talud vertical. Para incrementar esta altura, se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los muros, desbanques y taludes, firmado por profesional responsable y aprobado por el GAD Municipal de Gualaquiza.

Artículo 182. 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, con o 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 o dependencias de servicios públicos tendrán libre acceso a estas franjas de protección, para su mantenimiento.

Artículo 183. Fauna. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente, en la solicitud del permiso para la realización de obras que puedan afectar la libre circulación de especies animales en libertad, en corredores o cauces naturales deberán incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna.

SECCIÓN VII

Agua

Artículo 184. 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 del cantón 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, la respectiva ordenanza municipal o en su defecto lo establecido en el Artículo 143 de la presente ordenanza.

Artículo 185. 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.

Cuando el peligro potencial para éstas sea grande, como en el caso de depósitos o almacenamiento de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, lagunas de decantación, lixiviados, etc., Se deberá presentar en todos los casos un estudio de impacto ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido.

Los estudios de Impacto Ambiental y otras propuestas ambientales, respecto de efluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la dependencia respectiva, para sus criterios técnicos. 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.

Artículo 186. 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.

Artículo 187. 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., 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 Obras Públicas los realizará y se cobrará por la vía coactiva el total de su valor con un recargo del 25%.

SECCIÓN IX

Cementerios y Criptas

Artículo 188. Ubicación. Para los nuevos emplazamientos posterior a la aprobación de la presente Ordenanza, estarán localizados fuera del perímetro urbano, 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.

Los terrenos donde se ubiquen cementerios deberán ser secos, estar constituidos por materiales porosos y el nivel freático, debe estar como mínimo a 2.50 m. de profundidad. Estar provisto, de una cerca de ladrillo o bloque de por lo menos 2 m. de altura, que permita aislarlo del exterior. Poseer un retiro mínimo de 10 m. en sus costados, el que puede utilizarse con vías perimetrales.

Además, cumplirá con las disposiciones presentes en la legislación nacional sobre la materia.

Artículo 189. Cálculo. Para la instalación de cementerios o criptas de carácter público se tomará en cuenta el índice promedio de mortalidad y que el área de este sea por lo menos, cinco veces mayor a la capacidad necesaria, para la inhumación de cadáveres durante un año.

Artículo 190. Planificación. Los espacios destinados para cementerios y criptas deberán cumplir con las siguientes condiciones:

a) Todo cementerio para inhumación de cadáveres, contará con una superficie, áreas de transición, orientación e instalaciones adecuadas para su operación y funcionamiento: agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, tratamiento de aguas residuales y pluviales, sistema de riego, cerramiento y baterías sanitarias.

b) Todo proyecto debe presentar una memoria firmada por el técnico facultativo correspondiente con los siguientes datos: lugar de emplazamiento, propiedad del terreno, profundidad de la capa freática, dirección de las corrientes de aguas subterráneas, extensión y capacidad prevista, comunicación con las zonas urbanas, distribución de los distintos servicios, recintos y tratamiento de áreas verdes y jardines, clases de obras y materiales que han de emplear en los muros de cerramiento y en las edificaciones.

c) Se autorizará la construcción de cementerios de propiedad privada en aquellos sectores de la ciudad que no cuenten con tales servicios, ni vayan a ser atendidos directamente por el Gobierno Municipal.

d) Los cementerios de propiedad privada destinarán un área útil no inferior al 15 %, que servirá para enterrar gratuitamente a personas indigentes.

e) Para el caso de inhumación de los cuerpos de personas que hayan fallecido por enfermedades contagiosas, o por exposición a fuentes tóxicas, se establecerá un área específica, para su depósito.

Artículo 191. Tratamiento de Áreas Verdes. Los cementerios deberán contemplar el 60 % del área para caminos y jardines.

Artículo 192. Aprobación. Para que los cementerios tengan la aprobación de la Dirección de Planificación deberán cumplir con las disposiciones que se estipulan en esta ordenanza, y contar con el informe de la entidad estatal respectiva.

Artículo 193. Funerarias y salas de velación. La ubicación de las funerarias y las salas de velación, requerirán un informe de la Dirección de Planificación previo el informe favorable de compatibilidad, luego de lo cual se autorizará la implantación de este servicio. Se sujetará

además a lo dispuesto en la normativa que a nivel nacional determinan las condiciones de estos servicios.

SECCIÓN X

Canteras

Artículo 194. Competencia. Es atribución del municipio otorgar el permiso de explotación de materiales pétreos para la construcción dentro de la jurisdicción cantonal. La dependencia encargada de áridos y pétreos emitirá el informe, de acuerdo a la normativa vigente y a la Ley Minera.

Artículo 195. 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 en la ordenanza respectiva y demás normativa nacional.

Artículo 196. Prohibiciones. Se prohíbe la explotación de materiales pétreos para la industria de la construcción en:

a) El área urbana y suelo rural de expansión urbana.

b) Los cauces de los ríos, antes que crucen por la ciudad y dentro del perímetro urbano.

c) En las riberas y taludes de los ríos que cambien su curso.

d) Las áreas definidas y delimitadas en el PUGS como protección ecológica y preservación patrimonial.

e) En áreas cercanas a instalaciones de telecomunicación, tomas y redes matrices de sistemas de agua potable.

Artículo 197. Libre Aprovechamiento. El libre aprovechamiento temporal de materiales de construcción para obras públicas, se estará a lo dispuesto en la ordenanza respectiva y más legislación nacional.

Artículo 198. Seguridad e higiene. Los titulares de autorizaciones o concesiones de canteras, tienen la obligación de preservar la salud y vida de su personal, aplicando las normas de seguridad e higiene establecidas por la legislación nacional.

Artículo 199. Altura de taludes. La explotación de canteras no deberá generar taludes verticales mayores a 10 m de altura, los mismos que deberán quedar finalmente formando terrazas, que serán cubiertas con especies propias de la zona para devolver su condición natural e impedir erosión y deslizamientos.

Artículo 200. Utilización de explosivos y almacenamiento. El uso de explosivos en la explotación de canteras, deberá realizarse aplicando las normas de seguridad e higiene minera-industrial prevista en las disposiciones legales y reglamentos pertinentes en la Ley de Minería.

Su almacenamiento se hará de acuerdo a las normas establecidas en la ley de la materia.

Artículo 201. Muros de seguridad. Los titulares de autorizaciones o concesiones para la explotación de canteras ubicadas cerca de ríos, canales, acueductos o reservorios, están obligados a construir muros, conforme a las especificaciones técnicas establecidas por el INEN, el Código Ecuatoriano de la Construcción, para impedir el deslizamiento de materiales hacia esos ríos, canales, acueductos o reservorios.

Artículo 202. Mantenimiento de los accesos. Los titulares de autorizaciones o concesiones para la explotación de canteras, deberán realizar obras de mejoramiento y mantenimiento permanente de las vías de acceso en los tramos que les corresponda.

Artículo 203. Transporte. Quienes realicen la transportación de materiales de construcción, deberán utilizar lonas gruesas para cubrir totalmente y no permitir que se rieguen en la vía. Del cumplimiento de esta obligación responderán solidariamente el transportista y el titular de la autorización o concesión para la explotación. Será controlada por las autoridades competentes.

Artículo 204. Suspensión, sanciones y multas. Los procedimientos administrativos para suspensiones, sanciones y multas se cumplirán con lo establecido la ordenanza respectiva, normativa nacional, y de manera supletoria lo que prevé el Código Orgánico Administrativo.

CAPÍTULO IX

NORMATIVA TÉCNICA, TRÁMITES Y PROCEDIMIENTOS

SECCIÓN I

Generalidades

Artículo 205. 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.

Artículo 206. Competencia. La dependencia competente para otorgar permisos para habilitar el suelo es la Dirección de Planificación.

Artículo 207. 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 debidamente registrado en la SENESCYT y debidamente acreditado en el GAD Municipal.

SECCIÓN II

Tipos de Permisos

Artículo 208. 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. Podrán ser:

a) Permiso para fraccionamiento.

b) Permiso de subdivisión urbana.

c) Permiso de urbanizaciones de interés social.

d) Permiso para subdivisión rural de asentamientos humanos.

e) Permiso de fraccionamiento agrícola.

f) Permiso de Proyectos urbanísticos de tratamiento especial.

De acuerdo a la necesidad de la municipalidad, podrán establecerse otros tipos de permisos, para lo cual se elaborarán los formularios respectivos.

Artículo 209. Permisos de edificación. Las edificaciones podrán realizarse bajo las siguientes formas de intervención:

1. Trabajos varios. Para obra nueva, ampliación e intervención en las edificaciones en los siguientes casos:

a) Edificación nueva o ampliación hasta 40 m2 por una sola vez.

b) Construcción de cerramientos.

c) Modificación, demolición o reparación de construcciones existentes y por una sola vez obra nueva de ampliación, modificaciones en las fachadas, cuando el área sujeta a esta intervención fuere menor a 40 m2.

d) Obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, tales como: consolidación de muros, reparación de cubiertas, fisuras y enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas, sanitarias, unidades centralizadas de gas, reparación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser repuestos.

e) Demoliciones.

f) En el caso de los trabajos detallados en los literales, d) y e), el área de intervención será ilimitada.

El trámite se lo realizará en la Dirección de Planificación de acuerdo a lo dispuesto en el artículo sobre el procedimiento para obtener el permiso de trabajos varios.

Para el caso de bienes patrimoniales, los trabajos a ejecutarse serán de responsabilidad estricta del propietario o técnico, debiendo tomarse todas las medidas para salvaguardar las viviendas colindantes y personal de obra. No se podrá impedir la circulación vehicular salvo autorización y de ser el caso, se determinarán horarios de ejecución.

2. Edificación. Se entiende por permiso de edificación la autorización para desarrollar en un predio o predios determinados obras de nueva construcción, reconstrucción, remodelación y/o ampliación en un área superior a 40 m2, la que será emitida por la Dirección de Planificación, y que comprende por separado la emisión del informe de aprobación de planos y el permiso de construcción sujetas a esta normativa y de los instrumentos que lo complementen. Toda construcción nueva deberá ser ejecutada bajo la responsabilidad de un profesional arquitecto o ingeniero civil, que esté, legalmente habilitado para el efecto.

Artículo 210. De habitabilidad. El permiso de habitabilidad es la autorización que se concede para que una construcción entre en servicio y será la Dirección de Planificación quién lo conceda, previa solicitud del propietario, representante legal o el director de la obra, a la terminación de cualquier construcción nueva, ampliación, recuperación o remodelación que haya obtenido el permiso de edificación y que tenga informe favorable en la inspección final.

Artículo 211. Permiso de Uso de Suelo. Este permiso, habilita a las personas ejecutar las actividades económicas y productivas en el territorio cantonal. Debe ser emitido para el funcionamiento de una nueva actividad, establecimiento o al cambio de uso, y será renovado cada año. La Dirección de Planificación será la encargada de emitir este permiso.

Artículo 212. Ocupación de acera y **calzada.** En edificios con zonificación sobre línea de fábrica o en aquellos con zonificación pareada y aislada que por restricciones en el frente del lote o por la magnitud de la obra a edificar se concederá de manera temporal la ocupación parcial de la acera y su calzada, máximo por dos meses y renovable por una sola vez.

SECCIÓN III

Informes

Artículo 213. Formulación del pedido. El interesado presentará la solicitud con la documentación requerida para cada clase de permiso. Si la documentación estuviere incompleta, el funcionario correspondiente pedirá completarla. Queda prohibida la exigencia de documentos

o informaciones ajenos a la naturaleza del pedido y que no estén expresamente establecidos en esta ordenanza y en la Ley.

Para su trámite, se estará a lo dispuesto para el trámite administrativo general contemplado en el Código Orgánico Administrativo.

Artículo 214. Informe técnico. Recibido el trámite se realizarán las verificaciones y se recabarán los informes técnicos para establecer si aquello que se solicita está de acuerdo a las normas vigentes. El funcionario encargado del trámite emitirá el respectivo informe técnico.

Artículo 215. Certificaciones. La Dirección de Planificación otorgará certificaciones de los informes, a petición del interesado.

Artículo 216. Informe de Línea de Fábrica. Es el documento que contiene los datos del propietario, ubicación, superficie del terreno, áreas construidas, las especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo, como son: lote y frente mínimo, afectación por vías, áreas de protección de riberas de ríos, quebradas y otras especiales; especificaciones obligatorias para la construcción de un edificio, su altura máxima, el área libre mínima, los retiros obligatorios, los usos, factibilidades de servicios de infraestructura y además las regulaciones que deben observarse cuando el predio se encuentre atravesado por oleoductos o poliductos, acueductos, líneas de alta tensión, o esté ubicado en la zona de protección.

Será expedido en el término máximo de 10 días laborables por la Dirección de Planificación, a pedido del propietario o de cualquier persona que tenga interés en obtenerlo. Tendrá un período de validez y plena vigencia de 12 meses, contados a partir de la fecha de su expedición.

Los profesionales habilitados para realizar el trámite de obtención de la línea de fabrica serán aquellos cuyo ejercicio profesional así lo permita.

SECCIÓN IV

Urbanizaciones

Artículo 217. Informe para urbanizaciones. Contemplará los siguientes procesos en los que de cumplir con los requisitos se emitirán los informes aprobatorios. El resultado del proceso se informará a los solicitantes en el término máximo de quince (15) días laborables.

Su procedimiento estará sujeto a la normativa específica que el Gobierno Municipal haya dictado para el efecto.

Artículo 218. Estudio ambiental y urbano. Es un estudio que sirve para analizar si los efectos directos, indirectos y/o acumulativos de una acción propuesta tendrán o no posible impacto en el medio ambiente. Se requerirá estudios ambientales, basados en la normativa nacional vigente sobre la materia.

Se presentará a la Dirección de Planificación la siguiente documentación con las firmas del responsable del proyecto y del propietario:

a) Declaración de responsabilidad.

b) Descripción detallada de la obra o actividad proyectada con su ubicación, superficie requerida, fases de construcción, montaje de instalaciones y de operación.

c) Descripción detallada de los impactos que puede generar el proyecto y sus repercusiones en la zona a implantarse con sus alternativas para evitar o minimizar su incidencia.

d) Informe de compatibilidad para los usos residencial, comercial y de servicios, industrial y de equipamiento, según el caso.

e) Informe ambiental con el fin de determinar los posibles impactos que se generen en el proceso constructivo.

f) Estudio de la imagen urbana y del paisaje.

Artículo 219. Informe de aprobación del proyecto definitivo de urbanización. Para la concesión del informe de aprobación del proyecto definitivo de urbanización, se deberá haber cumplido con el trámite previo establecido en las ordenanzas específicas

El proyecto aprobado tendrá una validez de dos años.

SECCIÓN V

Subdivisiones urbanas

Artículo 220. Informe para subdivisiones. La Dirección de Planificación a través de su titular, previo informe técnico y legal, emitirá los permisos para las subdivisiones y reestructuraciones parcelarias, para lo cual deberá estarse a la ordenanza específica, debiendo adjuntarse al trámite una declaración de responsabilidad de parte del interesado.

Artículo 221. Trámite de la solicitud. La Dirección de Planificación emitirá el informe técnico respectivo, en el término máximo de diez (10) días laborables contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. En caso de que el informe fuere negativo, deberá señalarse las razones del caso y las recomendaciones correspondientes.

La Procaduría Sindica Municipal en base de los datos del informe técnico respectivo, se encargará del trámite legal administrativo, la recepción de las garantías, y, de ser del caso, la hipoteca de las áreas que en concepto de garantía de las obras a ejecutarse se establezca.

SECCIÓN VI

Urbanizaciones para vivienda de interés social

Artículo 222. Informe de Urbanizaciones para vivienda de interés social. El procedimiento para obtener el permiso para una urbanización de interés social contemplará los siguientes procesos en los que de cumplir con los requisitos se emitirán los informes aprobatorios. El resultado del proceso se informará a los solicitantes en el término máximo de diez (10) días laborables.

a) Informe de calificación como proyecto de urbanización de interés social.

b) Informe de aprobación de anteproyecto.

c) Informe de aprobación del proyecto definitivo.

d) Informe legal.

e) Certificado de abastecimiento de agua potable.

f) Certificado de abastecimiento de alcantarillado.

g) Certificado de abastecimiento de energía eléctrica.

Artículo 223. Informe de calificación como proyecto de urbanización para vivienda de interés social. La dependencia encargada del trabajo social mediante el siguiente proceso, calificará los proyectos de interés social:

- Recepción de solicitudes y/o pedidos.
- Socialización del proyecto en el lugar de implementación.

- Análisis socioeconómico de los aspirantes.
- Calificación de aspirantes.
- Informe calificación como Proyecto de Urbanización de Interés Social.

Para la calificación de aspirantes, el I. Concejo cantonal emitirá la normativa respectiva.

Artículo 224. Informe de aprobación del anteproyecto de urbanización para vivienda de interés social. Para la concesión del informe de aprobación del anteproyecto, se deberá presentar la siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación con la calificación de proyecto de urbanización de interés social.

b) Declaración de responsabilidad.

c) Antecedentes y evaluación socioeconómica de los beneficiarios del proyecto de urbanización.

d) Informe de línea de fábrica.

e) Certificado de uso de suelo.

f) Informe de prefactibilidad emitido por las dependencias municipales encargadas de la Gestión Ambiental y Gestión de Riesgos.

El anteproyecto aprobado tendrá validez por dos años.

SECCIÓN VII

Proyectos urbanísticos de tratamiento especial

Artículo 225. Proyectos urbanísticos de tratamiento especial. Contemplará los siguientes procesos en los que de cumplir con los requisitos se emitirán los informes aprobatorios.

a) Informe previo de prefactibilidad.

b) Cambio de zonificación.

c) Informe de aprobación de anteproyecto.

d) Informe de aprobación del proyecto definitivo.

e) Informe legal.

Artículo 226. Informe previo de prefactibilidad. Para el informe previo, el interesado debe presentar una solicitud dirigida a la Dirección de Planificación indicando la intención de proceder al proyecto urbanístico y adjuntando los siguientes requisitos:

- Plano topográfico georreferenciado.
- Cartas del impuesto predial.
- Copia de la escritura.
- No adeudar al municipio.
- La Dirección de Planificación, con estos requisitos procederá a la revisión del área de implementación del futuro proyecto urbanístico comparándola con la cartografía del Plan de Uso y Gestión del Suelo y procederá a emitir el informe previo de factibilidad implantación del proyecto.

Artículo 227. Solicitud de cambio de zonificación. Una vez obtenido el informe previo de factibilidad, el urbanizador o encargado del proyecto, solicitará el cambio de zonificación y la asignación de la doble edificabilidad de acuerdo al Plan de Uso y Gestión del Suelo. La Dirección de Planificación certificará la asignación de la edificabilidad favorable para los proyectos urbanísticos una vez realizados las verificaciones pertinentes.

Artículo 228. Para el anteproyecto de proyectos urbanísticos de tratamiento especial. Para otorgar el informe de aprobación del anteproyecto, se debe presentar la siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación, en formulario existente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o de su procurador común y del profesional.

b) Declaración de responsabilidad.

c) Copia de escritura y certificado original o copia notariado del Registrador de la Propiedad del predio a urbanizar.

d) Informe de prefactibilidad emitido por las dependencias municipales encargadas de la Gestión Ambiental y Gestión de Riesgos.

e) Plano topográfico del predio en escala uno a mil o uno a quinientos, en el que conste la ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, quebradas, líneas de transmisión de energía eléctrica, oleoductos, acueductos y poliductos. En caso de que el predio esté afectado o límite con quebradas, el propietario requerirá de un informe previo de la Dirección de Planificación, mismo que se emitirá en el término máximo de 10 días laborables a partir de la petición.

f) Tres copias del anteproyecto de urbanización, a escala 1:1.000 o 1:500, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:

- Ubicación a escala. La escala máxima será 1:25.000 con coordenadas del Instituto Geográfico Militar;
- Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
- Diseño vial integrado al sistema de la ciudad y basado en el estudio de tráfico respectivo;
- División en lotes producto del diseño urbanístico;
- Equipamiento comunitario y áreas recreativas.
- Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, fondo y superficie.
- En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá: clave catastral, ubicación, barrio, calle), el registro y las firmas del profesional responsable del proyecto y del propietario. El anteproyecto aprobado tendrá validez por dos años.

Artículo 229. Requisitos complementarios para el anteproyecto. Se exigirá de forma complementaria los siguientes requisitos:

a) Para los proyectos urbanísticos ubicados en las tierras rurales que se encuentren ubicados en la zona periurbana, la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.

b) Para los proyectos urbanísticos en predios colindantes con la red vial estatal, regional o provincial, es necesario la autorización del nivel de gobierno responsable de la misma.

c) Factibilidad de dotación de servicios básicos.

Artículo 230. Estudio ambiental. Es un estudio que sirve para analizar si los efectos directos, indirectos y/o acumulativos de una acción propuesta tendrán o no posible impacto en el medio ambiente. Se requerirá estudios ambientales, basados en la normativa ambiental vigente.

Se presentará a la Dirección de Planificación la siguiente documentación con las firmas del responsable del proyecto y del propietario:

- Descripción detallada de la obra o actividad proyectada con su ubicación, superficie requerida, fases de construcción, montaje de instalaciones y de operación.
- Descripción detallada de los impactos que puede generar el proyecto y sus repercusiones en la zona a implantarse con sus alternativas para evitar o minimizar su incidencia.
- Informe de compatibilidad para los usos residencial, comercial y de servicios, industrial y de equipamiento, según el caso.
- Informe ambiental con el fin de determinar los posibles impactos que se generen en el proceso constructivo.

Artículo 231. Informe de aprobación del proyecto definitivo. Para la concesión del informe de aprobación del proyecto definitivo, se deberá presentar a la Dirección de Planificación, la siguiente documentación:

a) Informe del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada).

b) Asignación de doble edificabilidad emitida por la Dirección de Planificación para el predio referido.

c) Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes y equipamientos en función de esta Normativa, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del proyecto. La memoria se presentará en una lámina de formato INEN, en los tamaños que establece esta Normativa.

d) Informes y planos aprobatorios de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y telefonía (originales o copias certificadas).

e) Estudio de gestión administrativa, operativa y mantenimiento de los sistemas por aprobarse.

f) Propuesta de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras.

g) Comprobante de pago del impuesto predial del año.

h) Planos de proyecto en detalle del equipamiento comunitario y áreas recreativas que incluyan cortes transversales que grafiquen la volumetría urbana propuesta.

i) Tres copias del proyecto de urbanización, escala 1:1000, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:

- Ubicación a escala. Cuando el terreno esté en suelo urbanizable, la escala máxima será 1:25.000 con coordenadas del Instituto Geográfico Militar;

- Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
- Diseño vial integrado a la ciudad y basado en el estudio de tráfico respectivo;
- División en lotes producto del diseño urbanístico;
- Equipamiento comunitario y áreas recreativas;
- Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie;
- Cronograma valorado de obras.
- Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales

El proyecto aprobado tendrá una validez de dos años.

SECCIÓN VIII

Subdivisión rural para vivienda en asentamientos humanos.

Artículo 232. Informe para subdivisión rural para viviendas en asentamientos humanos. Contemplará los siguientes procesos en los que de cumplir con los requisitos se emitirán los informes aprobatorios. El resultado del proceso se informará a los solicitantes en el término máximo de diez (10) días laborables.

Artículo 233. Informe de aprobación del anteproyecto de subdivisión rural para viviendas en asentamientos humanos. Para su trámite se requerirá:

- Solicitud en formulario dirigido a la Dirección de Planificación.
- Declaración de responsabilidad
- Informe de línea de fábrica;
- Documento de identidad de las personas naturales propietarias del predio.
- Certificado de gravámenes actualizado;
- Memoria técnica y registro fotográfico;
- Tres copias en físico y un archivo digital del Anteproyecto Técnico de Urbanización.
- Informe de prefactibilidad emitido por las dependencias municipales encargadas de la Gestión Ambiental y Gestión de Riesgos.

Artículo 234. Informe de aprobación del proyecto definitivo de subdivisión rural para viviendas en asentamientos humanos. Para el efecto se deberá cumplir:

a) Informe del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada).

b) Asignación de doble edificabilidad emitida por la Dirección de Planificación para el predio referido.

c) Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes y equipamientos en función de esta Normativa, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del proyecto. La memoria se presentará en una lámina de formato INEN, en los tamaños que establece esta ordenanza.

d) Informes y planos aprobatorios de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y telefonía (originales o copias certificadas).

e) Propuesta de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras.

f) Comprobante de pago del impuesto predial del año.

g) Planos de proyecto en detalle del equipamiento comunitario y áreas recreativas que incluyan cortes transversales que grafiquen la volumetría urbana propuesta.

h) Tres copias del proyecto de urbanización, escala 1:1000, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:

- Ubicación a escala. Cuando el terreno esté en suelo urbanizable, la escala máxima será 1:25.000 con coordenadas del Instituto Geográfico Militar;
- Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
- Diseño vial integrado a la ciudad y basado en el estudio de tráfico respectivo;
- División en lotes producto del diseño urbanístico;
- Equipamiento comunitario y áreas recreativas;
- Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie;
- Cronograma valorado de obras.
- Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales

El proyecto aprobado tendrá una validez de dos años.

SECCIÓN IX

Fraccionamientos Agrícolas

Artículo 235. Informe para fraccionamientos agrícolas. Para fraccionamientos agrícolas se necesitará de un proceso generalizado mediante los siguientes requerimientos:

a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación, en formulario existente, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el arquitecto planificador.

b) Declaración de responsabilidad.

c) Escritura y certificado actualizado de gravámenes del registro de la propiedad.

d) Comprobante de pago del impuesto predial del año.

e) Tres copias del proyecto de fraccionamiento, escala 1:1000, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:

- Ubicación a escala.
- Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
- División en lotes producto del fraccionamiento;
- Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a fraccionar, área útil, área de vías, área de afectación, área de protección, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie;
- Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales.

Para su presentación y aprobación se estará a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Ancestrales y su reglamento**.**

SECCIÓN X

Procedimientos respecto a fraccionamientos

Artículo 236. Informe legal, áreas verdes y comunales. La Dirección de Planificación emitirá el informe técnico y lo remitirá a Sindicatura Municipal, la que luego de recabar de la Dirección de Avalúos y Catastros el informe relacionado con la verificación y recepción física y documental de las áreas verdes y comunales a ser entregadas por los urbanizadores al GAD Municipal, se encargará del trámite jurídico-administrativo para la transferencia de dominio de las áreas verdes y comunales.

Artículo 237. Planos modificatorios de urbanización. Para la aprobación de planos modificatorios de las urbanizaciones, el profesional planificador deberá presentar la siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación, por el o los propietarios, o por su procurador común o representante legal.

b) El original del permiso de urbanización, ordenanza o resolución otorgada por el Concejo;

c) Un juego de planos aprobados.

d) Memoria gráfica y escrita justificativa de los cambios.

e) Tres copias del proyecto modificado de urbanización en escala uno a mil o uno quinientos, sobre el plano topográfico actualizado en el que se exprese los cambios propuestos y los demás datos técnicos, y archivo digital del proyecto.

Artículo 238. Control e inspección de los fraccionamientos. Para el control de los fraccionamientos la Dirección de Planificación en coordinación con la Dirección de Obras Públicas, y la dependencia respectiva, de manera obligatoria, sin necesidad de que el interesado lo solicite y luego de recibir la resolución o permiso; realizará el control de la implementación de las obras de urbanización, para determinar si todos los procesos constructivos avancen de acuerdo al cronograma establecido en el cumplimiento de las obras de infraestructura así como el grado de impacto ambiental del proyecto basado en el Plan de Manejo Ambiental.

Así mismo, de manera obligatoria, realizarán las inspecciones necesarias para fiscalizar y controlar el avance y el cumplimiento de los estándares urbanísticos establecidos.

Artículo 239. Fiscalización de las obras de urbanización. La fiscalización de las diferentes obras se realizará de manera independiente o coordinada a través de las dependencias de planificación, órgano instructor, obras públicas, así como, por la dependencia encargada de servicios públicos, quienes en sus áreas de competencia serán los encargados de hacer cumplir todas las Especificaciones Técnicas de Construcción que existe para las diferentes obras, y la calidad de los materiales a utilizase durante su construcción.

En la implementación de nuevos fraccionamientos, subdivisiones urbanas, proyectos de tratamiento especial o cualquier proyecto en los que sean exigibles obras de infraestructura, a excepción de las urbanizaciones de interés social; el costo de fiscalización correrá a cargo del urbanizador o responsable del proyecto.

Artículo 240. Entrega -Recepción de obras de urbanización. La Dirección de Planificación a petición del interesado y previa la entrega - recepción de las obras de urbanización, solicitará un informe final sobre el cumplimiento de las mismas a las dependencias pertinentes, de las siguientes:

a) Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado sanitario con conexión a los lotes y a las redes de servicio urbano.

b) Construcción de calzadas, aceras, parterres, bordillos y áreas encepadas o arborizadas.

c) Construcción de instalaciones del sistema eléctrico.

d) Construcción y habilitación de áreas verdes y equipamiento comunitario.

e) Construcción de alcantarillas, puentes y pasos de agua, de ser necesarios.

f) Señalización de lotes que comprende el amojonamiento en forma clara y visible.

Si todos los informes fueren favorables, se procederá a celebrar el acta de entrega-recepción de las obras y se procederá de oficio o a petición de parte, a realizar el trámite de levantamiento de la hipoteca o devolución de la garantía de la obra.

Si alguno de los informes de inspección para la recepción de la urbanización fuera desfavorable, por no hallarse la obra terminada, la Dirección de Planificación hará conocer por escrito al propietario, su representante legal y/o al director de la obra, los requisitos que deben cumplirse para tal fin y el plazo correspondiente.

La dependencia respectiva para administrar, operar y mantener la infraestructura de agua potable y/o alcantarillado sanitario recibirá una vez consolidado el 75% de viviendas del total de lotes de la urbanización.

SECCIÓN XI

Procedimientos respecto a Propiedad Horizontal

Artículo 241. Declaratoria 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.

Su trámite estará a lo dispuesto en el artículo 3 de Decreto Ejecutivo No. 661, publicado en Registro Oficial Suplemento 505 de 21 de Mayo del 2015, que reformó el Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 242. Resultado del trámite. La Dirección de Planificación emitirá el informe técnico por escrito con el resultado sobre la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal en el término máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación:

a) Si la declaratoria de propiedad horizontal mereciera informe técnico favorable, toda la documentación se la remitirá al departamento legal para su análisis jurídico respectivo y se expedirá la autorización en el término máximo de diez (10) días laborables.

b) Si la declaratoria de propiedad horizontal no fuera aprobada se expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para su aprobación.

Artículo 243. Certificado de Conformidad del proceso constructivo. La declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal surtirá efecto a partir de la finalización del proceso constructivo, para lo cual la Dirección de Planificación, emitirá el Certificado de Conformidad, luego de su respectiva verificación.

Una vez que el promotor inmobiliario o los copropietarios hayan terminado la construcción de todas las obras inherentes al régimen de propiedad horizontal, solicitará a la Dirección de Planificación el Certificado de Conformidad del proceso constructivo. Esta Dependencia Municipal extenderá el certificado una vez que haya realizado la inspección necesaria y comprobado que las construcciones se encuentren totalmente habilitadas.

Artículo 244. Modificaciones en obras existentes. Las modificaciones a las obras existentes dentro de los inmuebles declarados en régimen de propiedad horizontal, se sujetarán a la Ley de Propiedad Horizontal y su respectivo Reglamento.

En el caso de que se requiera la autorización municipal, los requisitos serán:

- Declaración de responsabilidad.
- Solicitud firmada por el o los propietarios, su procurador común o representante legal.
- Copia certificada de la escritura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de Propiedad.
- Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad.
- Comprobante de pago del impuesto predial.
- Plano en los que constan las modificaciones, firmadas por un profesional en la materia.
- Copia certificada del acta en la cual los copropietarios autorizan las modificaciones.
- La autorización municipal para la ejecución de estas modificaciones no exime al solicitante de cumplir con lo establecido por la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal ni su Reglamento.

CAPITULO X

APROBACIÓN DE PLANOS, PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN Y PERMISOS VARIOS

SECCIÓN I

Aprobaciones de planos

Artículo 245. Aprobación de planos. Toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación y ampliación de una edificación requerirá de la aprobación de los planos arquitectónicos por la

Dirección de Planificación. Los planos deberán presentarse con la firma del propietario o su representante legal y del profesional responsable.

Los proyectos de equipamiento urbano de servicios públicos deberán obtener un informe preliminar, otorgado por la Dirección de Planificación.

Artículo 246. Requisitos para la aprobación de planos. Para la aprobación de los planos de edificación, a más de las previstas en las ordenanzas específicas, se presentarán los siguientes documentos:

a) Declaración de responsabilidad.

b) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación por el o los propietarios o su procurador común.

c) Informe de Línea de Fábrica.

d) Si la construcción se financia con préstamo hipotecario, se adjuntarán una copia de dicho documento.

e) Documento del INEC, para censo de construcciones.

Además de los requisitos antes señalados, en los casos que se detallan a continuación, se anexará lo siguiente:

f) En construcciones que alberguen a más de 25 personas o tengan cuatro pisos de altura o proyectos de industrias, artesanías, bodegas, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, se deberá adjuntar el informe del Cuerpo de Bomberos.

g) En proyectos industriales de bajo y mediano impacto, aprovechamiento de recursos naturales, bodegas de almacenamiento de materias primas así como de productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles, líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras y proyectos que tengan incidencia al nivel de ciudad, se adjuntará el informe ambiental previo conferido por la Dirección de Gestión Ambiental.

h) En proyectos hoteleros y de servicios turísticos en general, deberá presentar el certificado de calificación hotelera de la Cámara de Turismo.

i) En gasolineras y estaciones de servicio deberá presentarse:

- Memoria justificativa del proyecto.
- Informe del Cuerpo de Bomberos.
- Informe de compatibilidad y factibilidad de implantación.
- 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.
- Informe favorable de la dependencia encargada de la prestación de los servicios básicos.
- Facilidades de accesos y diagramas de circulación internas vehiculares con radios de giro.
- Plano de ubicación con las distancias a los establecimientos contemplados en esta Normativa. Los informes de aprobación de los planos arquitectónicos para

gasolineras y estaciones de servicio, serán suscritos exclusivamente por el Director de Planificación.

j) Informe favorable de la Dirección de Planificación para el caso de terrenos que presenten pendientes positivas o negativas superiores al 30%.

Artículo 247. Retiro de planos. El propietario o proyectista retirará de la Dirección de Planificación en el término de 15 días laborables los planos aprobados, así como el comprobante de pago de la tasa municipal de aprobación de planos.

Para gasolineras, urbanizaciones y construcciones especiales: hoteles, paraderos turísticos, industrias se adjuntará un archivo magnético con todos los planos y memoria técnica.

Artículo 248. Modificaciones y actualización a los planos aprobados. Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten al uso del suelo, densidades, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatorio la aprobación de los planos modificatorios, en virtud de las nuevas regulaciones vigentes; deberá presentar la siguiente documentación:

a) Declaración de responsabilidad;

b) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación;

c) Memoria justificativa de los cambios y modificaciones;

d) Informe de línea de fábrica;

e) Original o copias certificadas del informe de aprobación de planos;

f) Dos copias de los planos modificatorios resaltando los cambios requeridos;

g) Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal, se requerirá la autorización de la totalidad de los condóminos; tal y como establece la Ley de Propiedad Horizontal;

h) Si se trata de ampliaciones que comprometan la estabilidad del edificio, se requerirá además informes sobre las características estructurales de las edificaciones y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas; y,

i) Informe del cumplimiento de las normas de protección contra incendios, para los casos requeridos.

Cuando se realicen cambios menores no contemplados en las modificaciones anteriores no se requerirá permiso de edificación. Los requisitos para la actualización de planos aprobados son los siguientes:

a) Declaración de responsabilidad;

b) Solicitud dirigida al Dirección de Planificación por el o los propietarios o su procurador común;

c) Informe de Línea de Fábrica actualizado;

d) Dos copias de los planos arquitectónicos aprobados de la edificación;

e) Informe de aprobación de planos;

f) Copia del comprobante del pago del impuesto predial; y,

g) Copia de la escritura de propiedad del inmueble y certificado del Registrador de la Propiedad.

SECCIÓN II

Presentación de Planos

Artículo 249. Alcance. Los planos que deban presentarse en papel impreso o en sistema digital para su revisión, aprobación o trámite se sujetarán a las disposiciones contenidas en esta sección.

Ninguna persona natural o jurídica podrá efectuar obra alguna en calles, plazas y parques de la ciudad, parroquia o recinto poblado, a menos que exista la aprobación previa de los planos respectivos por la Dirección de Planificación.

Artículo 250. Dimensiones de láminas. Las dimensiones de las láminas de dibujo de un proyecto, deberán regirse a los siguientes formatos:

Formato	Dimensiones (mm)
4A0	1682 X 2378
2A0	1189 X 1682
A0	841 X 1189
A1	594 X 841
A2	420 X 594
A3	297 X 420
A4	210 X 297

Fuente: Norma INEN 568

Artículo 251. Cuadro de Títulos y Sellos de Aprobación. Todo plano de construcción deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio destinado para sellos de aprobación.

Los planos de construcción deberán disponer en su extremo inferior derecho de un espacio libre para los sellos de aprobación necesarios, acorde al formato utilizado hasta un máximo de 0.15 x 0.15 m.

Los cuadros de títulos se diseñarán de acuerdo a la información que se necesite registrar en cada proyecto, pero deberán contener como mínimo, los siguientes datos:

- Clave catastral y número de predio.
- Nombre del proyecto.
- Nombre, número de cédula y firma del propietario
- Nombre, firma, número de registro y cédula del profesional responsable.
- Título de la lámina
- Escala o escalas
- Fecha
- Número de lámina

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

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

Artículo 252. Contenido mínimo de los Proyectos. Los proyectos, como mínimo deberán contener:

a) Arquitectónicos. Para la aprobación de todo proyecto presentado, los requisitos mínimos exigidos serán:

- Levantamiento planimétrico o topográfico cuando existan cambios sustantivos de nivel.
- Cuando el predio límite con quebradas o sea producto del relleno de las mismas, se requerirá el informe de la Unidad de Avalúos y Catastros.
- Plano de ubicación que debe abarcar una zona de 300 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, avenidas, plazas. En casos necesarios coordenadas geográficas.
- Plano de implantación, en el que se anotará claramente las medidas, ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.
- Cuadro de Áreas.
- Dentro de la primera lámina de los planos arquitectónicos, se elaborará un cuadro de áreas de acuerdo al descrito a continuación.
- Plantas: Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas y puertas, ejes, etc. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera. Si existe la imposibilidad de dimensionar las medidas interiores hacia las cotas exteriores del dibujo, se lo hará de acuerdo a las particularidades del proyecto, hacia el interior del mismo. Dentro de cada local se establecerá su designación y se colocarán las cotas de nivel en los sitios que fueren necesarias para la comprensión del proyecto. En la planta de cubiertas, si éstas fuesen inclinadas se indicarán las pendientes expresadas en porcentaje.
- Cortes: Serán presentados a la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto. Los cortes deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel natural del terreno. Se presentará un corte en cada sentido como mínimo y por lo menos uno de éstos deberá contemplar el desarrollo de una escalera si la hubiere. En todos los casos de construcciones adosadas será necesario también identificar el nivel natural de los terrenos colindantes.
- Fachadas: Deberán representarse todas las fachadas del edificio o edificios a la misma escala adoptada para las plantas y cortes.
- Planos de Instalaciones: En los casos que especifica la presente normativa, el conjunto de planos de instalaciones deberá ser presentado en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre sí, comprenderá: Planos de instalaciones para evacuación de aguas servidas y pluviales, planos de instalaciones de agua potable,

planos de instalaciones eléctricas e iluminación, planos de instalaciones telefónicas, planos de instalación de prevención y control de incendios y planos de instalaciones mecánicas o especiales, cuando el proyecto lo requiera. Estos planos deberán cumplir con todas las especificaciones técnicas definidas por las instituciones, empresas o entidades técnicas competentes.

- Planos estructurales: En los casos que especifica la presente los planos estructurales deberán representar el diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos, detalles y especificaciones, debidamente acotados.

- Memoria descriptiva: de acuerdo a la naturaleza y magnitud del proyecto definido, se indicará de una manera general, las características y peculiaridades de la edificación, monto, finalidades, usos, etc. en un máximo de 5 hojas tamaño INEN A4. Todos los planos serán representados con nitidez absoluta, a fin de facilitar su comprensión y ejecución de la obra.

b) Proyectos de Conservación, modificación y ampliación. En caso de modificaciones, reconstrucciones, restauraciones y reparaciones, los planos comprenderán tanto las partes nuevas como las secciones afectadas del edificio existente, se presentarán planos de estado actual y de intervención.

Artículo 253. Escalas. La representación gráfica será a escala, y se indicará en relación inmediata al dibujo. Se utilizarán las escalas descritas a continuación:

Tipo de Dibujo	Escalas	
Planos de diseño urbano (bloques de edificios) y parcelación del suelo.	1: 2000 1: 1000 1: 50	(0,5 mm = 1 m) (1mm = 1 m (2 mm = 1 m)
Planos de implantación, plantas, elevaciones y cortes.	1: 200 1: 100 1:50	(5 mm = 1 m) (10 mm = 1 m) (20 mm = 1 m)
Planos de Detalle	1: 50 1: 20 1: 10 1: 5 1: 1	(20 mm = 1 m) (50 mm = 1 m) (100 mm = 1m) (200 mm = 1 m) (escala natural)
Anteproyectos, bosquejos, dibujos preliminares	Podrán presentarse en cualquiera de las escalas de esta tabla	

SECCIÓN III

Permisos para proceder a la Construcción

Artículo 254. Requerimiento de permiso. Precisan de permiso:

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.

Artículo 255. Consultas sobre anteproyectos de edificaciones. Los proyectistas pueden elevar consultas sobre sus anteproyectos a la Dirección de Planificación, la que emitirá un informe en el término de diez (10) días laborables. El proyectista presentará los siguientes documentos:

a) Declaración de responsabilidad.

b) Solicitud de consulta del anteproyecto en formulario existente.

c) Informe de línea de fábrica.

d) Escrituras del predio y certificado actualizado del Registro de la Propiedad.

e) Copias de los planos en los que conste claramente el proyecto arquitectónico.

f) Uno de los planos debe contener: Cuadro de áreas, número de viviendas, comercios, oficinas u otros, COS, CUS, número de estacionamientos, áreas comunales, vías, etc.;

g) Para el caso de gasolineras y estaciones de servicio, deberá presentar además el informe de compatibilidad y factibilidad de implantación emitida por la Dirección de Planificación.

El informe del anteproyecto tendrá validez por dos años y es de carácter informativo.

Artículo 256. Conjuntos habitacionales y edificaciones destinadas a otros usos. Los conjuntos habitacionales y las edificaciones destinadas a otros usos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, podrán requerir de un informe preliminar sobre la propuesta general, plan masa o idea del proyecto, adjuntando lo siguiente:

a) Declaración de responsabilidad;

b) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación, firmada por el o los propietarios o su procurador común y por el profesional responsable del proyecto;

c) Informe de línea de fábrica;

d) Escritura pública de la propiedad debidamente inscrita;

e) Cuatro copias de la implantación general y propuesta esquemática del proyecto; y,

f) Un plano debe contener: cuadro de áreas, número de viviendas, comercios u oficinas, COS, CUS, altura de edificación, número de estacionamientos, áreas comunales, vías, etc.;

Artículo 257. Informe de compatibilidad y factibilidad de implantación de gasolineras y estaciones servicio. Para el otorgamiento del informe de compatibilidad y factibilidad de la implantación de gasolineras y estaciones de servicio, el interesado deberá presentar en la Dirección de Planificación la siguiente documentación:

a) Declaración de responsabilidad.

b) Solicitud.

c) Informe de Línea de Fábrica.

d) Plano de ubicación del predio a escala 1:1.000, en base plano de la ciudad, con referencia de calles avenidas, aceras (incluyendo indicaciones de postes y árboles y más elementos naturales), en un radio de 200 metros. En dicho plano deberá indicarse la ubicación del terreno respecto a otros establecimientos similares y equipamientos de educación y salud.

e) Plano topográfico del predio.

f) Informe de la Dirección de Planificación, relativa a la existencia o no de quebradas o rellenos.

g) En áreas de suelo urbano o de expansión urbana se adjuntará un plano cartográfico del Instituto Geográfico Militar escala 1:25.000, ubicando exactamente el predio. El informe de compatibilidad y factibilidad de implantación tendrá validez de 60 días plazo, en el cual deberá efectuarse la presentación del proyecto definitivo, sin que éste signifique el otorgamiento de ningún derecho, más que el de su admisión a trámite.

Artículo 258. Obtención de los permisos de construcción. Para la emisión del permiso de construcción para edificaciones se presentará los siguientes documentos:

a) Informe de aprobación de planos;

b) Comprobante de depósito de la garantía;

c) Comprobante de pago por instalación de los servicios básicos;

d) Dos copias (mínimo) de los planos estructurales a partir del tercer piso;

e) Las edificaciones mayores a tres pisos de altura, deberán adjuntar:

- Memoria de cálculo en la que se deberá especificar, datos del suelo de fundación, cálculo y diseño sismo resistentes de la estructura y recomendaciones.
- Cuando el diseño contemple una excavación mayor a dos metros y medio, se requerirá además la presentación de un estudio de suelos y del sistema de excavación, el mismo que incluirá los planos y la descripción del proceso a seguirse;
- Una copia de los planos de instalaciones, firmadas por un ingeniero eléctrico;
- Una copia de los planos de instalaciones hidro sanitarias firmados por un ingeniero sanitario; y,
- Plano de instalaciones de seguridad contra incendio firmado por un profesional responsable.

El constructor está obligado a colocar un letrero en el predio en el que se va a construir, en él debe constar la identificación del proyecto, nombres de los proyectistas arquitectónicos, estructurales y de instalaciones. El propietario está obligado a mantener en la obra un juego completo de planos arquitectónicos y estructurales aprobados. Toda obra en proceso de construcción deberá ser protegida con cerramientos o vallas provisionales de buena apariencia y seguridad. No se tramitará el permiso si uno de los documentos que deben presentar adjuntos a la solicitud estuviere caducado.

Artículo 259. Plazo. La Dirección de Planificación comunicará por escrito al solicitante el resultado final del procedimiento de concesión del permiso solicitado en el plazo máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación.

a) Si los planos fueran aprobados, se emitirá el informe de aprobación y se entregará dos juegos de planos sellados y firmados. Para retirar el permiso de edificación, el propietario o proyectista entregará los comprobantes de pago de la tasa municipal de aprobación de planos y la garantía para la construcción. El permiso caducará transcurridos dos años desde la fecha de su emisión, se inicie o no la construcción.

b) Si los planos no fueran aprobados, se expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para realizar las correcciones previas a su aprobación.

Artículo 260. Ejecución por etapas. Las obras que requieran permiso para edificación, pueden ejecutarse por etapas cuando sea técnicamente factible. Para la aprobación de los planos se detallará las etapas propuestas. El permiso otorgado será válido para la etapa solicitada.

Artículo 261. Vigencia del permiso de edificación. El permiso tendrá vigencia y será válida durante todo el tiempo autorizado para la ejecución de la obra. Este documento será el único que autorice el permiso de trabajos varios.

Artículo 262. Permiso de Trabajos Varios. Como trabajos varios se considera las siguientes actividades:

- Construcción de cerramientos,
- Construcción de lavanderías.
- Demolición de construcciones.
- Permisos de construcción de muros, bordillos, aceras.
- Construcción de viviendas de hasta 40 m^2.
- Construcción de viviendas calificadas como de interés social de hasta 75 m^2.

La Dirección de Planificación, emitirá el permiso de trabajos varios, el que será entregado en el término de diez (10) días laborables contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. Para la emisión del permiso de trabajos varios, deberán presentarse los siguientes documentos originales:

a) Declaración de responsabilidad.

b) Escritura de la propiedad del inmueble.

c) Copia del pago del impuesto predial del año en curso.

d) Solicitud firmada por él o los propietarios o por su procurador común, y el profesional responsable en casos de unidades de vivienda.

e) Esquema de la zona de intervención en la edificación.

f) Planos con firma de responsabilidad de un profesional competente.

g) Descripción textual y gráfica de los trabajos a realizarse.

Artículo 263. Permiso de habitabilidad. Para efectos de la concesión del permiso de habitabilidad no será necesario que se hayan realizado trabajos de carpintería interior en general, pintura, enlucido de paredes, cielos rasos o cerramientos. La Tesorería Municipal devolverá al propietario o a su representante legal, las garantías otorgadas, previa presentación del permiso de habitabilidad.

Este permiso será requerido por la dependencia de Avalúos y Catastros con el fin de que la edificación sea registrada y dado de baja el título de la multa por solar no edificado.

Artículo 264. Requisitos. Para la obtención del permiso de habitabilidad se debe presentar a la Dirección de Planificación los siguientes documentos originales:

a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y firmada por el propietario, su procurador común o representante legal.

b) Permiso de edificación.

c) En construcciones que alberguen a más de veinticinco personas o tengan cuatro pisos de altura o proyectos para industrias, comercios y servicios, aprovechamiento de recursos naturales, artesanías, bodegas, gasolineras, estaciones de servicio, se deberá adjuntar la documentación sobre las condiciones de seguridad contra incendios adoptadas.

d) En proyectos industriales, bodegas de almacenamiento de materias primas así como de productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras y proyectos que tengan incidencia a nivel de ciudad (reforestación, explotación de bosques, construcción de vías y otras obras de infraestructura), se adjuntará el informe ambiental de la Dirección de Planificación, sobre las soluciones técnicas para prevenir, controlar y mitigar, los impactos y riesgos ambientales inherentes a sus actividades, así como, los cambios en el paisaje y en general el deterioro del ambiente.

e) Proyectos hoteleros y de servicios turísticos en general, deberá presentar el certificado de inspección de la infraestructura hotelera emitido la entidad respectiva.

La Dirección de Planificación informará por escrito el resultado en el término máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación.

Artículo 265. Permiso para mobiliario urbano. Para la obtención del permiso para mobiliario urbano el interesado debe presentar a la Dirección de Planificación los siguientes documentos:

a) Declaración de responsabilidad.

b) Solicitud dirigida la Dirección de Planificación con la propuesta económica del contrato de concesión en caso de ocupar espacio público.

c) Análisis de impacto ambiental.

d) Carpeta de información del mobiliario a implantarse conteniendo:

- Ubicación a escala 1:1000
- Planos de detalles constructivos del mobiliario, con especificación del material a utilizarse y demás información que el solicitante creyere pertinente para mayor comprensión del proyecto.

Artículo 266. Resultado del trámite. La Dirección de Planificación informará por escrito el resultado sobre la aprobación de la implantación del mobiliario en el término máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación:

a) Si mereciera informe técnico favorable, toda la documentación se la remitirá al departamento legal para su análisis jurídico respectivo. Con estos informes se firmará el contrato y se expedirá el permiso respectivo debiendo cancelar el valor de la tasa correspondiente;

b) Si no fuera aprobado, se informará al solicitante tal decisión con las justificaciones técnicas o legales pertinentes.

Artículo 267. Control de edificaciones. La Dirección de Planificación, en coordinación con las demás dependencias que ejercen la función de control, de manera conjunta o individual 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 cuando se lo requiera.

Artículo 268. Permiso para construcción rural. Toda construcción para vivienda en suelo rural, deberá solicitar una autorización, para que se le pueda emitir las autorizaciones respectivas, y adjuntando la documentación que para el efecto lo determiné la Dirección de Planificación.

La Dirección de Planificación autorizará la construcción de la vivienda y proporcionará los lineamientos básicos de vivienda y las respectivas normas de construcción de acuerdo a la NEC.

SECCIÓN IV

Fondos de Garantía

Artículo 269. Fondo de Garantía. Para obtener el permiso de edificación el interesado rendirá garantía a favor del municipio, para asegurar que tanto el propietario como el constructor de la obra la ejecutarán de acuerdo con los planos aprobados.

No se rendirá garantía para la construcción de obras que no requieren permiso de edificación.

Artículo 270. Garantías que pueden aceptarse por urbanizaciones y edificaciones. El municipio aceptará como garantías: hipotecas, prendas, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros, letras de cambio o depósitos en moneda de curso legal. En el caso de construcción por etapas, el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa.

Artículo 271. Terminación de las obras y devolución de la garantía. Terminadas las obras y para la devolución de su garantía el interesado solicitará la inspección a la Dirección de Planificación para que compruebe la terminación de la obra de acuerdo con el permiso de edificación, el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales. Para el efecto se requiere la presentación de los siguientes documentos:

a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación, por el propietario, o por su procurador común o representante legal.

b) Permiso de edificación.

c) Permiso de habitabilidad.

d) Permiso de trabajos varios, en caso de existir construcciones realizadas con este permiso.

e) Estudio de resistencia de hormigones o del material estructural básico para edificaciones superiores a tres plantas. Una vez realizada la inspección, la Dirección de Planificación emitirá el informe para la devolución del fondo de garantía respectivo en el término máximo de diez (10) días laborables.

Artículo 272. Fondo de Garantía por obras de urbanización. El interesado deberá constituir una garantía a favor del municipio, por un valor equivalente a la totalidad del valor de las obras de urbanización, mediante la emisión de garantías suficientes y de cobro inmediato. No se aceptarán letras de cambio o pagarés.

De la misma manera, se podrá hipotecar predios diferentes al inmueble a urbanizar. El urbanizador asumirá los costos que se produzcan por la concesión de las garantías.

Artículo 273. Obras de urbanización que se construyan por etapas. El urbanizador constituirá a favor del municipio una garantía por el valor de la etapa que va a ejecutarse.

Artículo 274. Devolución de la garantía por obras de urbanización. La garantía será devuelta una vez que el urbanizador haya concluido la construcción de la urbanización o de la etapa y ésta haya sido recibida conforme lo dispuesto en esta normativa.

Artículo 275. Por obras comunales en proyectos declarados en propiedad horizontal. Para garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías interiores y demás servicios de

infraestructura en edificaciones a ser declaradas en propiedad horizontal, la garantía a favor del municipio tendrá un valor igual al 30% del costo de las obras comunales.

SECCIÓN V

Permisos Varios

Artículo 276. Por movimiento de tierras. Todo movimiento de tierra que se realice en el Cantón debe contar con el permiso municipal respectivo, previo informe favorable de las Dirección de Planificación y Desarrollo y Obras Públicas.

Artículo 277. Permiso para apertura de vías, desbanques y taludes. 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 cantón, 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 cantonal deberá presentar los estudios topográficos del estado actual y la modificación que se va a realizar, con la firma de responsabilidad de un profesional en la materia.

CAPÍTULO XI

RÉGIMEN SANCIONADOR

SECCIÓN I

Infracciones

Artículo 278. Infracciones. Se consideran infracciones objeto de las sanciones establecidas en este capítulo, todo incumplimiento por acción u omisión a las normas y reglas técnicas expresadas en la presente ordenanza con respecto a la habilitación del suelo, edificación, construcción, mantenimiento de cerramientos y predios.

Artículo 279. Potestad Sancionadora. En materia administrativa, la potestad sancionadora la ejerce el gobierno municipal en virtud de las normas establecidas en la presente ordenanza.

Será ejercido por los órganos competentes conforme lo prevé el Código Orgánico Administrativo.

Artículo 280. Responsabilidad solidaria por las infracciones. Son responsables de las infracciones el propietario y los que las hayan perpetrado directamente o a través de otras personas, los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal y los que indirectamente cooperen a la ejecución de la infracción, quienes responderán solidariamente. Si la responsabilidad recayere en una persona jurídica, habrá solidaridad entre ésta y las personas naturales que actuaron a su nombre o por ella.

Artículo 281. Obligación adicional de reparar el daño causado. La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la conducta prohibida, reponer las cosas al estado anterior antes de cometerse la infracción o en general, realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para el restablecimiento objeto urbano.

Artículo 282. Circunstancias agravantes. Son agravantes la rebeldía o falta de colaboración y la reincidencia.

Artículo 283. Caducidad y Prescripción. El tiempo de caducidad y prescripción se lo aplicará conforme lo prevé el Código Orgánico Administrativo.

Artículo 284. Denuncia. Todo incumplimiento a la presente ordenanza, podrá ser denunciada por cualquier persona, sea de manera verbal o escrita.

SECCIÓN II

Procedimientos

Artículo 285. Procedimiento. El procedimiento administrativo se regirá a lo previsto en el Código Orgánico Administrativo, y a las ordenanzas respectivas.

Artículo 286. Resolución Motivada. Una vez agotados los pasos descritos en los artículos precedentes se dictará la resolución motivada en la que se impondrá o no las respectivas sanciones administrativas.

Artículo 287. Recursos. Contra las resoluciones que impongan sanciones administrativas, podrán interponerse el recurso contemplados en el Código Orgánico Administrativo.

SECCIÓN III

Sanciones

Artículo 288. Sanciones. Si de la inspección realizada se tuviera constancia de que la obra se está ejecutando en contravención de los planos aprobados, la Dirección de Planificación de conformidad al procedimiento previsto en el Código Orgánico Administrativo suspenderá el permiso de edificación o habilitación del suelo hasta que el propietario o constructor justifique las modificaciones realizadas, debiendo notificarse adicionalmente al órgano instructor del procedimiento administrativo sancionador.

Artículo 289. Infracciones que serán objeto de sanción. Para asegurar la correcta aplicación de las directrices, normas, procedimientos y demás políticas establecidas en la presente ordenanza, se consideran infracciones las siguientes:

En los procesos urbanizaciones o subdivisiones urbanas:

a) Obstaculización de inspecciones municipales.

b) Comercialización de lotes en urbanizaciones o fraccionamientos, que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones.

c) Comercialización de lotes en fraccionamientos sin planos aprobados, ni ordenanza o resolución.

d) Comercialización de lotes en fraccionamientos que no respetan las normas de zonificación.

e) Ejecución de obras de infraestructura sin autorización y que causen daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.

f) Incumplimiento en la ejecución de obras de infraestructura necesarias en un proceso de urbanización.

g) Ejecución de obras que no se sujetan a las condiciones técnicas aprobadas en procesos de urbanizaciones o subdivisiones autorizados.

h) Fraccionamiento de terrenos sin Licencia Urbanística, que cumplan con la zonificación establecida.

i) Incumplimiento en asumir las cargas urbanísticas y las sesiones de suelo obligatorias como áreas verdes, vías y de equipamiento etc. que hayan sido de obligatorio cumplimiento.

j) Daños a bienes públicos durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo.

k) Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras.

l) Ocupación de espacio público sin la debida autorización con equipos, materiales y/o escombros.

Infracciones con respecto a la construcción de edificaciones:

a) Edificación sobre franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo y protección.

b) Construcciones sin el debido permiso.

c) Construcción sin someterse a los planos.

d) Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la zonificación.

e) Construcciones sin planos aprobados, ni permisos de construcción y que no respeten las normas de zonificación.

f) Construcciones sin las debidas medidas de seguridad.

g) Construcciones no terminadas a nivel fachada.

h) Cambio de uso de suelo para el que fue destinado o un uso que no está permitido o prohibido.

i) Ejecución de obras de edificación sin autorizaciones que causen daños en bienes protegidos.

j) Ejecución de obras de edificación que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la Normativa Ecuatoriana de Construcción.

k) Construcción de edificaciones sin respetar los retiros determinados en la zonificación respectiva

l) Construcción de edificaciones sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional.

m) Construcción de edificaciones que exceden la altura o número de pisos máximos establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes.

n) Edificaciones que exceden los Coeficientes de Ocupación de Suelo o Utilización del Suelo (COS y CUS) establecidos en la zonificación.

o) Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles.

En la ejecución de otros trabajos:

a) Ejecución de trabajos varios sin el debido permiso.

b) Excavaciones que causan condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes.

c) Remoción de tierras sin permisos.

d) Demolición de edificaciones patrimoniales sin autorización municipal.

Artículo 290. Carácter independiente de las sanciones. La facultad para sancionar no requiere de solicitud, denuncia o instancia de parte. Las sanciones que se impongan a los distintos responsables por una misma infracción, tienen carácter independiente. La aplicación de las sanciones previstas en esta ordenanza, es independiente y no obsta ni la instauración, ni el llevar adelante el proceso penal, si el hecho estuviere tipificado como delito, ni el ejercicio de las acciones orientadas a la reparación de daños e indemnización de perjuicios, según las reglas generales.

Artículo 291. Orden de suspender las obras. La orden de suspender las obras no constituye sanción y no obsta, por consiguiente, la aplicación de la que corresponda según las disposiciones de esta ordenanza.

Artículo 292. Revocatoria de permisos para edificación. La Dirección de Planificación y Desarrollo 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.

Artículo 293. Cobro mediante 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 órgano sancionador.

Artículo 294. Penas aplicables. Son penas aplicables a los infractores de las disposiciones de esta sección, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente, las siguientes:

a) Suspensión de la Obra;

b) Multa;

c) Revocatoria de aprobación de planos;

d) Revocación del permiso de construcción;

e) Ejecución del monto total del fondo de garantía otorgado a favor del municipio.

f) Retiro del bien materia de la infracción.

g) Las demás contempladas en el Código Orgánico Administrativo.

h) 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.

SECCIÓN IV

Infracciones, valores y correctivos

Artículo 295. Sanción de infracciones. Las infracciones señaladas en el capítulo anterior serán sancionadas de acuerdo a:

a) Infracciones leves: entre el 50% de un salario básico unificado del trabajador en general y 5 salarios básicos unificados del trabajador en general, por cualquier infracción en contra de las disposiciones contenidas en la presente ordenanza, por primera vez, salvo el caso que se haya determinado una sanción específica.

b) Infracciones graves: Son consideradas infracciones graves todas aquellas que impliquen reincidencia de las infracciones consideradas leves, cuya sanción estará entre 5 y 20 salarios básicos unificados del trabajador en general, salvo el caso que se haya determinado una sanción específica.

c) Infracciones muy graves: Todas aquellas que incumplan lo detallado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, cuya sanción será igual o mayor a 50 salarios básicos unificados; adicionalmente, el cometimiento será sancionado con demolición, restitución del bien o afectación, salvo el caso que se haya determinado una sanción específica

Artículo 296. Obstaculización de inspecciones municipales. Infracción Leve. Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente al 30% del salario básico unificado del trabajador en general.

Artículo 297. Comercialización de lotes en fraccionamientos, que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones. Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que cuenten con planos aprobados y respeten las normas de zonificación, pero que no tengan ordenanza o resolución aprobada por el Concejo, serán sancionados con multa equivalente a 30 salarios básicos unificados del trabajador en general.

Los técnicos profesionales, que promuevan fraccionamientos y urbanizaciones sin tener los debidos permisos municipales serán sancionados con multa equivalente a 5 salarios básicos unificados del trabajador en general; solo previa prefactibilidad del proyecto podrá iniciarse fraccionamientos y urbanizaciones de terrenos.

Artículo 298. Comercialización de lotes sin planos aprobados, ni ordenanza o resolución. Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados ni ordenanza o resolución de aprobación, aun cuando respeten la zonificación vigente, serán sancionados con multa equivalente a 40 salarios básicos unificados del trabajador en general.

Artículo 299. Comercialización de lotes que no respetan las normas de zonificación. Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones, en urbanizaciones que no cuenten con aprobación de los planos, ni ordenanza o resolución aprobada por el Concejo, y que no respetan las normas de zonificación, serán sancionados con el equivalente a 50 salarios básicos unificados del trabajador en general, y deberán realizar los correctivos necesarios para cumplir con la zonificación establecida.

Artículo 300. Ejecución de obras de infraestructura sin autorización. La ejecución de obras de infraestructura sin la debida autorización causando daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas será sancionada con un equivalente a 10 salarios básicos unificados del trabajador en general, y la restitución de los bienes a su estado original, así como implementar las medidas de seguridad necesarias.

Artículo 301. 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 real aprobado de cada 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.

Artículo 302. Ejecución de obras que no se sujetan a las condiciones técnicas aprobadas en procesos de urbanizaciones o subdivisiones autorizados. Se sancionará con un equivalente a 5 salarios básicos unificados del trabajador en general. Se ordenará el cumplimiento de las obras de infraestructura apegadas a las normas establecidas.

Artículo 303. Fraccionamiento un terreno sin Licencia Urbanística, que cumpla con la zonificación establecida. Se sancionará con un equivalente al 50% de un salario básico unificado del trabajador. Se ordenará la obtención de los permisos respectivos.

Artículo 304. Incumplimiento en las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias como áreas verdes, vías, equipamiento, etc. que hayan sido de obligatorio cumplimiento. Se sancionará con un equivalente a 10 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará el cumplimiento de la cesión de áreas verdes, vías, equipamiento exigidos según la normativa vigente.

Artículo 305. Daños a bienes públicos durante la ejecución de obras. Se ordenará la reposición de bienes afectados y el cumplimiento de las obras de infraestructura en un plazo determinado, en caso de no cumplir la reposición se le sancionara con el valor del daño ocasionado; previo informe técnico del área pertinente

Artículo 306. Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras en urbanizaciones aprobadas. Cuando el urbanizador no cumpla con el cronograma de ejecución de obras será con un equivalente a 1 salario básico unificado del trabajador. Se ordenará el cumplimiento de las obras de infraestructura en un nuevo cronograma. La reincidencia en el incumplimiento acarreará la suspensión definitiva, sin perjuicio de las sanciones legales.

Artículo 307. 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 multa equivalente al 50% de un salario básico unificado del trabajador, sin perjuicio de que se ordene el desalojo de materiales y equipos y la demolición de las construcciones.

Artículo 308. Edificación sobre franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo y protección. Los propietarios que construyan en zonas declaradas como franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo o protección sin la debida autorización municipal, serán sancionados con un valor equivalente a 30 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará el retiro de la construcción y la restitución del terreno a su estado anterior.

Artículo 309. Construcciones 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 al 50% de un salario básico unificado del trabajador y la suspensión de las obras hasta que presente el permiso de construcción respectivo.

Artículo 310. 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 un (1) salario básico unificado del trabajador; se ordenará la rectificación de los errores cometidos o su respectiva aprobación de las modificaciones realizadas.

Artículo 311. Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la zonificación. Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones que respetan las normas de zonificación, pero no cuentan con planos aprobados, ni con permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente a dos (2) salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará la suspensión de la construcción hasta que presente el permiso correspondiente.

Artículo 312. Construcciones sin planos aprobados, ni permisos de construcción y que no respeten las normas de zonificación. Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con planos aprobados ni con permiso de construcción, contraviniendo además las normas de zonificación, serán sancionados con multa equivalente a cinco (5) salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará la suspensión de los trabajos y las modificaciones necesarias para el cumplimiento de la zonificación establecida. En caso de omisión y a falta de los correctivos necesarios, se ordenará el retiro del bien motivo de la infracción.

Artículo 313. Ejecución de obras de edificación sin autorización que causen daños en bienes protegidos. 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 20 salarios básicos unificados del trabajador. 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.

Artículo 314. 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 al 50% de un salario básico unificado del trabajador. Se suspenderá los trabajos hasta que se adopten todas las medidas de seguridad.

Artículo 315. Ejecución de obras de edificación que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la Normativa Nacional de Construcción. En este caso se sancionará con una multa equivalente a 20 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará la suspensión de los trabajos hasta que se apliquen los correctivos necesarios para cumplir con los estándares de mitigación de riesgos o la Normativa Ecuatoriana de Construcción (NEC). En el caso de persistir en el incumplimiento, se ordenará el retiro de la construcción.

Artículo 316. 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 del 50% de un salario básico unificado. Se ordenará la reposición y el cumplimiento de las normas de zonificación aprobadas.

Artículo 317. Construcción de edificaciones que no respetan las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional. Se sancionará con una multa equivalente a 50 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará el retiro de la parte correspondiente a la afectación vial o en su defecto se procederá a su demolición.

Artículo 318. Edificaciones que exceden la altura o número de pisos máximos establecidos en la zonificación. Se sancionará con una multa equivalente a un (5) salario básico unificado del trabajador. 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.

Artículo 319. Edificaciones que exceden los Coeficientes de Ocupación de Suelo o Utilización del Suelo (COS y CUS). Las edificaciones que exceden los parámetros establecidos en la zonificación establecida, pagarán una multa de un (1) salario básico unificado del trabajador. Se ordenará la remediación y el cumplimiento de la zonificación de acuerdo a lo establecido en esta ordenanza.

Artículo 320. Inmueble 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.

Artículo 321. Ejecución de trabajos varios sin el debido permiso. Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso, serán sancionados con multa equivalente al 50% de un salario básico unificado del trabajador, se ordenará la suspensión de los trabajos hasta que se obtengan los permisos correspondientes.

Artículo 322. Excavaciones que causan condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes. Cuando por inobservancias de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional, los propietarios que proceden a realizar excavaciones que causen condiciones de inestabilidad en predios colindantes tendrán una sanción equivalente a cinco (5) salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará la suspensión inmediata de los trabajos, la estabilización del suelo y la remediación integral del bien a cargo del infractor.

Artículo 323. Remoción de tierras sin permisos. Cuando se procedan a la remoción de tierras en cualquier lugar del territorio cantonal sin el respectivo permiso municipal, se sancionará con una multa equivalente al 50% de un salario básico unificado del trabajador. Se procederá a la suspensión de los trabajos hasta la presentación de los respectivos permisos municipales.

Artículo 324. Demolición de edificaciones patrimoniales sin autorización municipal. Se sancionará con un equivalente a 50 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará la suspensión de los trabajos y la restitución del bien al estado anterior.

Artículo 325. Limpieza en frente de vías, veredas, bordillos y cunetas en áreas urbanas. La falta de mantenimiento se sancionará mediante la aplicación de la siguiente formula = 5 salarios básicos unificados del trabajador x frente (m) x el uno por mil en frentes hasta 50 metros; para frentes mayores se aplicará la siguiente formula= 5 salarios básicos unificados del trabajador x frente (m) x el el uno por mil en frentes mayores hasta 50 metros.

CAPÍTULO XII

PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE PERMISOS, AUTORIZACIONES E INFORMES PREVIOS DE CONSTRUCCIÓN

SECCIÓN I

Generalidades

Artículo 326. Objeto. El presente Capítulo tiene por objeto, establecer el procedimiento administrativo y los requisitos mínimos para la aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción, contemplados en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, que garanticen los derechos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, y a la seguridad jurídica, en la jurisdicción del cantón Gualaquiza.

En aquellos acasos en que la presente ordenanza, u otras ordenanzas hayan previsto trámites específicos, para un determinado asunto, se estará las mismas.

Artículo 327. **Finalidad**. Este capítulo tiene como finalidad:

a. Garantizar los derechos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, y la seguridad jurídica;

b. Cumplir con el planeamiento urbanístico, la normativa urbanística y demás normativas vigentes, en materia de uso y gestión de suelo a nivel nacional;

c. Promover la optimización y eficiencia de trámites administrativos para la aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción; y,

d. Promover la implementación de trámites en línea mediante la aplicación de tecnologías de la información de los servicios relacionados a los procedimientos de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción.

Artículo 328. Definiciones: Para efectos de la presente resolución, se establecen las siguientes definiciones:

a. Actuación urbanística. Procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos del mismo;

b. Edificabilidad. Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza;

c. Equipamiento social y de servicios. Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública;

d. Espacio Público. Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad;

e. Fraccionamiento, partición o subdivisión. Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o predios resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo Plan de Uso y Gestión de Suelo;

f. Habilitación del suelo. La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con lo establecido en los Planes de Uso y Gestión de Suelo, y las ordenanzas correspondientes;

g. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS. Para aplicación de esta Resolución el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS, se refiere al documento expedido por la autoridad municipal resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular. Generalmente este documento, ha sido conocido como línea de fábrica, informe de regulación municipal, certificado de normas particulares, normativa urbanística predial, entre otros;

h. Instrumentos de gestión urbana para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de predios, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes;

i. Norma urbanística. Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística;

j. Tecnologías de la información. Las entidades reguladas por esta Resolución harán uso de tecnologías de la información y comunicación con el fin de mejorar la calidad de los servicios públicos y optimizar la gestión de trámites administrativos;

k. Planeamiento urbanístico. Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos;

l. Planes de Uso y Gestión del Suelo. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo son instrumentos de planificación y gestión que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT. Permiten articular la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos los GAD municipales pueden regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

m. Profesionales competentes. Aquellas personas que poseen titulaciones académicas y profesionales habilitantes respecto del ejercicio de la actividad económica desarrollada y con arreglo a las competencias propias de sus específicas titulaciones, para ejecutar dichas actuaciones a la vista de las disposiciones legales vigentes para cada profesión;

n. Promotor. Promotor la persona que promueve la actuación urbanística, haciendo las diligencias necesarias ante la administración municipal;

o. Reajuste de terreno. El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística;

p. Simplificación de Trámites. La simplificación de trámites comprende las actividades que implementa la Administración Pública para mejorar los trámites que los administrados realizan ante ella, dirigidas a la mejora continua, simplicidad, claridad, transparencia, fácil acceso y disminución de cargas administrativas innecesarias tanto para el administrado como para la administración pública;

q. Sistemas públicos de soporte. Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios.

   Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo;

r. Unidades de actuación urbanística. Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el Plan de Uso y Gestión de Suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

s. Urbanización. Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público para la habilitación del suelo; y,

t. Vivienda adecuada y digna. Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua potable y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural.

Artículo 329. Siglas y/o acrónimos. Para efectos de la presente resolución, se establecen las siguientes siglas y/o acrónimos:

a. COS: Coeficiente de ocupación del suelo.

b. CUS: Coeficiente de utilización del suelo u ocupación del suelo total.

c. ETAM: Error Técnico Aceptable de Medición.

d. GAD municipal de Gualaquiza: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

e. IPRUS: Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo;

f. LOOTUGS: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

g. COOTAD: Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

h. PDOT: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

i. PUGS: Plan de Uso y Gestión del Suelo.

j. SENESCYT: Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación.

Artículo 330. Condiciones de la habilitación del suelo para la edificación. El GAD municipal de Gualaquiza de Gualaquiza, determinará y normará las condiciones de la habilitación del suelo para la edificación.

Los procesos de habilitación del suelo para la edificación serán desarrollados por los propietarios, por entidades públicas, o mediante formas de asociación entre los sectores público, privado y/o los actores de la economía popular y solidaria, y se harán efectivos una vez que se haya emitido la correspondiente autorización por parte del GAD. La edificación solo será autorizada en aquellos suelos que hayan cumplido con los procedimientos y condiciones para su habilitación, establecidos en los PUGS o en sus instrumentos complementarios.

Artículo 331. Habilitación del suelo. Es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación conforme lo establecido en el PUGS y las ordenanzas municipales. Para fines del presente instrumento se definen los siguientes tipos de autorizaciones:

a. Autorizaciones para la habilitación del suelo. Para toda habilitación de suelo se requerirá de una autorización municipal, mediante la cual se permite el fraccionamiento, la urbanización y edificación conforme lo establecido en los PUGS y las ordenanzas correspondientes. La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.

En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD, se realizará la habilitación del suelo a través de: la subdivisión de dos a diez predios, la subdivisión de más de diez predios y la reestructuración o reajuste de terrenos:

1. Autorización para subdivisión de dos a diez predios. Es el documento habilitante mediante el cual el GAD municipal de Gualaquiza autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento, partición o subdivisión que se realicen en su jurisdicción, con base a los requisitos mínimos y la normativa establecida para el efecto;

2. Autorización para subdivisión de más de diez lotes. Es el documento habilitante mediante el cual el GAD municipal de Gualaquiza autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento, partición o subdivisión que se realicen en su jurisdicción territorial, conforme la normativa urbanística;

3. Autorización para reestructuración o reajuste de terrenos. Es el documento habilitante mediante el cual el GAD municipal de Gualaquiza autoriza a los propietarios de varios inmuebles la reestructuración y reajuste de los predios involucrados, conforme a la normativa urbanística establecida para el efecto.

   a) Autorizaciones para edificación. La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización otorgada por el GAD municipal de Gualaquiza. La autorización de obras de edificación fijará un plazo máximo para terminarla, que será proporcional

a la superficie, altura y complejidad de las obras. Se extinguirá respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicha autorización.

Los propietarios del suelo rural, pueden edificar en sus predios cuando cumplan las condiciones establecidas en el PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación y uso de suelo.

En el suelo urbano, los propietarios edificarán en sus predios siempre que estos tengan la superficie mínima exigida, tengan atribuida edificabilidad por el PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios y se haya completado el proceso de urbanización o se complete simultáneamente con la edificación.

Durante la ejecución de las obras de urbanización, la administración municipal debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada.

Se debe obtener esta autorización para: intervenciones constructivas menores e intervenciones constructivas mayores:

1. Autorización de intervenciones constructivas menores. Es el documento habilitante que el GAD municipal de Gualaquiza otorga al propietario del predio para realizar obras nuevas, ampliaciones e intervenciones constructivas menores en las edificaciones, de acuerdo a lo establecido en la presente ordenanza; y,

2. Autorización de intervenciones construcciones mayores. Es la autorización emitida por el GAD municipal de Gualaquiza dirigido al propietario del inmueble, para desarrollar en un predio obras de construcción nueva, reconstrucción y/o remodelación, en los casos establecidos en la presente ordenanza.

Artículo 332. De la habitabilidad. Mientras dure la construcción, los GAD municipal de Gualaquiza deberán ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación.

El incumplimiento de esta obligación no exime al gobierno correspondiente de verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos.

Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad. Sin embargo, el GAD municipal de Gualaquiza emitirá un certificado una vez culminada la intervención que haya obtenido una autorización de construcción y un informe favorable de la inspección final, considerando las condiciones de habitabilidad establecidas en los artículos 56 y 57 Reglamento a la LOOTUGS.

Artículo 333. Autorización para declaratoria de propiedad horizontal. Se entiende a la facultad que concede el GAD municipal de Gualaquiza a las edificaciones que cuenten con dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes que se sujetarán al régimen de propiedad horizontal; para que estos sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente; en concordancia con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento.

Artículo 334. Autorización para ocupación de acera y calzada. Se entiende a la autorización temporal que concede el GAD municipal de Gualaquiza para la ocupación parcial de la acera y/o su calzada durante el proceso de construcción, que por restricciones en el frente del predio o por la magnitud de la obra a edificar, necesiten utilizar temporalmente la acera y/o su calzada.

SECCIÓN II

Procedimiento de habilitación de suelo

Artículo 335. Para el procedimiento de habilitación de suelo. Previo al ingreso del expediente por parte del propietario al GAD municipal de Gualaquiza, deberá obtener con antelación los siguientes informes, de ser el caso:

a. Cuando existan excedentes o diferencias de áreas en los predios (Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM), se debe realizar la correspondiente actualización catastral de conformidad a lo establecido en el COOTAD, la LOOTUGS y al procedimiento establecido por el GAD municipal de Gualaquiza;

b. Definición de replanteo y afectación vial emitido por la entidad competente del GAD municipal de Gualaquiza;

c. Informe del borde superior de quebrada, talud o ribera de río emitido por la entidad competente del GAD municipal de Gualaquiza;

d. Informe de delimitación de zonificaciones cuando el predio tenga dos o más zonificaciones, emitido por la entidad competente del GAD municipal de Gualaquiza; y,

e. Toda propuesta de habilitación del suelo para la edificación, deberá prever en su planificación el diseño de la infraestructura de los sistemas públicos de soporte.

Para lo cual, el GAD municipal de Gualaquiza deberá implementar procesos de simplificación y estandarización para la obtención de estos requisitos previos en concordancia con lo estipulado en la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos.

SECCIÓN III

Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS

Artículo 336. Del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS. Se refiere al documento expedido por la autoridad municipal resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular. Generalmente este documento, ha sido conocido como línea de fábrica, informe de regulación municipal, certificado de normas particulares, normativa urbanística predial, entre otros.

Artículo 337. Del levantamiento del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS. Será obligación del GAD municipal de Gualaquiza levantar la información de los predios bajo su jurisdicción. El IPRUS contendrá al menos los siguientes datos:

a) Datos del titular de dominio;

b) Datos del predio (Número del predio, clave catastral de acuerdo con la normativa nacional, situación legal (unipropiedad o en derechos y acciones), área según escritura, área gráfica, frente de lote, máximo ETAM permitido);

c) Ubicación;

d) Áreas de construcción;

e) Regulaciones municipales (Zonificación, lote mínimo, frente mínimo, COS, CUS, forma de ocupación del suelo, uso principal del suelo, clasificación del suelo, retiros, edificabilidad (altura y número de pisos));

f) Afectaciones de ser el caso (Vial, riesgos naturales, hídrica, ambiental, protecciones especiales (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, entre otras));

g) Servicios públicos de soporte; y,

h) Observaciones.

Artículo 338. De los requisitos para la expedición del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS. Será obligación del GAD municipal de Gualaquiza establecer los requisitos para la expedición del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS. Los requisitos mínimos a considerarse serán los siguientes:

a) Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GAD municipal de Gualaquiza; O PODERES

b) Presentación de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;

c) No adeudar al GAD municipal de Gualaquiza por parte del propietario del predio (esta información posee el GAD municipal de Gualaquiza, no se requiere solicitar el certificado);

d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado; y,

e) Levantamiento topográfico georreferenciado del predio (en físico y en digital en formato AutoCAD), a escala conforme normativa vigente, en caso de no estar implantado en la cartografía municipal

De ser el caso, un técnico del GAD municipal de Gualaquiza realizará la inspección del predio, verificando que esté conforme a la información predial que tenga en su base de datos y proceder a actualizar la información del predio.

Artículo 339. Vigencia del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS. El tiempo de vigencia del IPRUS será determinado por el GAD municipal de Gualaquiza.

SECCIÓN IV

Autorizaciones para la habilitación del suelo - Subdivisión de dos a diez predios

Artículo 340. Subdivisión de dos a diez predios. Se considera subdivisión a la división de un terreno en el rango de dos a diez predios con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. Se exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al GAD municipal de Gualaquiza.

Artículo 341. De los requisitos para la autorización de la subdivisión de dos a diez pedios. Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite para la autorización de la subdivisión:

a. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GAD municipal de Gualaquiza.

b. Presentación de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.

c. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado.

d. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado.

e. Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente.

f. Pago del impuesto predial y certificado de no adeudar al municipio.

g. La propuesta de subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberán incluir:

1. Ubicación a escala;

2. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.

3. Propuesta de la división del predio;

4. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;

5. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos; y,

6. Cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura en el caso de que proyecten vías vehiculares o peatonales.

Artículo 342. De la autorización de la subdivisión de dos a diez predios. Previo a otorgar la autorización de la subdivisión, el GAD municipal de Gualaquiza deberá emitir un informe favorable, en el que se hace constar el cumplimiento con las determinaciones del PUGS y demás normas vigentes.

En caso de que se programe la ejecución de vías, la autorización emitida, habilita para iniciar los procesos de construcción de obras de infraestructura, con el compromiso de cumplir con la presentación de informes de avance y las respectivas recepciones de obras de infraestructura otorgadas por la entidad competente del GAD Municipal. Las transferencias de dominio a favor del GAD Municipal de Gualaquiza se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.

Artículo 343. De los informes de avance de obra e inspecciones de la subdivisión de dos a diez predios. En caso de que se programe la ejecución de vías y obras de infraestructura se deberá seguir el proceso de informes e inspección de obra establecido en el cronograma, hasta la entrega de las vías con sus respectivas obras de infraestructura.

SECCIÓN V

Subdivisión de más de Diez Predios

Artículo 344. De la subdivisión de más de diez predios. Se consideran los fraccionamientos, particiones o subdivisiones de un terreno en más de diez predios, con dotación de obras de infraestructura y espacio público, las mismas que se sujetarán a las disposiciones de la presente Ordenanza. Generalmente a esta subdivisión de más de diez predios, se la ha conocido como urbanizaciones.

Artículo 345. De los requisitos de localización. Los predios en los que se proyecte realizar la subdivisión de más de diez predios con fines de urbanización, deberán cumplir con los siguientes requisitos como mínimo:

a) El predio debe estar localizado dentro del límite del suelo urbano determinada en el PUGS; y, la propuesta deberá guardar correspondencia con la normativa urbanística vigente;

b) El predio debe contar con un acceso directo mediante una vía pública aprobada;

c) Contar con la posibilidad de proveerse de los sistemas públicos de soporte existentes o de asegurar la provisión de estos servicios mediante los trabajos necesarios;

d) Respetar la franja de protección hacia las riberas de los ríos, y las distancias mínimas hacia los bordes de quebradas y taludes, conforme la normativa técnica expedida por el GAD municipal de Gualaquiza y lo dispuesto en la presente Ordenanza;

e) No ubicarse en áreas de riesgo, áreas inundables, áreas sujetas a deslizamientos, áreas pantanosas, áreas de rellenos; y, depósitos de basuras y excretas, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). La autoridad municipal determinará en cada caso las distancias y medios de separación de predio con relación a las áreas indicadas;

f) No formar parte ni estar comprendidos en zonas de preservación natural, protección ecológica o preservación arqueológica cultural u otras especiales, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el PUGS;

g) Estar separado de los predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos para la salud humana, de conformidad con las disposiciones de las leyes correspondientes y de las autoridades competentes;

h) No formar parte de zonas destinadas a la producción agraria intensiva o a una actividad agrícola calificada como tal por el organismo competente o el PUGS; y,

i) Cumplir con las separaciones establecidas en el caso de vecindad a propiedades públicas como carreteras nacionales, canales de riego, instalaciones militares, oleoductos y poliductos.

Artículo 346. De los requisitos físicos. Los predios en los que se proyecte realizar la subdivisión de más de diez predios deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a. Estudio geotécnico y mecánica de suelos donde se indique la factibilidad de tener características geológicas y de resistencia mecánica que ofrezcan una seguridad aceptable, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción;

b. Cumplir con la pendiente determinada en el estudio geotécnico y mecánica de suelos, considerando las particularidades del suelo; y,

c. Los predios tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del predio obliguen a otra solución técnica.

Artículo 347. De los sistemas públicos de soporte. Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía que dispongan los organismos competentes, mediante los informes de factibilidad. Previo a la aprobación de la urbanización se requiere aprobar los proyectos de infraestructura en cada área competente. Es responsabilidad el promotor aprobar los planos de infraestructura.

Artículo 348. Áreas de cesión en fraccionamientos destinadas para áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal. El GAD municipal de Gualaquiza deberá de manera específica regular mediante ordenanza, las condiciones de la entrega de áreas de cesión destinadas a áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal producto de procesos de fraccionamiento por subdivisión para ser urbanizados. Para dicho efecto se deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

a) Toda subdivisión de más de diez predios contemplará áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal cuya superficie se determinará en función de las consideraciones establecidas en el COOTAD y la LOOTUGS. No se considerará las vías dentro de las zonas verdes y equipamiento comunal;

b) La superficie de las áreas verdes, recreativas y comunales será como mínimo el 15% de la superficie útil del predio susceptible de ser urbanizado y se ubicará con frente a una vía pública.

c) Ninguna zona destinada a este efecto puede ser utilizada para otro uso ni ser objeto de compra-venta con particulares;

d) Deberán tener áreas mínimas que permitan su uso apropiado para recreación activa y/o pasiva;

e) Deberán ser de dominio y uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y, a distancias apropiadas a pie desde los lotes resultantes del proceso de fraccionamiento;

f) Los promotores deberán entregar estas áreas totalmente equipadas y construidas al GAD Municipal de Gualaquiza de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente;

g) No pueden ser destinadas para espacios verdes, recreativas y equipamiento comunal las áreas afectadas por vías, quebradas, taludes, áreas de protección de riberas de ríos, quebradas y taludes, áreas de protección especial (líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, canales de riego, etc.; así como, las vecinas a predios inundables o que presenten pendientes superiores a 30 grados. Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes;

h) Las áreas destinadas a áreas verdes y equipamiento comunal público y servicios deberán ser entregas por los promotores a la Municipalidad totalmente terminadas de acuerdo al proyecto aprobado y previo informe de la entidad competente del GAD municipal de Gualaquiza, de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente;

i) El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del promotor hasta su entrega definitiva al GAD municipal de Gualaquiza;

j) El gobierno municipal determinará en su normativa local e instrumentos de planificación las necesidades de equipamientos públicos, los mismos que podrán ser ubicados dentro de estas áreas de cesión, para lo cual deberá proporcionar al administrado la información correspondiente y facilitará los procesos de coordinación con las instituciones del caso; y,

k) Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, el GAD municipal de Gualaquiza podrá celebrar acuerdos con organizaciones de vecinos o similares, lo cual no significará en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre estos bienes públicos, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la Ley.

Artículo 349. Del sistema vial. En lo referente a la planificación de vías, el proyecto de urbanización, se someterá al cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de Construcción, capítulo NEC-HS-AU: Accesibilidad Universal, la Norma Ecuatoriana Vial (NEVI) y las de demás normas nacionales y locales vigentes.

Artículo 350. De la aprobación de anteproyecto de subdivisión de más de diez predios. Será responsabilidad del solicitante, presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GAD municipal de Gualaquiza;

b) Presentación de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;

c) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;

d) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;

e) Plano topográfico del predio en el que conste la ubicación con el sistema vial circundante, la ubicación de accidentes geográficos (ríos, quebradas, taludes, etc.), áreas de afectación especial (líneas de transmisión de energía eléctrica, líneas férreas, oleoductos, acueductos y poliductos, canales de riego, etc.), afectaciones viales, etc.;

f) Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro Senescyt) en cada especialidad.

g) Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Gualaquiza

Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto; y,

h) La propuesta de la subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberá incluir:

1. Ubicación a escala;

2. Delimitación exacta de los linderos del terreno y especificación de los colindantes;

3. Diseño vial integrado al sistema vial existente y basado en el estudio de tráfico respectivo;

4. Propuesta de diseño de la subdivisión del predio;

5. Equipamiento urbanístico y áreas recreativas;

6. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;

7. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, área de afectación, área de protección de accidentes geográficos y de protección especial, área comunal, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos; y,

8. Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso).

Artículo 351. Plazo. El plazo de vigencia de la autorización del anteproyecto será determinado por el GAD municipal de Gualaquiza, dependiente de la magnitud del proyecto

Artículo 352. De los requisitos para la autorización del proyecto definitivo de la subdivisión de más de diez predios. Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GAD municipal de Gualaquiza;

b) Presentación de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;

c) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;

d) Informe de anteproyecto urbanístico aprobado por la entidad competente del GAD municipal de Gualaquiza;

e) Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, áreas verdes y equipamiento, así como cualquier estudio que facilite la comprensión del proyecto, en función de las normas vigentes;

f) Informes y planos aprobados de redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y de telefonía, por las entidades correspondientes;

g) Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro Senescyt) en cada especialidad.

h) Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;

i) Deberá presentar una garantía a favor del GAD municipal de Gualaquiza por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo;

j) Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso); y,

k) Cronograma valorado de obras.

Artículo 353. De la autorización del proyecto definitivo de la subdivisión de más de diez predios. Previo a otorgar la autorización para la subdivisión de más de diez predios, el GAD municipal de Gualaquiza deberá emitir un informe técnico favorable, en el que conste el cumplimiento de las normativas vigentes.

La autorización del proyecto definitivo de subdivisión de más de diez predios, habilita al promotor para iniciar los procesos de construcción de obras con el compromiso de cumplir con la presentación de informes y el proceso necesario para realizar la firma del acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público, transferencia de dominio a favor de la Municipalidad se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.

Artículo 354. **De la notificación del inicio de obras de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios**. El propietario o el responsable técnico de la ejecución de la obra deberán notificar al GAD municipal de Gualaquiza la fecha de inicio de obra. Las fechas de visita de obra se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto.

Artículo 355. De los informes de cumplimiento de ejecución de obra de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios. El personal técnico responsable del proyecto deberá remitir informes con los respectivos avances de obra, con la finalidad de justificar los cronogramas presentados al GAD municipal de Gualaquiza.

Artículo 356. **De las inspecciones de avance obra de infraestructura de la subdivisión de más diez predios**. Cuando la ejecución del proyecto o etapa se encuentre en su proceso de

construcción, el personal técnico del GAD municipal de Gualaquiza realizará las inspecciones de avance de obras de acuerdo al cronograma establecido.

Artículo 357. **Del incumplimiento de la ejecución de las obras de infraestructura de la subdivisión de más diez predios.** En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencien un incumplimiento de normas técnicas de construcción o una ejecución diferente a lo planteado en los planos aprobados el GAD municipal de Gualaquiza, se tomará las siguientes acciones:

a) Si se evidencia en el informe el incumplimiento del 25% de avance de obra o etapa, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario, las acciones correctivas que se deberán tomar.

b) En caso de que exista incumplimiento de acuerdo a lo presentado en los planos y memorias del proyecto aprobado, pero lo ejecutado cumple con la normativa local y nacional, se deberá proceder con la aprobación de los planos modificatorios del proyecto.

c) Si se evidencia en el informe el incumplimiento del 50% de avance de obra o etapa de acuerdo a lo presentado en planos y memorias del proyecto aprobado, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que deberá tomar y se procederá con la clausura de la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio aprobado por el GAD municipal de Gualaquiza.

Artículo 358. De la modificación de planos de las obras de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios. Cuando se realicen modificaciones en el proyecto urbanístico previo al inicio de obra o con base a los informes de inspección de obra; será obligatorio la aprobación de planos modificatorios, para lo cual el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:

a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GAD municipal de Gualaquiza.

b) Presentación del original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.

c) Memoria justificativa de los cambios y modificaciones.

d) Original o copias de los planos aprobados; y,

e) Planos modificatorios resaltando los cambios requeridos (en físico y en digital en formato AutoCAD) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro Senescyt) en cada especialidad. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto.

Artículo 359. Del informe de finalización de las obras de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios. Al culminar la ejecución del proyecto o etapa, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá un informe de finalización de obra dirigido al GAD municipal de Gualaquiza. En base a este informe, el GAD municipal de Gualaquiza notificará la fecha de inspección final de la obra.

Artículo 360. De la inspección final de la obra de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios. El GAD municipal de Gualaquiza deberá emitir un informe de la inspección en la que conste la verificación del cumplimiento de las normas técnicas de construcción y los planos aprobados, comparando con el informe entregado por el responsable técnico de ejecución.

Artículo 361. Del acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público. Una vez que se haya concluido la obra o una de las etapas del proyecto y los informes de inspección sean favorables, el GAD municipal de Gualaquiza, en conjunto con el propietario y el responsable

técnico de ejecución de obra deberán firmar un acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público a favor del GAD municipal de Gualaquiza.

Artículo 362. De la ejecución de la garantía. La ejecución de la garantía, se efectuará en los siguientes casos:

a) Incumplimiento por parte del promotor de las normas establecidas por el GAD municipal de Gualaquiza o normativas urbanísticas y de planificación, así como las normativas vigentes.

b) Vencimiento de los plazos establecidos para la entrega de las obras de la subdivisión de más de diez predios sin la justificación técnica y legal correspondiente.

c) En caso de que el propietario no ejecutase las acciones correctivas planteadas por el GAD municipal de Gualaquiza en los plazos establecidos por el mismo, se procederá con la ejecución de las garantías y aplicación de las sanciones respectivas quedando en responsabilidad del GAD municipal de Gualaquiza el culminar con las obras de infraestructura planificadas.

Artículo 363. De las estructuras patrimoniales. De ser el caso, los trabajos proyectados donde existan estructuras catalogadas como patrimoniales deberán regirse a lo establecido por el ente rector de patrimonio y la normativa vigente para el efecto.

SECCIÓN VI

Reestructuración o Reajuste de Terrenos

Artículo 364. De la reestructuración o reajuste de terrenos. Permite la modificación o la intervención en la estructura predial para ajustarla a lo previsto en los instrumentos de planificación y establecer una nueva estructura urbana mediante la reestructuración o reajuste de terrenos, no se entenderá como una nueva subdivisión y se realizará de acuerdo al instrumento de gestión para intervenir la morfología urbana y estructura predial.

Artículo 365. **De los requisitos para la autorización de reestructuración o reajuste de terrenos**. Será responsabilidad del solicitante, presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GAD municipal de Gualaquiza;

b) Presentación de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;

c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado, de cada uno de los lotes involucrados;

d) Copia simple de escritura de los inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad y Certificados de gravámenes actualizados, de cada uno de los lotes involucrados;

e) Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciado) con la firma y datos de los propietarios (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente; y,

f) La propuesta de reestructuración o reajuste de terrenos se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado y deberá incluir lo siguiente:

1. Ubicación a escala;

2. Delimitación exacta de los linderos de los predios y especificación de los colindantes;
3. Plano del estado actual de los lotes involucrados;
4. Propuesta de la reestructuración o reajuste de terrenos;
5. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, taludes, etc.; y,
6. Cuadro de datos del antes y después de la reestructuración conteniendo listado total de predios con numeración continua, superficies, porcentajes del área total, linderos de los predios reestructurados; y de ser el caso, áreas de afectación o de protección.

Artículo 366. De la autorización de la reestructuración o reajuste de terrenos. Previo a emitir esta autorización, el GAD municipal de Gualaquiza, deberá emitir un informe técnico favorable, en el que conste el cumplimiento de la normativa urbanística correspondiente.

Una vez emitido el informe técnico favorable correspondiente, se emitirá la autorización para la reestructuración o reajuste de predios respectiva.

SECCIÓN VII

Autorizaciones para Edificación - Intervenciones Constructivas Menores

Artículo 367. Autorización de intervenciones constructivas menores. La autorización de intervenciones constructivas menores se aplicará para obras nuevas, ampliaciones e intervenciones en las edificaciones y se otorgarán en los siguientes casos:

a) Edificación nueva o ampliación hasta 40 m2 como máximo; en este caso, se emitirá por una sola vez este permiso. El GAD municipal de Gualaquiza podrá definir los metros cuadrados de la edificación nueva o ampliación de acuerdo a su contexto; siempre y cuando sea hasta 40 m2 como máximo.

b) Construcción de cerramientos;

c) Modificación o reparación de construcciones existentes siempre que no implique un cambio de uso en la edificación;

d) Obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación, tales como: reparación de cubiertas, calzado y enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas sanitarias y de desagüe, reparación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser reparados.

e) Galpones con materiales provisionales hasta 80 m2

Artículo 368. De los requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas menores. Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos a la entidad competente del GAD municipal de Gualaquiza, para iniciar el trámite:

a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable (de ser el caso), de acuerdo al formato establecido por el GAD municipal de Gualaquiza;

b) No adeudar al GAD municipal de Gualaquiza por parte del propietario del predio (esta información posee el GAD municipal de Gualaquiza, no se requiere solicitar el certificado);

c) Presentar cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;

d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;

e) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;

f) Para edificación nueva o ampliación dentro del área permitida, se presentará esquema con el cual contenga lo siguiente:

1 Ubicación,

2 Cuadro de áreas

3 Especificaciones técnicas

4 Diseño y fachadas arquitectónicas

5 Detalles Constructivos, instalaciones eléctricas y sanitarias de ser el caso,

Artículo 369. De la autorización de intervenciones constructivas menores. Previo a otorgar la autorización de intervenciones constructivas menores, el GAD municipal de Gualaquiza deberá emitir un informe técnico favorable donde conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes.

Artículo 370. De la notificación de inicio del proceso. El propietario deberá notificar al GAD municipal de Gualaquiza el inicio de obra.

Artículo 371. De las inspecciones de obra. El GAD municipal de Gualaquiza deberá realizar por lo menos una inspección para verificar el cumplimento de la autorización otorgada.

Artículo 372. Informe de finalización de obra. El responsable de la obra emitirá al GAD municipal de Gualaquiza el informe de finalización de obra.

Artículo 373. De las estructuras patrimoniales. Los trabajos proyectados en las estructuras catalogadas como patrimoniales deberán regirse a lo especificado por el ente rector de patrimonio.

SECCIÓN VIII

Autorización de intervenciones constructivas mayores

Artículo 374. Autorización de intervenciones constructivas mayores. Se entiende por autorización de intervenciones constructivas mayores a la autorización otorgada por el GAD Municipal de Gualaquiza para desarrollar en un predio determinado, obras de nueva construcción, reconstrucción o remodelación cuando el área de intervención supere los 40 m2, o de acuerdo al área indicada por el GAD municipal de Gualaquiza en concordancia con el área determinada para las intervenciones constructivas menores.

Artículo 375. De los requisitos para la aprobación del anteproyecto. De requerirse la aprobación de un anteproyecto para intervenciones constructivas mayores, será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos a la entidad competente del GAD municipal de Gualaquiza para iniciar el trámite:

a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GAD municipal de Gualaquiza;

b) Presentar cédula de identidad y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de identidad y certificado de votación;

c) No adeudar al GAD municipal de Gualaquiza por parte del propietario del predio (esta información posee el GAD municipal de Gualaquiza, no se requiere solicitar el certificado);

d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;

e) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;

f) Planos arquitectónicos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con los datos y firma del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto; y,

g) Informes de factibilidad de servicios públicos de soporte emitidos por las entidades competentes.

Artículo 376. De la aprobación del anteproyecto. El GAD municipal de Gualaquiza, deberá revisar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes. Con base a esta revisión emitirá un certificado de aprobación de anteproyecto.

Artículo 377. De los requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo. Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos al GAD municipal de Gualaquiza, para iniciar el trámite:

a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GAD municipal de Gualaquiza;

b) Presentar cédula de identidad y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de identidad y certificado de votación;

c) No adeudar GAD municipal de Gualaquiza por parte del propietario del predio (esta información posee el GAD municipal de Gualaquiza, no se requiere solicitar el certificado);

d) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;

e) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;

f) Certificado de aprobación del anteproyecto (de ser el caso);

g) Proyecto Técnico suscrito por el propietario del inmueble, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales competentes;

h) Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula), de los profesionales competentes en cada especialidad (nombre, profesión, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;

i) Estudio geotécnico y mecánica de suelos, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción; (de ser el caso)

j) Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso).

k) Certificado de aprobación de planos y factibilidad de los sistemas públicos de soporte emitidos por las dependencias competentes;

l) Estudio estructural y sanitario para el caso de edificaciones de más de 3 plantas considerando que el remate de la última planta sea una loza

m) Planos contra incendios aprobados por el Cuerpo de Bomberos local o la entidad competente de ser el caso.

Artículo 378. De la autorización de las intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo. Previo a otorgar esta autorización, el GAD municipal de Gualaquiza, deberá emitir un informe indicando el cumplimiento de las normativas vigentes.

Artículo 379. De la autorización de las intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo. Previo a otorgar la autorización de intervenciones constructivas mayores, el GAD municipal de Gualaquiza deberá emitir un informe técnico favorable donde conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes.

La autorización de las intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo habilita al promotor para iniciar los procesos de construcción de obra con el compromiso de cumplir con la presentación de informes y el proceso necesario para obtener el certificado de habitabilidad.

Artículo 380. De la notificación del inicio de obra. El propietario y el responsable técnico de la ejecución de la obra deberán notificar al GAD municipal de Gualaquiza, la fecha de inicio de obra. El GAD municipal de Gualaquiza enviará al propietario una confirmación de las fechas de visita de obra, estas se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto.

Artículo 381. De los informes de cumplimiento de ejecución de obra y de las inspecciones de avances de obra. Para garantizar el cumplimiento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de la norma ecuatoriana de la construcción y otras normas aplicables en materia de edificación, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá los informes de avance del proyecto dirigidos al GAD municipal de Gualaquiza de acuerdo a los controles programados, con las siguientes etapas de avance de obra como mínimo:

a) El primer control: Cuando se hubieran realizado las excavaciones para la cimentación y colocado el armado de acero; esto es, antes de que se ejecute la fundición de cimientos y columnas;

b) El segundo control: Durante el período de armado de vigas / muros y losas de entrepiso. El informe de conformidad se emitirá cuando se hubiere colocado la armadura de la última losa o losa de cubierta, previo su fundición; y,

c) El tercer control: al término de la mampostería y albañilería.

Artículo 382. Del incumplimiento de la normativa. En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencien un incumplimiento de normas ecuatorianas de la construcción, y normativa local municipal o una ejecución diferente a lo planteado en los planos aprobados, el GAD municipal de Gualaquiza tomará las siguientes acciones:

a) Si el incumplimiento se evidencia en el informe del primer control de avance de obra, notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que se deberán tomar; y,

b) Si el incumplimiento se evidencia en el informe del segundo de avance de obra, notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que

deberá tomar y se procederá con la clausura de la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio aprobado por el GAD municipal de Gualaquiza.

Artículo 383. Del informe de finalización de obra. Al culminar la ejecución del proyecto, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá un informe de finalización de obra dirigido al GAD municipal de Gualaquiza; con base a este informe, el GAD municipal de Gualaquiza notificará al propietario la fecha de inspección final de la obra.

Artículo 384. De la inspección final de la obra. El GAD municipal de Gualaquiza, deberá realizar una inspección para verificar el cumplimento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de las normas ecuatorianas de la construcción y normativa demás normativa vigente, comparando con el informe entregado por el responsable técnico de ejecución y realizará el informe respectivo.

Artículo 385. Del certificado de habitabilidad y devolución de garantías. En caso de que el informe de inspección final de obra indique el cumplimiento con la documentación presentada y la normativa vigente, el GAD municipal de Gualaquiza emitirá el certificado de habitabilidad.

Artículo 386. De la ejecución de la garantía. Se dará en caso del incumplimiento de las normas establecidas por el GAD municipal de Gualaquiza, reflejadas y plasmadas en un informe técnico una vez realizada la inspección final de la obra.

Artículo 387. **De las estructuras patrimoniales.** Los trabajos proyectados en las estructuras catalogadas como patrimoniales deberán regirse a lo especificado por el ente rector de patrimonio.

SECCIÓN IX

Autorización para Declaratoria de Propiedad Horizontal

Artículo 388. De la declaratoria de propiedad horizontal. Pueden sujetarse al régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente.

Artículo 389. De los lineamientos. Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad contemplados en las regulaciones establecido por el GAD municipal de Gualaquiza.

Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal deberán sujetarse a la Ley de Propiedad Horizontal, así como a la normativa local y nacional vigente.

Artículo 390. De los requisitos para obtener la declaratoria de propiedad horizontal. Para obtener la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá presentar los siguientes documentos a la entidad competente del GAD municipal de Gualaquiza:

a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GAD municipal de Gualaquiza;

b) b) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;

c) Informe de aprobación de planos;

d) Autorización de construcción;

e) Permiso de trabajos varios (en caso de haber realizado modificaciones al proyecto original);

f) Cuadro de alícuotas, linderos y áreas comunales, el cual contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas y/o bienes exclusivos susceptibles de individualizarse o enajenarse. Este deberá contener firma y número de cédula de identidad del profesional competente y de los propietarios;

g) Los cuadros de alícuotas deberán estar con cuatro decimales (13,1234) y cerrados al 100% en la suma total de las áreas susceptibles de individualizarse o enajenarse;

h) Copia de los planos arquitectónicos aprobados (con la finalidad de poder terminar que es lo que están declarando en los cuadros de alícuotas, linderos y áreas comunales);

i) Copia certificada de la estructura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de la Propiedad;

j) Certificado de gravámenes actualizado en el Registro de la Propiedad; y,

k) Reglamento interno, cuando corresponda.

Artículo 391. De la obtención del permiso de declaratoria de propiedad horizontal. El GAD Municipal de Gualaquiza para la declaratoria de propiedad horizontal, deberá revisar que la documentación cumpla con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, así como la normativa local y nacional.

CAPÍTULO XIII

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SIMPLIFICADO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 392. Procedimiento. Para el efecto se debe cumplir con la normativa vigente emitida por el ente rector de hábitat y vivienda con base a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, publicada en el Registro Oficial Suplemento 309, de 21 de agosto de 2018 , en sus artículos 31, 32, 33, 34 y 35, establece un procedimiento simplificado para el efecto, mismo que se encuentra estructurado en fases subsecuentes y coordinadas con el GAD municipal de Gualaquiza; con tiempos de estricto cumplimiento para cada evento, enfocado hacia las personas naturales o jurídicas que realicen la construcción de viviendas de interés social.

DISPOSICIONES FINALES Y ANEXOS

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 a aquel 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 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. En el caso de existir un informe de Anteproyecto o Proyecto antes de la solicitud, serán archivados.

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: En los fraccionamientos en tierras que han sido distribuidas o son beneficiarías de programas de redistribución, se deben aplicar la Unidad Productiva Familiar (UPF) establecida por la Autoridad Agraria Nacional.

QUINTA: 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 el sistema de reservas ambientales del cantón y someterlo a conocimiento y aprobación por parte del Concejo Municipal e incorporarlos al PUGS.

SEXTA: Se autoriza expresamente a la dirección encargada de la gestión del ordenamiento territorial la definición de las zonas periurbanas, de acuerdo a la normativa técnica de uso y gestión del suelo o en su defecto, guardando relación a los conceptos generales aceptados para este término.

SÉPTIMA: Se establece como sistema de coordenadas oficial para todo trabajo o trámite dentro del territorio del cantón Gualaquiza, Provincia de Morona Santiago, hasta alguna disposición de carácter nacional en contrario; el sistema de Coordenadas UTM WGS 84, el mismo que será debidamente expresado en estos términos. En el caso de que estos se hayan realizado en otros sistemas diferentes, es necesario establecer las debidas proyecciones.

OCTAVA: 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, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, su Reglamento, y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

NOVENA: La legalización de las viviendas construidas sin los permisos necesarios, se lo hará mediante ordenanzas temporales que para el efecto serán elaboradas.

DÉCIMA: Se podrán otorgar autorizaciones para cerramientos provisionales de madera, postes de cemento, alambre de púas, mallas de cerramiento o cerramientos vegetales en predios que no cuenten con planificación, colindantes con caminos vecinales o colindantes con márgenes de protección.

UNDÉCIMA. En la aplicación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus actualizaciones, se observarán las competencias exclusivas y concurrentes, previstas en la Constitución y la Ley, en coordinación con los demás niveles de Gobierno.

DUODÉCIMA. Las instituciones públicas y privadas, ajustarán sus planes operativos anuales a los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de acuerdo a sus competencias.

DÉCIMOTERCERA. Los planes, programas y proyectos determinados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, su actualización, que no puedan ejecutarse dentro de los plazos establecidos debido a fuerza mayor o caso fortuito, se convertirán en plurianuales, por tanto, se ejecutarán de acuerdo a la disponibilidad económica financiera de la institución municipal, lo cual generará una actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

DÉCIMOCUARTA. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago, contará con un equipo técnico multidisciplinario interno, encargado de la difusión, y actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión de Suelo, así como en los Planes Urbanísticos Complementarios que correspondan.

DÉCIMOQUINTA. Una vez publicada la Ordenanza en el Registro Oficial, se implementará un plan comunicacional inclusivo, a fin de difundir a la ciudadanía del Cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago el contenido de esta normativa.

DÉCIMOSEXTA: El desalojo de materiales de construcción debe ser fuera de las áreas urbanas del cantón y en los lugares que defina el GAD Municipal de Gualaquiza.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Las actividades industriales 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 sea habilitada la zona respectiva.

SEGUNDA: Las actividades relacionadas con la diversión de adultos hasta que se implemente la zona prevista; seguirán funcionando mediante la autorización provisional siempre y cuando obtengan la respectiva autorización de la autoridad competente en cuanto al cumplimiento de índices de saneamiento, seguridad y adecuadas condiciones de funcionalidad.

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 polígono de intervención territorial, podrán seguir operando con permiso provisional de hasta un año posterior a la vigencia siempre y cuando obtengan autorización de la autoridad competente en cuanto al cumplimiento de índices de saneamiento, seguridad y adecuadas condiciones de funcionalidad.

CUARTA: Para los terrenos iguales o mayores a 5,000.00m2 que se encuentren dentro del área urbana que estén como vacantes y cuyos propietarios no hayan construido en un tiempo de tres años (3) a partir de la sanción de la presente Ordenanza, el GAD Municipal del Cantón Gualaquiza podrá expropiarlos o declararlos de utilidad pública, de acuerdo a lo determinado en el COOTAD Art. 594, literal a.

QUINTA: Para los terrenos de 10,000.00m2 o más que se encuentren dentro del área urbana que estén como vacantes o que por sus características no hayan sido urbanizados, el GAD Municipal de Gualaquiza dará un tiempo de tres años (3) a partir de la sanción de la presente Ordenanza para que sean desarrollados con programas de urbanización, luego del cual podrá la Municipalidad expropiarlos, declararlos de utilidad pública, de acuerdo a lo determinado en el COOTAD Art. 594, literal b.

SEXTA: 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.

SEPTIMA: En un plazo máximo de 90 días, se harán las reformas necesarias a la ordenanza de cobros administrativos en las que se incorporará todas las tasas generadas con la presente ordenanza.

OCTAVA: En un plazo no mayor a 90 días el GAD Municipal de Gualaquiza reglamentará mediante ordenanza las condiciones para la calificación de usuarios para vivienda de interés social que será puesto a conocimiento y aprobación del I. Concejo cantonal.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese la Ordenanza que sanciona la Actualización del Plan de Ordenamiento Territorial del área Urbana y de influencia inmediata de la cabecera cantonal de Gualaquiza que fue aprobado en primer debate el 01 de diciembre de 2015 y en segundo debate el 15 de diciembre de 2015 y sancionado por el ejecutivo el 16 de diciembre de 2015 y publicado en la gaceta oficial Nº 09 Especial Ordenanzas año 2016 y Ordenanza de adecuación del plan de desarrollo y ordenamiento territorial en el marco de la emergencia de la pandemia COVID-19" que fue aprobado en primer debate el 30 de abril de 2020 y en segundo debate el 07 de mayo de 2020 y sancionado por el ejecutivo el 14 de mayo de 2015, y todas las disposiciones generales y especiales siempre y cuando se opongan a la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, página web institucional y en la Gaceta Oficial del GAD Municipal de Gualaquiza.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Ilustre Concejo Cantonal del Gobierno Municipal del Cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago, a los treinta días del mes de julio de dos mil veintiuno.

Firmado electrónicamente por:
FRANCIS GERMAN PAVON SANMARTIN

Ing. Francis Germán Pavón Sanmartín
ALCALDE DE GUALAQUIZA

Firmado electrónicamente por:
LUCY GARDENIA

Ab. Lucy Gardenia Alba Jimbo
SECRETARIA DEL CONCEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.- REMISIÓN: En concordancia al Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito la **"ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN GUALAQUIZA, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO"**, fue conocida, discutida y aprobada por el Ilustre Concejo cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gualaquiza en las sesiones 03 de junio del 2021 en primer debate, y del día 30 de julio del 2021 en segundo debate.

Firmado electrónicamente por:
LUCY GARDENIA

Ab. Lucy Gardenia Alba Jimbo
SECRETARIA DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.- SANCIÓN.- Gualaquiza, 3 de agosto del 2021, a las 08h30.- En uso de las facultades que me confiere los artículos 322 inciso cuarto y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente ordenanza y autorizo su promulgación y publicación.

Firmado electrónicamente por:
FRANCIS GERMAN PAVON SANMARTIN

Ing. Francis Germán Pavón Sanmartín
ALCALDE DE GUALAQUIZA

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON GUALAQUIZA.- CERTIFICACIÓN: En la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, ciudad de Gualaquiza a las 08H35 del día 3 de agosto del 2021.- Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede el señor Ing. Francis Pavón Sanmartín, Alcalde de Gualaquiza. CERTIFICO.-

Firmado electrónicamente por:
LUCY GARDENIA

Ab. Lucy Gardenia Alba Jimbo
SECRETARIA DEL CONCEJO

ANEXO I

CÓDIGO O NORMAS DE ARQUITECTURA

Se considera lo dispuesto en el anexo 6 de la Ordenanza que sanciona el plan de ordenamiento territorial urbano de la cabecera cantonal de Gualaquiza, mismo que se refuerza actualizando algunos criterios y normas, así como incorporando algunas normas previstas en otros GAD Municipales que ayudaran a reforzar el modelo de ciudad dispuesto en el componente estructurante y urbanístico.

CAPÍTULO I: NORMAS GENERALES

El GAD Municipal d Gualaquiza aplicará los siguientes incentivos para los propietarios que relocalicen sus establecimientos en concordancia con las disposiciones de esta Ordenanza:

a) Cuando el propietario efectúe la relocalización del uso no permitido en un plazo de noventa días contados a partir de la notificación, procederá a la exoneración total del pago del impuesto a la propiedad urbana correspondiente al nuevo predio, o del impuesto de patentes si el propietario del establecimiento es inquilino, por el lapso de tres años.

b) Si la relocalización se produjera en el lapso de ciento ochenta días desde la notificación, el propietario será exonerado del pago del impuesto a la propiedad urbana o en su caso del impuesto de patentes, durante dos años.

c) Si la relocalización se produjera en el lapso comprendido entre el día ciento ochenta y uno, y el día trescientos sesenta y cinco se realizará una exoneración del pago del impuesto a la propiedad urbana o en su caso del impuesto de patentes, durante un año.

Una vez transcurrido el plazo contemplado en la presente Ordenanza, el incumplimiento de esa disposición ocasionará una multa equivalente a diez salarios mínimos vitales. A partir de esa fecha, se instaurará una multa mensual progresiva incrementando a la multa básica de los diez salarios mínimos vitales, un salario mínimo vital adicional por cada mes de retraso en la ejecución de la relocalización. Por lo tanto, en el mes décimo tercero el infractor de esta disposición deberá pagar una multa equivalente a 11 salarios mínimos vitales, al décimo cuarto una correspondiente a 12 salarios mínimos vitales y así sucesivamente.

Los predios de los territorios que de conformidad con esta Ordenanza y los Planos adjuntos que se mencionan en la misma, han sido calificados como no urbanizables, quedan exonerados del pago de todo impuesto municipal, así como de toda contribución especial de mejoras. En el caso de predios parcialmente comprendidos en dichos territorios, la exoneración será proporcional a la superficie declarada como no urbanizable.

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

En los diferentes PIT y Ejes Urbanos de la ciudad, así como en los asentamientos urbanos y rurales de su Área de Influencia Inmediata y en el resto del territorio rural de la misma, se permitirán en calidad de usos compatibles o complementarios los vinculados a la agricultura urbana.

Todas las determinaciones de la presente Ordenanza que corresponden a dimensiones de longitud y superficie tendrán una tolerancia de un 10% en más o en menos, con excepción de los retiros.

Se prohíbe en todo el territorio del Cantón la construcción de cualquier tipo de edificación en terrenos con pendientes mayores al 30%, excepto aquellos proyectos que cuenten con informe favorable de la Comisión de Gestión Ambiental.

Se entenderá como piso una altura equivalente a 3 metros. Los mezanines se consideran como un piso adicional.

Los subsuelos o sótanos se entenderán como pisos construidos bajo el nivel de la vía. Para los semisótanos, la altura que sobresale íntegramente de este nivel será contabilizada en la sumatoria de la altura máxima permitida en el sector.

En las edificaciones con retiro frontal se permitirá pavimento rígido únicamente el 50% del retiro. En los predios con frente a ejes urbanos podrá pavimentarse hasta el 50% del mismo y se prohíben los estacionamientos en éste.

Se establece un retiro mínimo de 7,50 metros desde el eje de los canales de agua y un retiro mínimo de 3 metros desde el eje de los canales de agua de riego.

No se podrán aprobar nuevas urbanizaciones fuera de los límites urbanos del cantón Gualaquiza o en suelo rural.

El GAD Municipal de Gualaquiza a través de la Dirección de Planificación podrá definir en atención a las prioridades del ordenamiento territorial del cantón y emprender en ellos la formulación de Planes Parciales de Urbanismo. La ejecución y sanción de estos planes por parte del Concejo Cantonal, será condición para el otorgamiento futuro de Licencias Urbanísticas para lotizaciones, urbanizaciones y todo tipo de construcciones.

Igualmente, podrá en relación a los Polígonos de Intervención Territorial y Ejes Urbanos, someter a consideración del Concejo Cantonal la creación, fusión o ajustes requeridos por el proceso de ordenación territorial.

En los asentamientos rurales las normas establecidas por la presente Ordenanza para la construcción de edificaciones, no regirán para el caso de reconstrucciones, las cuales en todo caso respetarán las características de ocupación originales.

Prevalecerán sobre las normas de esta Ordenanza destinadas a regular la subdivisión del suelo rural cantonal y los PIT de la ciudad de Gualaquiza, los fraccionamientos de suelo que se efectúen por motivos de herencias, pero por una sola vez, de manera tal que la nueva subdivisión de las parcelas o lotes resultantes obligatoriamente se someterá a las normas de la presente Ordenanza.

Igualmente, sobre las parcelas o lotes resultantes de las subdivisiones antes referidas se podrán construir edificaciones, pero siempre y cuando el lote tenga una superficie de por lo menos trescientos cincuenta metros cuadrados y si tiene frente a una vía, camino vecinal o sendero, este frente no será menor a 15 metros. Tales edificaciones serán aisladas con retiros no menores a 5 metros con respecto a todos los linderos y de máximo dos pisos.

Si los lotes o parcelas tienen frente a vías, la edificación se retirará 5 metros. En el caso de predios con frente a caminos vecinales o senderos, este retiro de 5 metros se establecerá asignando una reserva de suelo de un ancho mínimo de 8 metros para facilitar la construcción de la futura vía y manteniendo, siempre que técnicamente sea posible, el eje del camino o sendero.

Para todas estas edificaciones también tendrán vigencia las disposiciones complementarias dadas para los asentamientos rurales, sobre cerramientos, cubiertas y diseño y emplazamiento en relación al medio físico.

En tanto los lotes resultantes de las subdivisiones a las que se refiere el presente artículo, no formen parte de núcleos de población que justifiquen la dotación de vías, infraestructuras y servicios básicos, no habrá obligación alguna para que la Municipalidad asuma tal dotación, incluso en el caso de que sobre tales lotes se haya construido edificaciones.

La Licencia Urbanística que determina los usos de suelo y las características de ocupación a admitirse en todos y cada uno de los predios, será otorgada por la Dirección de Planificación.

Para todos los usos de suelo ya existentes, con excepción de la vivienda, los propietarios de los diferentes tipos de establecimientos comerciales, de servicios, artesanales e industriales, están en la obligación, a partir de la notificación respectiva y en el plazo máximo de un año, de solicitar en la Dirección de Planificación, el correspondiente permiso, el cual será extendido con estricto apego a las disposiciones de esta Ordenanza, incluyendo las condiciones a las cuales se somete el funcionamiento del uso de suelo o establecimiento. De no acatarse la disposición en referencia en los plazos señalados, se aplicarán las multas previstas en la misma.

Para fines de la aplicación de las determinaciones de esta Ordenanza en relación al territorio rural cantonal, la Municipalidad coordinará con el Ministerio del Ambiente y Agua (MAAE) y el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG).

Las determinaciones de la presente Ordenanza serán motivo de evaluación, al término de su primer año de vigencia y luego quinquenalmente, sin perjuicio de que su incumplimiento afecte la vigencia de las disposiciones de esta Ordenanza. Para el efecto la Dirección de Planificación y la instancia de Control Urbano y Rural elaborarán los expedientes técnicos necesarios. En el proceso de evaluación y revisión participará una comisión de seguimiento nombrada por el Concejo Cantonal.

Cuando alguna actuación urbanística no se halle regulada por las determinaciones de esta Ordenanza o en su defecto éstas sean insuficientes para tal finalidad, dicha actuación podrá a petición de las partes interesadas, ser conocida y resuelta por el Concejo Cantonal con el voto de por lo menos las dos terceras partes de sus miembros, previo informe de la Comisión de Urbanismo y de la Dirección de Planificación.

Las nuevas regulaciones de uso y ocupación de suelo en los diferentes PIT establecidos en esta Ordenanza o los que se determinen, serán aprobadas y resueltas por el Concejo Cantonal con el voto favorable de por lo menos las dos terceras partes de sus miembros previo informes favorables de la Comisión de Urbanismo y la Dirección de Planificación. Estas modificaciones se incorporarán a la presente Ordenanza debiendo adicionarse los anexos técnicos correspondientes, para cada caso.

SECCIÓN PRIMERA: ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Locales Habitables y no Habitables

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

Áreas de Iluminación y Ventilación en los Locales Habitables.

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

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

El área total de ventanas, destinadas a ventilación será como mínimo el 10% de la superficie de piso del local, porcentaje incluido dentro del área de iluminación indicada.

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

VENTANAS (referencia NTE INEN 2 312:200).

Esta norma establece los requisitos que deben cumplir las ventanas en los edificios públicos y privados:

a) Cuando el antepecho de la ventana tenga una altura inferior a 0.80 m. se colocará elementos bajos de protección o pasamanos de acuerdo a la NTE INEN 2 244,. En caso de que

el diseño arquitectónico considere el uso de ventanas piso techo interiores y/o exterior, se utilizará vidrios de seguridad de acuerdo a la NTE INEN 2 067.

b) La iluminación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1 152. Este parámetro se cuantifica por el factor lumínico que mide la relación entre la cantidad de iluminación del interior y del exterior con cielo despejado.

c) La ventilación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1 126. Para que la renovación del aire sea suficiente, el control de apertura de las ventanas debe ser fácilmente accesible y manejable y cumplir con la NTE INEN de Herrajes.

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 que cumplan con lo dispuesto en el artículo 66.

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.

e) Las salas de estar podrán tener iluminación cenital.

Casos Especiales.- Se exceptúan del artículo anterior los siguientes casos:

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

b) Los comedores anexos a salas de estar que cumplan con lo dispuesto en el artículo anterior.

Áreas de Iluminación y Ventilación en Locales no Habitables.

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

Iluminación y Ventilación de Locales Bajo Cubierta.

a) Los locales, sean o no habitables, cuyas ventanas queden ubicadas bajo cubiertas, se considerarán iluminados y ventilados naturalmente, cuando se encuentren desplazados hacia el interior de la proyección vertical del extremo de la cubierta, en no más de 3 metros.

b) Ningún local, habitable o no habitable, podrá ventilarse e iluminarse hacia garajes cubiertos.

Iluminación y Ventilación de Locales a través del Área de Servicio.

Únicamente los dormitorios de servicio con un área de 6 (seis) metros cuadrados y las cocinas, podrán ventilarse a través del área de servicio, bajo las siguientes condiciones:

a) Los dormitorios de servicio, cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual o menor que la altura útil de la habitación.

b) Las cocinas, cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual o menor que 3 (tres) metros.

Ventilación por Ductos.

a) No obstante de lo estipulado en los artículos anteriores, los locales destinados a baños, cocinas con una superficie máxima de 6 (seis) metros cuadrados, y otras dependencias secundarias podrán ventilarse mediante ductos, cuya área no será inferior a 0,16 metros cuadrados., con un lado mínimo de 0,40 metros, en edificaciones de hasta cuatro plantas. Para edificaciones de mayor número de plantas, la sección de los ductos se justificará a través de los respectivos estudios técnicos.

b) La sección mínima indicada anteriormente podrá reducirse si se utiliza extracción mecánica, debiendo justificarse la sección proyectada.

c) En el caso en el cual el ducto atraviese una cubierta plana accesible, deberá sobrepasar el nivel de ésta, en una altura de 2 (dos) metros como mínimo.

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 y en concordancia con lo estipulado en Capítulo III, Sección Décima Primera referida a Implantación Industrial, Art. 347, Ventilación.

Locales ubicados en sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente.

b) Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

Edificaciones destinadas a Usos Comerciales e Industriales.

a) La ventilación de los locales en edificaciones para usos comerciales, podrá efectuarse por vías públicas o particulares, pasajes y patios o bien por ventilación cenital por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será del 10% de la superficie del piso del local.

b) La ventilación de tales locales puede efectuarse también por medios mecánicos, los mismos que deberán funcionar ininterrumpidamente y satisfactoriamente durante las horas de trabajo.

c) Los comerciales que tengan accesos por pasillos cubiertos y que no dispongan de ventilación directa al exterior, deberán ventilarse por ductos de sección mínima igual a 0,32 metros cuadrados, con un lado mínimo de 0,40 metros en edificaciones de hasta dos plantas. Cuando estos locales produzcan olores o emanaciones, como en el caso de la preparación y venta de alimentos, dicha ventilación se activará por medios mecánicos, durante las horas de trabajo.

d) En el caso de las edificaciones destinadas a la producción de bienes y servicios a nivel de manufactura o industria, la iluminación y ventilación de los locales será motivo de cálculos y diseños específicos que responderán a las características del proceso productivo.

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; salvo en edificaciones de hasta dos pisos que podrán ser cubiertos con materiales traslucidos cuya estructura será exenta de la cubierta principal mínimo 0,50 metros, de tal manera que garantice la ventilación.

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.

Dimensiones Mínimas en Patios de Iluminación y Ventilación para Locales Habitables.

Todos los locales habitables podrán recibir aire y luz directamente del exterior por medio de patios interiores de superficie no inferior a 9 (nueve) metros cuadrados para el caso de edificaciones de una planta; de 12 (doce) metros cuadrados para las construcciones de dos plantas y de 15 (quince) metros cuadrados de superficie para el caso de edificios de hasta tres plantas; ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3 (tres) metros.

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

Cuando se trate de patios interiores en edificios de mayores alturas, el lado menor de estos deberá ser por lo menos igual a la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Considerando hasta 6,00 m. la dimensión adecuada para el lado menor. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

Dimensiones Mínimas en Patios de Iluminación y Ventilación para Locales No Habitables.

Todo local no habitable podrá recibir aire y luz directamente desde el exterior por medio de patios interiores de superficie mínima de 6 (seis) metros cuadrados, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 2 (dos) metros, hasta una altura máxima de tres plantas.

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

Ampliaciones en Patios de Iluminación y Ventilación.

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

No se permitirá cubrir los patios destinados a iluminación y ventilación

Patios de Iluminación y Ventilación con Formas Irregulares.

Los claros de patios que no tuvieren forma rectangular deberán tener a cualquier altura su lado y superficie mínimos, de acuerdo a las disposiciones de los Artículos 10 y 11 de este cuerpo normativo, según se trate de locales habitables o no habitables.

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.

SECCIÓN SEGUNDA: 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 2.30 m. Las plantas bajas, cuyos usos no sean de vivienda, y éstos sean de comercio y oficinas o equipamiento podrán tener una altura libre de 2.70 m. o mayor. Estas dimensiones se observarán desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento construido de mayor descuelgue.

AREA HIGIÉNICO SANITARIO

a) 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 0.70m., y será independiente de las demás piezas sanitarias

Para el caso de piezas sanitarias especiales se sujetará a las especificaciones del fabricante.

b) Todo edificio de acceso público contará con un área higiénico sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente. (Referencia NTE INEN 2 293:2000).

Urinarios.- El tipo de aproximación debe ser frontal, en los urinarios murales para niños, la altura debe ser de 0.40 m. y para adultos de 0.60 m.

Altura de Locales Habitables.
La altura mínima de los locales habitables será de 2,70 metros, entendiéndose por tal a distancia comprendida entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso.

Altura de los Locales Habitables en Sótanos.

a) Los sótanos habitables no podrán tener una altura inferior a la estipulada en el artículo anterior.

b) La distancia vertical entre el nivel del terreno y el nivel inferior del dintel de las ventanas, medida en el centro de éstas, no será menor que la mitad de la altura del local.

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

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

Por cada 10% de aumento del área mínima de ventanas un aumento del 5% de la profundidad del local, hasta una profundidad máxima de 9 (nueve) metros.

Mezzanines.
Un mezzanine puede ubicarse sobre un local siempre que se rija a las siguientes consideraciones:

a) Cumpla con los requisitos de iluminación y ventilación que contempla el Artículo 8 del presente cuerpo normativo.

b) Se construya de tal forma que no interfiera la ventilación e iluminación del espacio inferior.

c) No se utilice como cocina.

d) Su área no exceda en ningún caso, los dos tercios (2/3) del área total correspondiente a planta baja.

e) Se mantenga en todo caso una integración visual con planta baja.

f) La altura mínima será de 2,40 metros.

Baños.

a) Los cuartos de baño e inodoros cumplirán con las condiciones de iluminación y ventilación que para estos casos están contemplados en los Artículos 4, 5 y 11 del presente cuerpo normativo.

b) Los baños no podrán comunicar directamente con comedores, reposterías ni cocinas.

c) Dimensiones mínimas de baños:

i. Espacio mínimo entre la proyección de las piezas consecutivas igual a 0,10 metros.

ii. Espacio mínimo entre la proyección de las piezas y la pared lateral igual a 0,15 metros.

iii. Espacio mínimo entre la proyección de la pieza y la pared frontal igual a 0,65 metros.

iv. No se permite la descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria.

v. La ducha deberá tener una superficie mínima de 0,64 metros cuadrados, con un lado de dimensión mínima de 0,80 metros y será independiente de las demás piezas sanitarias.

SECCIÓN TERCERA: CIRCULACIONES EN LAS EDIFICACIONES

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

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

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

a) Todos los locales de un edificio deberán comunicarse con pasillos o corredores que conduzcan directamente a las escaleras o las puertas de salida de la edificación.

b) El ancho mínimo de los pasillos y de las circulaciones para el público, será de 1,20 metros, excepto en interiores de viviendas unifamiliares o interiores de oficinas, en donde podrán ser de 0,90 metros.

c) Los pasillos y los corredores no deberán tener salientes que disminuyan su altura interior a menos de 2,70 metros.

d) Cuando los pasillos tengan escaleras, deberá cumplir con las disposiciones sobre escaleras establecidas en el siguiente artículo.

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.

Escaleras.
Las escaleras de las edificaciones deberán satisfacer los siguientes requisitos:

a) Los edificios tendrán siempre escaleras que comuniquen todos sus niveles, aun cuando existan elevadores.

b) Las escaleras serán en tal número que ningún punto servido del piso o planta se encuentre a una distancia mayor de 25 (veinte y cinco) metros de alguna de ellas.

c) Las escaleras en casas unifamiliares o en el interior de departamentos unifamiliares tendrán una sección mínima de 0,90 metros.

En cualquier otro tipo de edificio, la sección mínima será de 1,20 metros.

En los centros de reunión y salas de espectáculos, las escaleras tendrán una sección mínima igual a la suma de las secciones de las circulaciones a las que den servicio.

d) El ancho de los descansos deberá ser cuando menos, igual a la sección reglamentaria de la escalera.

e) Sólo se permitirán escaleras compensadas y de caracol, para casas unifamiliares y para comercios u oficinas con superficies menores de 50 (cincuenta) metros cuadrados.

f) La huella de las escaleras tendrá un acho mínimo de 0,28 metros y la contrahuella una altura máxima de 0,18 metros; salvo en escaleras de emergencia, en las que la huella no será menor a 0,30 metros y la contrahuella no será mayor a 0,17 metros.

g) Las escaleras contarán preferiblemente con 16 contrahuellas entre descansos, excepto en las compensadas o de caracol.

h) En cada tramo de escaleras las huellas serán todas iguales, lo mismo que las contrahuellas.

i) Las huellas se construirán con materiales antideslizantes.

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

Los edificios que presenten alto riesgo por su actividad o concentración de personas, o cuando su altura así lo exija y en otros casos en que el Cuerpo de Bomberos o la Dirección de Planificación y Desarrollo, lo consideren necesario, deberá plantearse escaleras de seguridad.

Las escaleras de seguridad deberán cumplir con los siguientes requisitos:

Las escaleras y cajas de escaleras, deberán ser fabricadas de materiales incombustibles con resistencia mínima de 2 (dos) horas contra el fuego.

Las puertas de elevadores no podrán abrir para la caja de escaleras, ni para la antecámara.

Deberá existir una antecámara construida con materiales resistentes al fuego, mínimo por 2 (dos) horas y con ventilación propia.

Las puertas entre la antecámara y la circulación general serán fabricadas de material incombustible y deberán tener cerradura hermética.

Las cajas de escaleras podrán tener aberturas interiores, solamente hacia la antecámara.

La abertura hacia el exterior estará situada mínimo a 5 (cinco) metros de distancia de cualquier otra abertura del edificio o de edificaciones vecinas, debiendo estar protegida por techo de pared ciega, con resistencia al fuego de 2 (dos) horas como mínimo.

Las escaleras de seguridad tendrán iluminación natural con un área de 0,90 metros cuadrados por piso como máximo y artificial con circuito individual conectada a baterías con una duración mínima de 2 (dos) horas.

La antecámara tendrá como mínimo un área de 1,80 metros cuadrados y será de uso colectivo.

Las puertas de la antecámara de la escalera deberán abrir en el sentido de la circulación y nunca en contra de ella, serán herméticas y no dejarán pasar gases o humos y estarán fabricadas con material resistente al fuego mínimo por una hora y media.

Las puertas tendrán una dimensión mínima de 1,20 metros de ancho y 2 metros de altura.

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

Los edificios que presenten alto riesgo, o cuando su altura así lo exija y en otros casos en que el Cuerpo Metropolitano de Bomberos lo considere necesario, deberán plantearse escaleras de seguridad las mismas que se sujetarán a lo dispuesto en el Capítulo III, Sección Sexta referida a Protección contra incendios.

Rampas.

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

a) Tendrán una sección mínima igual a 1,20 metros.

b) La pendiente máxima será del 10%

c) Los pisos serán antideslizantes.

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

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:

El largo del descanso debe tener una dimensión mínima libre de 1.20 m.

Cuando exista la posibilidad de un giro de 90°, el descanso debe tener un ancho mínimo de 1.00 m; si el ángulo de giro supera los 90°, la dimensión mínima del descanso debe ser de 1.20 m. Todo cambio de dirección debe hacerse sobre una superficie plana incluyendo lo establecido a lo referente a pendientes transversales.

Cuando una puerta y/o ventana se abra hacia el descanso, a la dimensión mínima de éste, debe incrementarse el barrido de la puerta y/o ventana.

Características generales

Cuando las rampas superen el 8% de pendiente debe llevar pasamanos según lo indicado en la NTE INEN 2 244.

Cuando se diseñen rampas con anchos mayores o iguales a 1.80 m., se recomienda la colocación de pasamanos intermedios. Cuando las rampas salven desniveles superiores a 0.20 m. deben llevar bordillos según lo indicado en la NTE INEN 2 244

Cuando existan circulaciones transversales en rampas que salven desniveles menores a 0.25 m. (ejemplo rebajes de un escalón o vados), se dispondrán planos laterales de acordonamiento con pendiente longitudinal máxima del 12%.

mínima del ancho de la rampa debe ser de 1.20 m.

Pasamanos en las Circulaciones.
Cuando se requiera pasamanos en las circulaciones horizontales, escaleras o rampas en edificaciones, la altura mínima de ésta será de 0,85 metros y se construirá de manera que impidan el paso de niños a través de ellos.

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

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

a) 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.

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.

SECCIÓN CUARTA: CIRCULACIONES EN LAS EDIFICACIONES

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.
El ancho mínimo de accesos y salidas, de emergencia y puertas que comuniquen con la vía pública será de 1,20 metros.

Para determinar el ancho total necesario, se considerará como norma, la relación de 1,20 metros por cada 150 usuarios.

Accesos y Salidas en Locales de Uso Público.
Los accesos que en condiciones generales sirvan también de salida deberán permitir un rápido desalojo del local, considerándose como ancho libre mínimo de 1,80 metros. Para el cálculo del ancho total del acceso se regirá a la norma del artículo anterior.

Para definir el ancho mínimo de accesos, salidas, salidas de emergencia, y puertas que comuniquen con la vía pública se considerará que cada persona puede pasar por un espacio de 0.60 m. El ancho mínimo será de 1.20 m. libre.

Se exceptúan de esta disposición, las puertas de acceso a viviendas unifamiliares, a departamentos y oficinas ubicadas en el interior de edificios, y a las aulas en edificios destinados a la educación, cuyo ancho del vano no será menor a 0.96 m.

Todo local que requiera de la implementación de salidas de emergencia se sujetará a lo dispuesto en el Capítulo III, Sección Sexta referente a Protección contra Incendios.

Cuando la capacidad de los hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, y espectáculos deportivos sea superior a 50 personas, o cuando el área de ventas, de locales, y centros comerciales sea superior a 1.000 m2, deberán contar con salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

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.

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

a) Deberán existir en cada nivel del establecimiento.

b) Su número y dimensiones se regirán por las normas de los Artículos 30 y 31 de este cuerpo normativo, de manera que, sin considerar las salidas de uso normal, permitan el rápido desalojo del local.

c) Tendrán salida directa a la vía pública o lo harán por medio de circulaciones con sección mínima igual a la suma de las circulaciones exclusivas que desemboquen en ellas y,

d) Deberán disponer de iluminación adecuada, aunque se llegare a interrumpir el servicio eléctrico general, y en ningún caso tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio.

Señalización.

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

Las características de estos letreros deberán ser especificadas en el Reglamento contra Incendios que dicte para el efecto el Cuerpo de Bomberos.

Puertas.

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

a) Siempre serán abatibles hacia el exterior sin que sus hojas obstruyan pasillos o escaleras.

b) Se construirán con materiales que garanticen la resistencia al fuego de por lo menos 1 hora y deberán tener un cierre hermético que impida la contaminación de humo o gases. Contarán con dispositivos que permitan su apertura con el simple empuje de los concurrentes.

c) Cuando comuniquen con escaleras, entre la puerta y el desnivel inmediato, deberá haber un descanso con una longitud mínima de 1,20 metros; y,

d) No habrá puertas simuladas ni se colocarán espejos en las mismas.

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.

Puertas automáticas:

Las puertas de apertura automática deben estar provistas de un sensor de detección elíptica cuyo punto extremo estará situado a 1.50 m. de distancia de la puerta en una altura de 0.90 m. del piso terminado en un ancho superior al de la puerta en 0.60 m. a cada lado de la puerta. El tiempo de apertura estará determinado por el sensor, por tal razón es indispensable la colocación de estos, tanto en el interior como en el exterior.

Detector de piso:

Las alfombras o moquetas de activación deben ser de 1.50 m. de largo por un ancho superior al de la puerta en 0.60 m. a cada lado de esta y deben estar provistas de puntos sensibles en toda la superficie, el sistema debe activarse con 20 kg de peso.

Puertas giratorias:

Este tipo de puerta no es accesible para personas con discapacidad y movilidad reducida. Donde se instale una puerta giratoria, debe colocarse una puerta alternativa de entrada para personas con discapacidad y movilidad reducida de acuerdo a las normas correspondientes.

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.

SECCIÓN QUINTA: ELEVADORES

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

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

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

Sin embargo, la Dirección de Planificación y Desarrollo, podrá autorizar la construcción de un solo piso adicional servicio por escaleras, sobre el último piso a que tenga acceso el ascensor, siempre que se encuentre dentro de las rasantes establecidas por la máxima altura. En ningún caso los elevadores podrán ser el único medio de acceso a las plantas superiores e inferiores de la edificación, debiendo regirse a lo establecido en los **Artículos 22 y 23** de la Sección Tercera.

Pisos que se Excluyen del Cálculo de Altura para el Uso de Ascensores.
Se permite excluir en el cálculo de la altura para el uso de ascensores los siguientes pisos:

a) La planta de subsuelo destinada exclusivamente a estacionamientos.

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

i. Tanque de reserva de agua

ii. Casa de Máquinas

iii. Depósito de Material de Limpieza

iv. Vestuarios y Sanitarios.

v. Vivienda de Conserje.

vi. Sala de Copropietarios

vii. Parte Superior de Unidades de vivienda dúplex.

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

a) Determinará los dos valores siguientes: Intervalo y tiempo de evacuación.

b) El intervalo de tiempo medio de espera de los pasajeros, no podrá ser superior a 45 segundos en oficinas y 120 segundos en vivienda. El tiempo de evacuación no podrá ser superior a 60 segundos en oficinas y 150 segundos en viviendas. En otros tipos de edificios, se adoptarán las normas que, según el caso, disponga el Gobierno Municipal, a través de la Dirección de Planificación y Desarrollo. En caso de edificios de usos mixtos, se adoptará la norma de aquel uso que establezca tiempos menores.

c) Este estudio deberá presentarse firmado por un profesional Ingeniero Mecánico o Compañía responsable.

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

i. En edificios de departamentos cada ascensor deberá servir a un máximo de 25 viviendas o fracción.

ii. En edificios para hoteles y residenciales de más de cinco pisos, deberá proveerse de por lo menos dos ascensores.

iii. En edificios para hospitales o clínicas de más de un piso de altura se proveerá de un ascensor monta camillas, aparte de cumplir las normas que al respecto contemple el Código de Salud.

iv. De ser necesaria la instalación de montacargas, éstos deberán satisfacer las normas de diseño y construcción que fueren pertinentes, pero en ningún caso se los contemplará como parte del equipamiento de ascensores que debe calcularse según las disposiciones del presente cuerpo normativo.

v. Cuando se instalen escaleras o gradas mecánicas, aparte de cumplir con las normas de diseño y construcción que fueren del caso, no se las considerará como sustitutivas de los ascensores ni de las escaleras o gradas fijas. Sin embargo, en edificios de comercio, oficinas, reuniones u otros, en los cuales se contemple su instalación, deberá realizarse un estudio de tránsito que se entregará al Gobierno Municipal, para que la Dirección de Planificación y Desarrollo pueda pronunciarse al respecto.

Vestíbulo de Ascensores.

El ancho mínimo de los vestíbulos o pasillos a los cuales se abran las puertas de los ascensores, aparte de la disposición del inciso anterior, será de 1,50 metros. Este ancho se incrementará en 0,10 metros por cada dos pasajeros de incremento en la capacidad de los ascensores, a partir de los seis pasajeros para este cálculo, la capacidad de los ascensores será la que resulte de sumar la de todos los ascensores, cuando hubiere más de uno.

Los vestíbulos y pasillos delante de ascensores, tendrán una longitud mínima de 2 (dos) metros, dispuesta simétricamente delante de la puerta del ascensor. Cuando hubiere dos o más ascensores contiguos, esta longitud será igual a la que haya entre los lados más apartados de las puertas extremas, más 0,50 metros adicionales en cada una de ellas.

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

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

Condiciones del Cubo de Ascensores.

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

a) No se adosarán ni interior ni exteriormente, chimeneas térmicas, bajantes y canalizaciones de agua, gas y otros servicios; el cubo sí podrá contener la línea de acometida del ascensor y en su caso, la línea de toma de tierra.

b) Cuando los ascensores recorran trechos sin previsión de paradas, deberán existir por lo menos en andares alterna dos puertas de emergencia.

c) No se usarán los cubos de ascensores como medios de ventilación de locales ajenos a los mismos.

d) La ventilación de los cubos estará condicionada a lo especificado en el reglamento de protección contra incendios.

e) Se permitirá la instalación de ascensores y montacargas paralelos en un mismo cubo, subdivididos transversalmente por vigas de material incombustible a nivel de cada piso, de modo que cada cabina sea independiente.

f) Las paredes del cubo serán construidas de hormigón, ladrillo o metálicas, cumpliendo con las normas de protección contra incendios.

Normas generales:

Toda edificación destinada a hospital con dos o más niveles considerados a partir del nivel de la acera, deberá contar con servicio de elevadores especiales para pacientes. A excepción de aquellas soluciones que sean realizadas mediante rampas.

En cualquier edificación se puede descontar el 50% de la población que se halle un piso arriba y un piso debajo de la planta de acceso principal (Pb) siempre y cuando estén situados a una distancia no mayor a 5 m. con relación a la planta principal.

En cualquier edificación no se calcula la población que está servida por escaleras eléctricas.

Capacidad de transporte

La capacidad de transporte expresada como el porcentaje de la población del edificio que requiere el servicio del elevador y que puede ser evacuada o transportada por el sistema de ascensores en un período típico de 5 minutos, deberá considerar los porcentajes mínimos de acuerdo al siguiente cuadro:

Tipo del edificio porcentaje

De población (%)

Oficinas de una sola entidad 10

Oficinas en general 10

Oficinas de gobierno 10

Departamentos 5

Hoteles 10

Hospitales 5

Escuelas colegios y universidades 15

Centros comerciales 15

En caso de tener edificaciones mixtas se deben considerar cada una de las partes en forma proporcional.

Tiempo de espera

El tiempo de espera de los pasajeros en el nivel de ingreso principal a los ascensores, no debe exceder de los siguientes valores:

Residencial: 137 segundos

Comercial y hoteles: 40 segundos

Industrial: 137 segundos

Equipamiento: 35 segundos

El estudio de tráfico estará basado en normas internacionales que definirán el número de ascensores, capacidad y velocidad para cada proyecto.

Salas de Máquinas.

a) Será destinada exclusivamente a su finalidad específica; no será permitido su uso como depósito, comunicación a otros locales, ni instalación de otros equipos ajenos.

b) El acceso será siempre por zonas de libre paso, pertenecientes a servicios comunes del edificio.

c) Las puertas de acceso hasta la sala de máquinas, tendrán un ancho mínimo suficiente para el ingreso de cualquier pieza de la maquinaria.

d) Las puertas serán resistentes al fuego, provistas de cerradura que sólo pueda abrirse sin llave desde el interior.

e) El acceso a la sala de máquinas será por medio de una escalera fija de acuerdo a lo indicado en el Artículo 22 de este cuerpo normativo, con tramos de hasta 15 contrahuellas. Se permitirá el uso de escaleras marineras empotradas cuando la diferencia de nivel no sea mayor a 1,20 metros.

Se prohíbe dentro de la sala de máquinas a elementos, accesorios, materiales e instalaciones extraños a los ascensores. La sala de máquinas debe mantenerse permanentemente limpia y no se permite que se use como depósito de basura ni para bodegaje ni otros fines.

Condiciones de la Cabina.

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

a) Toda cabina tendrá puerta independiente de la de acceso hacia el vestíbulo de ascensores.
b) Interiormente se colocará un aviso que indique la carga útil máxima y el número de pasajeros que pueda transportar. Sólo se permitirá exceder dicha carga cuando se realice el ensayo previo a su funcionamiento normal.
c) Toda cabina deberá estar provista de una puerta, de accionamiento manual o automático, que debe contar con las debidas seguridades.
d) El sistema operativo de los ascensores no debe permitir que la puerta de cabina se abra mientras la cabina esté en movimiento y fuera de la zona y velocidad de nivelación.
e) El sistema operativo de los ascensores no debe permitir que éste arranque mientras la puerta de cabina se encuentre abierta.
f) Las paredes, piso y techo deben encontrarse siempre en buen estado, sin presentar desgaste o deterioro excesivos.
g) Toda cabina debe estar provista de, por lo menos, un panel de operación con los respectivos botones de mando, alarma y dispositivos de seguridad.
h) Todo ascensor debe poseer una alarma, la cual puede ser accionada por energía normal o por un sistema autosoportante.

i) Toda cabina de ascensores debe tener los medios de iluminación adecuados; dicha iluminación no será interrumpida durante el funcionamiento del elevador.
j) Todo ascensor debe estar provisto de una fuente de energía recargable automática, la cual será capaz de alimentar una lámpara de 1 W, al menos durante 15 minutos, en caso de interrupción de la energía eléctrica normal.
k) Las cabinas que tengan elementos de vidrio que reemplacen a las paredes o puertas, deben ser vidrios de seguridad.
l) En la cabina no debe haber alarmas y dispositivos de seguridad inoperantes, contactos de puertas puenteados, puertas que se arrastren o rocen, ni zapatas y rolletes de puertas desgastadas.
m) Los equipos o aparatos distintos a los que se utiliza en la operación, control y seguridad del elevador, no se deberán instalar dentro de la cabina.
n) Para permitir la salida de los pasajeros, en el caso de parada imprevista cerca del nivel del piso, debe ser posible:
o) Abrir o entreabrir, manualmente, la puerta de cabina desde el acceso del piso.
p) Todo ascensor debe mantener, en el lugar más visible, la placa en la que se establece la carga máxima que el elevador puede levantar, con letras de altura no menor a 6,5 mm. En esta placa además se indicará el número de pasajeros que puede transportar el ascensor y la marca de fábrica.
q) Toda cabina panorámica que tenga sus paredes laterales o posteriores de vidrio debe ser provista de un pasamano para protección del pasajero.

Dimensiones

Las dimensiones mínimas libres del interior de la cabina del ascensor, deben ser 1.20 m. de fondo y 1.00 m. de ancho, para permitir alojar a una silla de ruedas y a un eventual acompañante.

Cuando el lado de la puerta de la cabina no coincide con el lado de la puerta de la parada, las dimensiones mínimas deben ser de 1.20 m. x 1.40 m. para permitir el libre giro de la silla de ruedas.

Las dimensiones mínimas del vano de la puerta de la cabina deben ser de 0.90 m. de ancho y 2.00 m. de alto. Su accionamiento debe ser automático.

Por lo menos una de las paredes interiores del ascensor debe tener un pasamano ubicado a 0.90 m. de alto y con las características generales ya definidas para este tipo de elemento según NTE INEN 2 244.

Las paredes interiores de la cabina deben estar provistas de un zócalo de material resistente de 0.30 m. de alto, para proteger contra el impacto de los reposapiés de la silla de ruedas.

La cabina del ascensor debe estar provista de piso antideslizante. Si existe alfombras o moquetas, éstas deben estar sujetas.

El mecanismo de apertura de puertas debe estar provisto de un sensor automático ubicado máximo a 0.80 m. del piso. La intensidad luminosa en el interior de la cabina no debe ser menor a 100 luxes.

Elevadores no Usuales.

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

Montacargas.

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

a) Dispondrán de acceso propio, independiente y separado de los pasillos, pasajes o espacios para acceso a elevadores de pasajeros.

b) No podrán usarse para transporte de pasajeros, a no ser de sus propios operadores.

c) Podrán desplazarse vertical u horizontalmente o de manera combinada.

d) Los tipos no usuales de montacargas, además de cumplir con las condiciones previstas en los literales a), b) y c), presentarán los requisitos necesarios que garanticen su absoluta seguridad de servicio.

Escaleras Mecánicas y Eléctricas.

a) En ningún caso, las dimensiones para escaleras fijas de una edificación podrán reducirse por la instalación de escaleras mecánicas.

b) Las dimensiones de los descansos de entrada y salida de las escaleras mecánicas, no serán menores a tres veces el ancho útil de éstas y en ningún caso será menor a 1,50 metros.

c) La pendiente máxima permisible para este tipo de escaleras es del 75%.

d) La velocidad de desplazamiento podrá variar entre 0,30 y 0,60 metros/segundo.

SECCIÓN SEXTA: VISIBILIDAD EN ESPECTÁCULOS

Alcance.

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

Construcción.

Los locales se construirán de tal modo que todos los espectadores tengan una perfecta visibilidad desde cualquier punto de la sala, hacia la totalidad del área donde se desarrolle el espectáculo.

Cálculo de la Isóptica.

La visibilidad se calculará usando el cálculo de isópticos, en base de una constante “k” que el resultado de la diferencia de niveles entre el ojo de una persona y la parte superior de la cabeza del espectador situado en la fila inmediata inferior. Esta constante tendrá un valor mínimo de 12 (doce) centímetros.

Otros Sistemas de Trazo de Isópticos.

Para el cálculo de visibilidad podrá usarse cualquier otro sistema de trazo, siempre y cuando se demuestre que la visibilidad obtenida cumpla con todo lo especificado en esta sección.

Nivel de Piso

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

Cálculo de Isóptica en Teatros y Espectáculos Deportivos.

Para el cálculo de la isóptica en locales donde el espectáculo se desarrolle en un plano horizontal, se preverá que el nivel de los ojos de los espectadores, no sea inferior en ninguna fila, al plano en que se efectúe el espectáculo y el trazo de la isóptica se realizará a partir del punto extremo del proscenio, cancha, límite más cercano a los espectadores o del punto de visibilidad más crítico.

Cálculo de Isópticas en Cines

Para los locales destinados a cines, el ángulo vertical formado por la visual del espectador y una línea normal a la pantalla en el centro de la misma, no podrá exceder a 30° y el trazo de la isóptica se efectuará a partir del extremo inferior de la pantalla

Requisitos de Aprobación de Planos.

Además de lo indicado en la Ordenanza Municipal respectiva, cuando se trate de la aprobación de planos para este tipo de establecimientos, se deberán anexar los planos de las isópticas y los cuadros de cálculo correspondientes que contendrán como mínimo lo siguiente:

a) Ubicación y nivel de los puntos más críticos para el cálculo de la visibilidad, la distancia en planta entre éstos y la primera fila de espectadores y la

b) s distancias entre cada fila sucesiva.

c) Los niveles de los ojos de los espectadores de cada fila, con respecto al punto crítico, base del cálculo.

d) Los niveles de piso correspondientes a cada fila de los espectadores con aproximación de 0,5 centímetros para facilitar la construcción de los mismos; y,

e) La magnitud de la constante «k» empleada.

SECCIÓN SÉPTIMA: NORMAS PARA CONSTRUCCIÓN SISMORESISTENTE

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

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

a) Cuando en estos documentos no hubiere normas expresas sobre una materia específica, se aplicarán supletoriamente las normas básicas y recomendaciones del C.E.C., promulgado el 12 de febrero de 1951.

b) Cuando se pusieren en vigencia a nivel nacional nuevas normas de construcción que sustituyan modifiquen o complementen a las indicadas en el numeral a). Estas normas deberán ser aplicadas por los profesionales proyectistas o constructores.

c) En todo caso, se podrá recurrir a Normas de Carácter Internacional para los cálculos respectivos.

d) Cuando se presente esta situación el profesional responsable acompañará a la Memoria Técnica de Cálculo las justificaciones respectivas por las cuales se optó por estas normas.

Responsabilidad Técnica.
Es de responsabilidad del proyectista estructural, del ingeniero de suelos y del constructor, la consideración de las características del suelo portante de una edificación. Para determinar esta responsabilidad cuando la magnitud de la obra o las condiciones del suelo lo justifiquen, la Dirección de Planificación y Desarrollo exigirá que se acompañe a la planificación presentada un estudio específico de mecánica de suelos y de diseño estructural suscrito por un profesional de la rama.

SECCIÓN OCTAVA: DISPOSICIONES VARIAS

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

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

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

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

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

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

Marquesinas.
En las edificaciones sin retiro frontal podrán instalarse marquesinas y su ancho o volado máximo no podrá sobrepasar los 2/3 del ancho de la acera, con un máximo de 2 (dos) metros; tendrá una altura mínima de 2,40 metros y no será accesible. Para su autorización de emplazamiento y construcción por parte de la municipalidad, el interesado presentará el levantamiento del área frontal del predio que incluirá el ancho de la acera y la ubicación de los postes de tendido eléctrico más próximos, información en base a la cual se autorizará o negará el respectivo permiso.

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

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

Los retiros frontales se podrán utilizar como garaje exclusivamente cuando se trate de edificaciones para vivienda unifamiliar, para lo cual el acceso no podrá tener una dimensión mayor a 3 metros.

No se permitirá la construcción de cubiertas para garaje en el retiro frontal del lote.

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

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

En las edificaciones con tipo de implantación continua sin retiro frontal y continua con portal, el volado tendrá un máximo del 30% del ancho de la acera, hasta 0,90 metros y una altura mínima de 3 metros a partir del nivel de la acera. Si la forma de ocupación es con retiro frontal de 5 metros o más, el volado no será mayor a 1,50 metros sobre el retiro y si tal retiro es de 3 metros el volado no superará 1 metro.

Con excepción de aleros, todo volado fuera de la línea de fabrica debe estar separado de la línea medianera vecina a una distancia de un metro como mínimo.

En las edificaciones con retiro lateral, se podrán construir en ellos voladizos inaccesibles tales como: Jardineras, quiebra soles, etc. Para retiros hasta 3 metros un ancho máximo de 0,60 metros y en retiros mayores a 4 metros un ancho máximo de 0,90 metros.

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

Vestíbulo de Acceso.
En toda edificación de cuatro o más pisos de altura se planteará un vestíbulo de acceso con un área mínima de 6 (seis) metros cuadrados y un lado mínimo de 2 (dos) metros.

La puerta principal de acceso tendrá 1,20 metros de ancho como mínimo. En el vestíbulo de acceso se ubicará tanto la nomenclatura correspondiente al edificio, como también un buzón de correos.

La circulación general a partir del vestíbulo de acceso tendrá como mínimo 1,20 m., de ancho, sujetándose a lo dispuesto en la Sección Tercera de este cuerpo normativo.

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

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

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

a) Tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros, y ninguna de sus dimensiones será mayor a 3 metros.

b) Podrán disponer interiormente de una instalación sanitaria de uso privado con un área mínima de 1,20 metros cuadrados.

c) La portería deberá estar localizada preferentemente hacia los accesos peatonal y vehicular de la edificación.

CAPÍTULO II: NORMAS POR TIPO DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA: EDIFICIOS PARA VIVIENDA

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

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

Dimensiones Mínimas de los Locales.

a) Los locales habitables tendrán una superficie mínima útil de 6 (seis) metros cuadrados, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2 metros libres.

b) Dormitorios Exclusivos.- Para el caso de la unidad mínima de vivienda deberá existir por lo menos un dormitorio exclusivo con superficie mínima de 8.10m2., ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 metros libres, provisto de closet anexo de superficie mínima de 0,72 metros cuadrados y ancho no menor a 0,60 metros libres. Otros dormitorios con excepción del de servicio, dispondrán de closet anexo con superficie mínima de 0,54 metros cuadrados y ancho no menor a 0,60 metros libres o incrementarán su área mínima en 0,72 metros cuadrados.

c) Sala de Estar.- Tendrá una superficie mínima de 7,30 metros cuadrados, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 metros.

d) Comedor.- Tendrá una superficie mínima de 7,30 metros cuadrados, ninguna de cuyas dimensiones laterales, será menor a 2,70 metros.

e) Cocina.-Tendrá una superficie mínima de 4,50 metros cuadrados, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1,50 metros, dentro de la que deberá incluirse obligatoriamente un mesón de trabajo en un ancho no menor a 0,60 metros.

f) Baños.- Las dimensiones mínimas de baños serán de 1,20 metros el lado menor y una superficie útil de 2,50 metros cuadrados.

g) Área de Servicio.- Tendrá una superficie de 2,25 metros cuadrados, como mínimo, ninguna de cuyas dimensiones será menor a 1,50 metros libres, pudiendo anexarse espacialmente al área de cocina y dividida de esta, por medio de un muro o tabiquería de 1,50 metros de altura.

h) Área de Secado.- En toda vivienda se proveerá un área de secado de ropa anexa al área de servicio o fuera de ella y tendrá una superficie útil de 3 metros cuadrados. Ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1,50 metros.

CARACTERÍSTICAS COMPLEMENTARIAS DE LOS LOCALES

Las áreas útiles de dormitorios incluyen el espacio para ropero, el mismo que si fuere empotrado, no será menor a 0.72 m2. de superficie en dormitorio 1 y de 0.54m2. en los dormitorios adicionales, siempre con un fondo mínimo de 0.60 m.

Solamente los baños podrán disponer de ventilación forzada a través de ducto o ventilación mecánica.

Ningún dormitorio, ni baños, serán paso obligado a otra dependencia.

Si la vivienda dispone de más de un dormitorio y sólo de un baño, éste será accesible desde cualquier local que no sea dormitorio

ALTURA LIBRE INTERIOR

La altura mínima interior de cualquier local de la vivienda no será inferior a 2.30 m., medida desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento constructivo más bajo del techo del local.

En techos inclinados se admite que la altura útil interna sea de 2.05 m., en el punto más desfavorable, con excepción de los áticos que podrán tener una altura menor.

LOCAL DE COCINA

Toda cocina deberá disponer de mesa(s) de trabajo, de ancho útil no menor a 0.60 m. con fregadero de vajilla incorporado. Se preverá sitio para ubicar un artefacto de cocina y un refrigerador, como equipamiento mínimo.

Las dimensiones mínimas del área de circulación serán:

Cocinas de un solo mesón: 0.90 m.

Cocinas de un solo mesón enfrentada a estantería de 30cm: 0.90 m. Cocinas de mesones enfrentados: 1.10m.

ANTEPECHOS

Toda abertura, vano o entrepiso que de 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, si la dimensión es menor se aplicará la NTE INEN 2 312:2000.

MUROS DIVISORIOS ENTRE VIVIENDAS

Sin perjuicio de las disposiciones de aislamiento acústico y de seguridad constructiva establecidas en la normativa del país, los muros divisorios se podrán construir con los siguientes espesores y materiales:

Muros divisorios de bloque o ladrillo hueco: 0.15 m. Muros divisorios de ladrillo o bloque macizos o rellenos: 0.12 m. Muros de hormigón armado: 0.10 m.

En el caso de tecnologías que reduzcan los espesores, el INEN calificará el sistema constructivo.

SEPARACION DE ESPACIOS COMUNITARIOS

No se podrá colocar muros ni división alguna en áreas o pisos comunitarios, con fines de uso exclusivo. No obstante, se autoriza la colocación de setos con protectores metálicos a una altura no mayor a 0.50 m.

Servicios Sanitarios de la Vivienda.
Toda vivienda deberá incluir obligatoriamente los siguientes servicios sanitarios:

Cocina: Fregadero con interceptor de grasas.

Baño: Lavamanos, inodoro y ducha.

Lavadero de ropa.

Departamentos de un solo ambiente.
En los proyectos de vivienda colectiva, se podrá autorizar la construcción de vivienda de un solo ambiente en un porcentaje que no supere el 10% del número total de soluciones habitacionales, cuando cumplan las siguientes características:

a) Un local destinado a la habitación, que reúna todas las condiciones del local habitable con el máximo de mobiliario incorporado, que incluya closet, según la norma del literal b, del Artículo 66 y un área mínima de 12 metros cuadrados libres, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 m.

b) Una pieza de baño completa, de acuerdo a las normas del Artículo 19 del presente cuerpo normativo.

c) Cocineta con artefacto y mueble de cocina, lavaplatos y extractor natural o mecánico, tendrá un área mínima de 2,25 metros cuadrados, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1,50 m. libres y el mesón de trabajo tendrá un ancho mínimo de 0,60 metros libres.

d) El área de servicio se regirá exactamente al contenido del inciso g) del Artículo 67 del presente cuerpo normativo.

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

Altura mínima: 2,00 metros.

Secciones mínimas:

a) Acceso a vivienda o departamento: 0,85 metros

b) Dormitorios, salas, comedores: 0,80 metros

c) Cocinas y áreas de servicio: 0,85 metros

d) Baños: 0,70 metros

Estacionamientos.
El número de puestos de estacionamientos por unidad de vivienda estará de acuerdo a las siguientes relaciones:

a) Un puesto de estacionamiento por cada unidad de vivienda, cuando estas sean de tipo unifamiliar.

b) En conjuntos habitacionales, Un estacionamiento por cada unidad de vivienda de hasta 120 metros cuadrados en total y un puesto adicional por cada fracción de 120 metros cuadrados en exceso.

c) Un puesto de estacionamiento por cada unidad de vivienda, cuando estas sean tipo suite.

d) Un puesto de estacionamiento por cada dos unidades de vivienda en programas que demuestren ser de interés social siempre que el área de la unidad de vivienda no exceda a 80 m2.

e) Además de todo lo estipulado en este artículo, las edificaciones para habitación, se sujetarán a las normas del presente cuerpo normativo en lo concerniente a edificios para estacionamientos.

SECCIÓN SEGUNDA: EDIFICIOS DE COMERCIOS O SERVICIOS Y OFICINAS

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

Edificios de Oficinas para fines de Dotación Exigidas.
Para los efectos de estas normas, los edificios destinados a oficinas cumplirán con las disposiciones referidas a los edificios a ser enajenados en propiedad horizontal y se relacionará el área neta total de oficinas a razón de un departamento por cada 45 metros cuadrados de oficinas o fracción mayor de 20 metros cuadrados.

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

Servicios Sanitarios en Comercios o Servicios.
Todo local comercial o de servicios de hasta 500 metros cuadrados de área neta, dispondrá de un cuarto de baño equipado con un inodoro y un lavamanos. Cuando el local supera los 500 metros cuadrados dispondrá de dos cuartos de baño de las mismas características anteriores.

Servicios Sanitarios para el Público en Oficinas.
Todo local destinado a oficinas de servicio público, con área de hasta 100 metros cuadrados, dispondrá de dos cuartos de baño equipado con un inodoro y un lavamanos. Por cada 100 metros cuadrados de oficinas en exceso o fracción mayor de 20 metros cuadrados se incrementará dos cuartos de baño de iguales características al señalado inicialmente.

Servicios Sanitarios para el Público en Comercios o Servicios.
Los edificios destinados a comercios o servicios con más de 500 metros cuadrados de construcción, dispondrán de servicios sanitarios para el público, debiendo estar separados los de hombres y mujeres y estarán ubicados de tal manera que no sea necesario subir o bajar más de un piso para acceder a ellos.

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

Por los primeros 500 metros cuadrados o fracción de superficie construida se instalarán un inodoro, un urinario y un lavamanos para varones y un inodoro y lavamanos para mujeres.

Por cada 500 metros cuadrados o fracción excedente de esta superficie, se instalará un inodoro, un lavamanos y dos urinarios para hombres y dos inodoros y un lavamanos para mujeres.

Cristales y Espejos.
En comercios o servicios y oficinas, los cristales y espejos de gran magnitud, cuyo extremo inferior esté a menos de 0,50 metros del piso, colocado en lugares a los tenga acceso el público, deberán señalarse o protegerse adecuadamente para evitar accidentes.

No podrán colocarse espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma o tamaño de vestíbulos o circulaciones.

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

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

Locales de Comercio de Productos Alimenticios.
Los locales que se construyan o habiliten para comercio de productos alimenticios, a más de cumplir con las disposiciones de esta sección y otras del presente cuerpo normativo, se sujetarán a los siguientes requisitos:

a) Serán independientes de todo local destinado a la habitación.

b) Los muros y pavimentos serán lisos, impermeables y lavables.

c) Los vanos de ventilación de locales donde se almacenen productos alimenticios, estarán dotados de mallas o rejillas de metal que aíslen tales productos de otros elementos nocivos

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

Estacionamientos en Oficinas.
Su número estará determinado a razón de un puesto por cada 45 metros cuadrados de área neta de oficinas, o fracción mayor de 20 m2.

Estacionamientos en Locales de Comercio y Servicios.
El número de puestos de estacionamiento por área neta de comercios o servicios estará de acuerdo a las siguientes relaciones:

a) Un puesto por cada 40 metros cuadrados para locales individuales de hasta 200 m2 de superficie.

b) Un puesto por cada 30 metros cuadrados de local para áreas que agrupen comercios mayores a 4 unidades en sistema de centro comercial o similar.

c) Un puesto por cada 25 metros cuadrados de local para supermercados y similares, cuya área de venta o atención sea menor a 400 metros cuadrados.

d) Un puesto por cada 15 metros cuadrados de local para supermercados o similares, cuya área de venta o atención sea mayor a 400 m2.

SECCIÓN TERCERA: PREDIOS Y EDIFICIOS PARA ESTACIONAMIENTOS.

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

Entradas y Salidas.
Los estacionamientos públicos deberán cumplir con las siguientes condiciones:

a) Zona de transición. Las edificaciones que por su ubicación no estuviesen afectadas por retiros frontales a la vía pública o pasajes, deberán prever a la entrada y salida de vehículos, una zona de transición no menor a 3,50 metros de longitud, medidos desde la línea de fábrica hasta el inicio de la rampa y se deberá garantizar la visibilidad del conductor del vehículo hacia la vía y a peatones.

b) Número de carriles.- Los carriles para entradas o salidas de vehículos, serán de (2) dos cuando el estacionamiento albergue a más de 25 puestos.

c) Anchos mínimos de carriles.- Los estacionamientos deberán tener los carriles separados por una franja o bordillo de 0,15 metros de base x 0,15 metros de altura, perfectamente señalados, con un ancho mínimo útil de 2,50 metros, por carril y una banda independiente para peatones.

d) Señal de alarma luminosa.- Toda edificación que al interior del predio tuviere más de cuatro puestos de estacionamiento, deberá instalar a la salida de vehículos una señal de alarma luminosa y sonora. Esta será lo suficientemente visible para los peatones de manera tal que indique el instante de salida de los vehículos.

e) Uso de retiros.- Los retiros hacia la vía pública y pasajes no podrán ocuparse a nivel de planta baja con espacios de estacionamiento cubiertos ni rampas de entrada y salida de vehículos, permitiéndose la utilización de rampas en el retiro solamente en casos excepcionales, cuando la dimensión del terreno lo justifique y bajo autorización expresa de la Dirección de Planificación y Desarrollo.

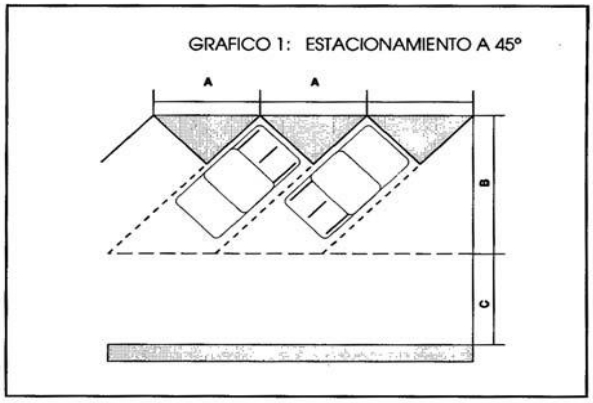
Áreas de Espera para Recepción y Entrega de Vehículos en Estacionamientos Públicos.
Los estacionamientos tendrán áreas de espera cubiertas para los usuarios, ubicadas a cada lado de los carriles referidos en el artículo anterior y deberán tener una longitud mínima de 6 (seis) metros y un ancho no menor de 1,20 metros. El piso terminado estará elevado 15 cm. sobre el nivel de tales carriles.

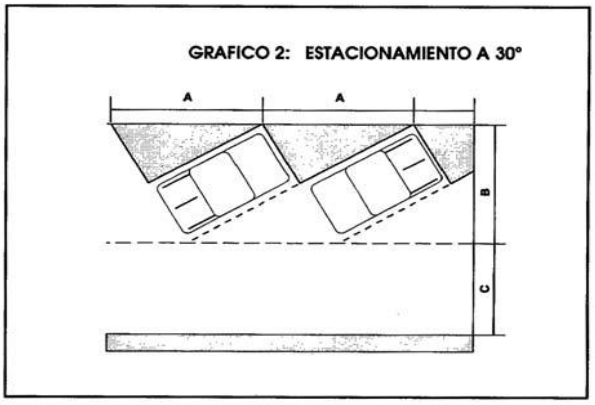
Caseta de Control.
En los estacionamientos habrá una caseta de control, junto al área de espera para el público, con una superficie mínima de 2 (dos) metros cuadrados.

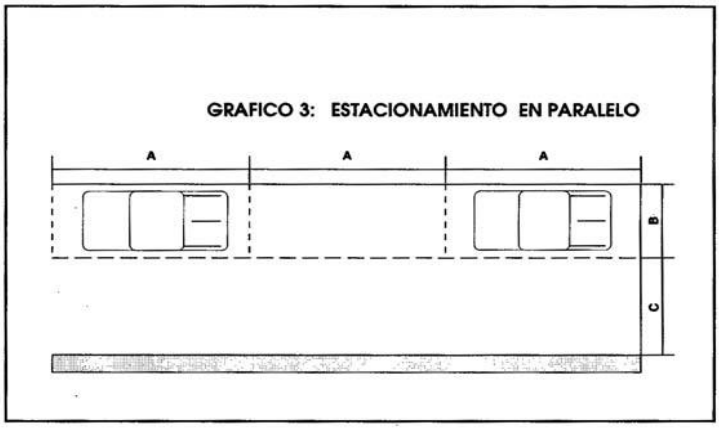
Altura Libre Mínima.
Las construcciones para estacionamientos, tendrán una altura libre mínima de 2,70 metros.

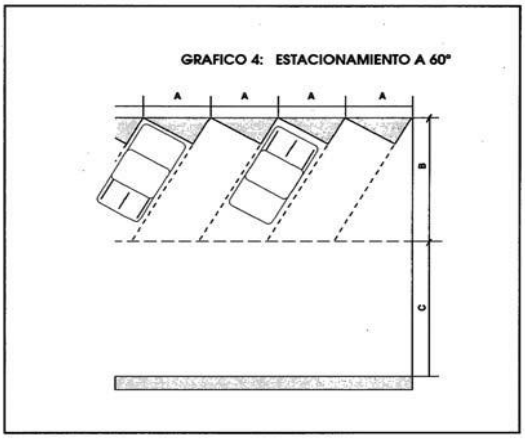
Dimensiones Mínimas para Puestos de Estacionamientos.
Las dimensiones y áreas mínimas requeridas para puestos de estacionamientos, se regirán según la forma de colocación de los mismos, de acuerdo al siguiente cuadro y gráfico que se indican a continuación:

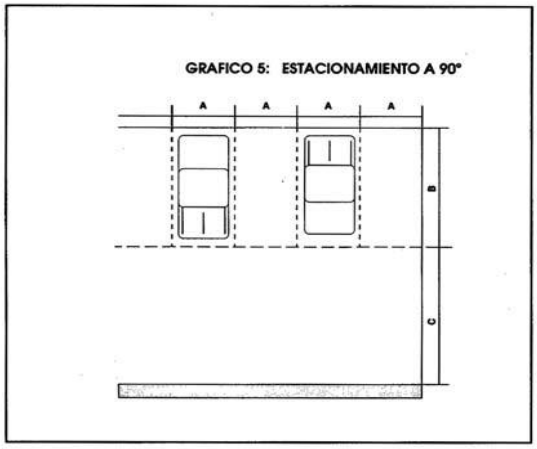
ESTACIONAMIENTO	A(m) B(m) C(m)	AREA DE VEHICULOS
En 45°	3,40 / 5,00 / 3,30	28,20 m2.
En 30°	5,00 / 4,30 / 3,30	34,00 m2.
En 60°	2,75 / 5,50 / 6,00	28,00 m2.
En 90°	2,50 / 5,20 / 6,00	28,00 m2.
En paralelo	6,10 / 2,50 / 3,30	34,00 m2.











Anchos Mínimos de Puestos de Estacionamientos.
Según la ubicación de los puestos de estacionamientos con respecto a muros y otros elementos laterales, los anchos mínimos se regirán por el siguiente cuadro:

Lugar de emplazamiento para automóviles normales

1) Abierto para todos los lados o contra 5,00 m. X 2,30m un obstáculo.
2) Con pared en uno de los lados. 5,00m. X 2,55m
3) Con pared de ambos lados (box) 5.00m. X 2.80m

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

Puestos con muros frontales
Los puestos de estacionamientos contarán con topes de 0,15 metros de alto, colocados a una distancia mínima de 1,20 metros cuando existan antepechos o muros frontales.

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

Circulaciones para Vehículos.
Los estacionamientos deberán tener sus circulaciones vehiculares independientes de las peatonales. Las rampas tendrán una pendiente máxima del 15%, con tratamiento de piso antideslizante y un ancho mínimo de 3,00 metros en las rectas y de 3,50 metros en las curvas. Sin embargo, la pendiente podrá aumentarse hasta el 18%, en tramos cortos no mayores de 5 metros de longitud. El radio de curvatura mínimo medido al eje de la rampa será de 7,50m.

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

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

Ventilación.
La ventilación en los estacionamientos podrá ser natural o mecánica.

a) Ventilación natural.- El área mínima de vanos para ventilación natural, será del 10% del área del piso correspondiente y no se permitirá en ellos la colocación de vidrios, mallas o similares.

b) Ventilación mecánica.- Cuando no se cumpla con la disposición anterior, la ventilación podrá ser mecánica, para extraer y evitar la acumulación de gases tóxicos, especialmente en las áreas destinadas a la entrega y recepción de vehículos. El proyecto de ventilación mecánica será sometido a aprobación, conjuntamente con los planos generales de la edificación.

Servicios Sanitarios.

Los estacionamientos públicos tendrán servicios sanitarios independientes para los empleados y para el público.

a) Los servicios sanitarios para empleados estarán equipados como mínimo de: Inodoro, lavamanos, urinario, vestuarios con ducha y canceles.

b) Los servicios sanitarios para el público, serán para hombres y mujeres separadamente y el número de piezas sanitarias estará de acuerdo a la siguiente relación: Hasta los 100 puestos de estacionamiento, 2 inodoros, 2 lavamanos y 2 urinarios para hombres y 1 inodoro y 1 lavamanos para mujeres. Sobre los 100 puestos de estacionamiento y por cada 200 en exceso se aumentará un número de piezas sanitarias igual a la relación anterior. En caso de ser edificaciones de varios pisos se dotará de una batería por piso.

Estacionamientos de Servicios Exclusivo que no sean de Carácter Público.

Los estacionamientos de servicio institucional o privado, cumplirán con todas las normas señaladas en esta sección, sin que sean obligatorias las relacionadas con carriles separados, áreas de recepción y entrega de vehículos y casetas de control.

Estacionamiento en Terrenos Baldíos.

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

Estacionamientos fuera del Predio.

Las edificaciones que no pudieren emplazar el total o parte de los estacionamientos exigidos dentro del predio donde se levante la construcción, podrán hacerlo en otro, situado a una distancia máxima de cincuenta metros (50 m.) medidos desde el acceso principal del edificio. Esta norma se aplicará únicamente en el caso de que el terreno fuera de propiedad del o de los dueños del edificio.

Edificios de Estacionamientos

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

a) Circulaciones: Serán independientes las circulaciones de vehículos de las peatonales.

b) Servicios sanitarios: Se preverán en cada planta de estacionamiento en forma separada para hombres y mujeres, y dispondrán como mínimo de un cuarto equipado con un inodoro y un lavamanos que deberán estar abiertos al público durante el horario de funcionamiento.

c) Escaleras: Cumplirán con los artículos referidos a las circulaciones en las construcciones.

d) Ascensores: Deberán preverse en toda edificación con más de tres pisos y se sujetarán a las disposiciones referidas a elevadores.

e) Altura máxima de edificación con rampas: Las edificaciones no podrán exceder los cuatro pisos cuando el sistema de circulación vehicular sea a través de rampas.

f) Casos especiales: Los edificios que dispongan de otros sistemas de circulación vertical para vehículos, deberán demostrar a la Dirección de Planificación y Desarrollo la eficacia del sistema adoptado para su posterior aprobación.

Protección contra incendios

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

SECCIÓN CUARTA: EDIFICIOS PARA EDUCACIÓN

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

Cambio de Uso.
No se autorizará la apertura de ningún centro de educación en locales existentes sin los permisos que extenderá la Dirección de Planificación y Desarrollo y la autoridad sanitaria respectiva previa inspección de dichos locales.

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

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

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

a) Preprimaria 1,50 metros cuadrados por alumno;

b) Primaria y secundaria 5,00 metros cuadrados por alumno y en ningún caso será menor a 200,00 metros cuadrados.

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

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

Servicios Sanitarios para Alumnos.
Los servicios sanitarios para los alumnos estarán equipados de acuerdo a las siguientes relaciones:

a) Un inodoro por cada 40 alumnos.

b) Un urinario por cada 100 alumnos.

c) Un inodoro por cada 30 alumnas.

d) Un lavamanos por cada 2 inodoros o urinarios

e) Una ducha por cada 10 o fracción de 10 alumnos (as)

f) Un bebedero higiénico por 100 alumnos (as)

g) Los servicios sanitarios serán independientes para cada sexo.

h) El diseño de la batería de servicios higiénicos deberá prever su uso por parte de personas con capacidad limitada.

Altura de la Edificación.
Las edificaciones de educación, no podrán tener más de planta baja y tres pisos altos.

Auditorios, Gimnasios y otros Locales de Reunión

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

Salas de Clase Especiales.

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

Edificaciones con Materiales Combustibles.

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

Materiales Inflamables.

Se prohíbe el almacenamiento de materiales inflamables, excepto las cantidades aprobadas para el uso en laboratorio, enfermerías y afines, que deberán hacerlo en recipientes cerrados y en lo posible en locales separados de seguridad.

Servicio Médico.

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

Locales destinados a Enseñanza.

1) Aulas: Los locales destinados para aulas o salas de clase deberán cumplir las siguientes condiciones particulares:

a) Altura mínima entre el nivel de piso terminado y cielo raso: 3,00 metros libres.

b) Área mínima por alumno:

- Preprimaria: 1,00metro cuadrado por alumno.

- Primaria y secundaria: 1,20 metros cuadrados por alumno

c) Capacidad máxima: 40 alumnos.

d) Distancia mínima entre el pizarrón y la primera fila de pupitres: 1,60 metros libres

2) Laboratorios, Talleres y Afines Para los locales destinados a laboratorios, talleres y afines, sus áreas y alturas mínimas estarán condicionadas al número de alumnos y equipamiento requerido; elementos que el proyectista justificará fehacientemente en el diseño.

Iluminación.

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 30% del área de piso del local. Si por condiciones climáticas, la iluminación natural es insuficiente se recurrirá al uso de iluminación artificial cuyas características se sujetarán a las respectivas normas de diseño. Esta misma disposición se observará en el caso de establecimientos de educación nocturnos.

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.

Soleamiento.

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

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

Muros.
Las aristas de intersección entre muros deberán ser protegidas con materiales que atenúen los impactos. Los muros estarán pintados o revestidos con materiales lavables, a una altura mínima de 1,50 metros.

Volumen de Aire por Alumno.
Los locales de enseñanza deberán proveer un volumen de aire no menor a 3,50 metros cúbicos por alumno.

Puertas.
Las puertas tendrán un ancho mínimo útil de 0,90 metros para una hoja y de 1,20 metros para dos hojas. Se deberán abatir hacia los corredores.

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

Escaleras.
Además de lo especificado sobre circulaciones en las construcciones en el presente cuerpo normativo, cumplirán con las siguientes condiciones:

a) Sus tramos deber ser rectos, separados por descansos y provistos de pasamanos por sus dos lados.

b) El ancho mínimo útil será de 2 metros libres hasta 360 alumnos y se incrementará en 0,60 metros por cada 180 alumnos en exceso o fracción adicional, pero en ningún caso será mayor a 3.00m. Cuando la cantidad de alumnos fuere superior, se aumentará el número de escaleras según la proporción indicada. El número de alumnos se calculará de acuerdo con la capacidad de las aulas a las que den servicio las escaleras.

c) La iluminación y ventilación de las cajas de escaleras cumplirán con lo dispuesto en las normas de protección contra incendios.

d) Las escaleras a nivel de planta baja comunicarán directamente a un patio, vestíbulo o pasillo.

e) Las puertas de salida, cuando comuniquen con escaleras, distarán de estas una longitud no menor al ancho útil del tramo de escaleras y abrirán hacia el exterior.

f) En los establecimientos nocturnos e internados, las escaleras deberán equiparse con luces de emergencia, independientes del alumbrado general.

g) Contarán con un máximo de 18 contrahuellas entre descansos.

h) Tendrán una huella no menor a 0,28 metros ni mayor de 0,34 metros y una contrahuella máxima de 0,16 metros para escuelas primarias y de 0,17 metros para secundarias.

i) Ninguna puerta de acceso a un local podrá colocarse a más de 50 m. de distancia de la escalera que de servicio.

j) Las escaleras deberán construirse íntegramente con materiales contra incendios.

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

Aleros.
En caso de utilizar aleros de protección para ventanas de los locales de enseñanza, éstos serán de 0,90 metros como mínimo.

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

a) Para una sola planta: 3,00 metros libres.

b) A partir del primer piso alto, la distancia se incrementará en 1,50m. por cada piso adicional.

Dormitorios en Internados.
Además de las disposiciones de este artículo, cumplirán con todos los requisitos especificados para locales habitables en el presente cuerpo normativo:

a) Superficie mínima por alumno: 5,00 metros cuadrados.

b) Volumen de aire mínimo por alumno: 12 metros cúbicos.

c) Servicios sanitarios: Se aplicará lo indicado en los Artículos 108 y 109 de esta sección, con la siguiente variación:

- 1 inodoro y 1 urinario por cada 60 alumnos.

- 2 inodoros por cada 70 alumnas.

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

Vivienda para Conserje.
La vivienda de conserje cumplirá con todo lo especificado en los Artículos 65 y 66 de este cuerpo normativo.

Radio de Influencia.
La ubicación de los edificios, dependerá de los siguientes radios de influencia:

- Preprimaria: 400 m.

- Primaria: 800 m.

- Secundaria: 1.600 m.

- Escuelas técnicas: 2.500 m.

SECCIÓN QUINTA: CENTROS DE REUNIÓN

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

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

Primera categoría: Capacidad superior a 1.000 usuarios, tendrán sus accesos principales a dos calles o espacios públicos de ancho no menor a (10) diez metros o a una calle con pasajes laterales de un ancho no menor a (3) tres metros.

Segunda categoría: Capacidad entre 500 y 1.000 usuarios, tendrán un frente a una calle de sección no menor a (10) diez metros y uno de sus costados con acceso directo a la calle, por medio de un pasaje de ancho no menor a tres (3) metros.

Tercera categoría: Capacidad entre 150 y 500 usuarios, los accesos principales podrán estar alejados de la calle o espacio público, siempre que se comunique a estos por dos pasajes de sección no menor a cinco (5) metros, con salidas en sus extremos y siempre que los edificios colindantes a los pasajes se ajusten a los requerimientos del reglamento contra incendios.

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

Altura de la Edificación.

Los locales destinados a: Teatros, Cines, espectáculos, reuniones o similares no podrán sobrepasar los dos pisos.

En caso de que funcionen en edificios de usos compatibles, estos locales se ubicarán en la planta baja hasta las categorías I, II y III; los de la categoría IV, podrán funcionar en cualquier piso alto siempre y cuando cumplan con las normas de prevención respectivas.

Permiso de Funcionamiento.

Ninguna de las edificaciones señaladas en el artículo anterior, podrán abrirse al público antes de obtener el permiso de funcionamiento extendido por la autoridad municipal respectiva, previa inspección y aprobación de la obra y demás instalaciones, así como del cumplimiento de la normativa de protección contra incendios y obtención del permiso por parte del Cuerpo de Bomberos.

Edificios Existentes

A partir de la vigencia del presente cuerpo normativo, todos los edificios existentes deben sujetarse a las disposiciones aquí establecidas dentro del plazo que señalará la Dirección de Servicios Públicos y Gestión Ambiental en coordinación con la Dirección de Planificación y Desarrollo.

Tipo de Construcción.

Las edificaciones en cuanto a sus accesos se construirán sujetándose a lo establecido en el Artículo 134 del presente cuerpo normativo y se permitirá el uso de la madera únicamente en los acabados del local: Escenario, puertas y ventanas.

Altura Libre.

La altura libre en cualquier punto del local, medida desde el nivel de piso hasta el cielo raso, será de tres (**3,06**) metros como mínimo.

Ventilación.

Dispondrán de ventilación natural y directa al exterior; cuando no se pueda obtener un nivel satisfactorio de ventilación natural, se usará ventilación mecánica. El volumen mínimo del local se calculará a razón de tres (3) m3., por espectador o asistente; debiendo asegurarse en todo caso un perfecto sistema de ventilación, sea esta natural o mecánica, que asegure la permanente pureza y renovación del aire y su superficie útil será de 1 m2 por usuario. Los sistemas de ventilación mecánica serán instalados de forma que no afecten a la tranquilidad de los moradores del área donde se van a ubicar.

Las emisiones de procesos y de combustión que pudieren efectuarse en centros de reunión y diversión como discotecas y similares no podrán ventilar directamente hacia la vía pública por medio de puertas o ventanas.

Iluminación.

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

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

En los centros de reunión y diversión tales como discotecas y similares se utilizará aislamiento acústico con materiales resistentes al fuego, y se evitará la propagación de elevados niveles de presión sonora y vibración.

Pasajes.
Los pasajes y patios especificados en el Artículo 134 del presente cuerpo normativo, tendrán su piso o pavimento en un solo plano, pudiendo colocarse en la línea de la calle, rejas o puertas que se mantendrán abiertas durante las horas de funcionamiento del local. En el caso de establecerse pórticos o arquerías, estos no podrán disminuir el ancho mínimo fijado.

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

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

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

a) Los vestíbulos, pasillos y las escaleras que conduzcan a la sala y demás locales, deberán ser independientes y aislados del resto de los locales en la planta baja y estarán construidos todos sus elementos con materiales que garantice la resistencia al fuego mínimo por 2 horas.

b) Los locales emplazados bajo el recinto ocupado por el teatro, no podrán destinarse al depósito o expendio de materiales inflamables.

c) En caso de existir escaleras que accedan al vestíbulo principal, éstas serán en tramos rectos separados por descansos y tendrán un ancho no menor a 1,80 metros, el máximo de escalones por tramo será de 16, la altura de contrahuella no mayor a 0,16 metros y el ancho de la huella no menor a 0,30 metros. Debiendo en todo caso mantenerse la relación 2ch + 1h = 0,62 metros.

Palcos y Galerías.
Cada piso de palcos o galerías estará servido por escaleras independientes de las de los otros pisos. Estas escaleras tendrán una sección no inferior a 1,50 metros.

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

a) Sección mínima 1,50 metros, la cual se calculará a razón de 1,20 metros por cada 200 espectadores que tengan que circularlo o fracción.

b) Prohíbase la construcción de gradas en los corredores, pasillos, vestíbulos, etc. Cualquier diferencia de nivel se salvará por medio de planos inclinados de pendiente no mayor al 10%

c) No se permitirá los corredores que puedan originar corrientes encontradas de tránsito.

d) Prohíbase la colocación de kioscos, mostradores, mamparas o cualquier otro objeto o artefacto que entorpezca la fácil y rápida evacuación del local.

e) Los corredores aumentarán su sección en frente de los guardarropas, de modo que no disminuya el ancho mínimo correspondiente.

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

a) Se prohíbe el uso de la madera para la construcción de escaleras y sus elementos complementarios.

b) Ninguna escalera de uso público podrá tener una sección menor a 1,50 metros.

c) La huella mínima será de 0,30 metros y la contrahuella máxima de 0,16 metros.

d) Cada tramo tendrá un máximo de diez y seis (16) escalones y sus descansos una dimensión no menor a la sección de la escalera.

e) Los tramos serán rectos. Se prohíbe el uso de escaleras compensadas o de caracol.

f) Toda escalera llevará pasamanos laterales y cuando su sección fuere mayor a 3,60 metros, tendrá adicionalmente un doble pasamanos central, que divida el ancho de las gradas a fin de facilitar la circulación.

g) Las localidades ubicadas en los niveles superior o inferior del vestíbulo de acceso, deberán contar con un mínimo de 2 escaleras situadas en lados opuestos si la capacidad del local en dichos pisos fuere superior a 500 espectadores.

h) En todo caso, el ancho mínimo de escaleras será igual a la suma de las secciones de las circulaciones a las que den servicio.

i) Las escaleras que presten servicio público, no podrán comunicar con subterráneos o pisos en el subsuelo del edificio.

j) No se permitirá disponer las escaleras de manera que den directamente a las salas de espectáculos y pasajes.

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

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

a) Las puertas principales de acceso comunicarán directamente con la calle o con pórticos, portales o arquerías abiertas a dichas calles y estarán a nivel de la acera a la que comunicarán sin interposiciones de gradas.

b) Las puertas para los otros frentes tendrán un ancho mínimo equivalente a 2/3 del que resultare necesario para la calle o frente principal.

c) Para los locales de primera categoría será indispensable la colocación de 3 puertas en su frente principal, como mínimo y para los de segunda categoría dos sin perjuicio de que el vano pueda ser uno solo.

d) Se prohíbe la colocación de puertas giratorias.

e) Las boleterías o puestos de venta no deben impedir el fácil acceso y evacuación del público.

f) En caso de emplearse puertas de vidrio, éste deberá garantizar la seguridad de los usuarios en caso de rotura por accidente, pudiendo ser templado.

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

a) Toda sala de espectáculos deberá contar con el número de puertas de emergencia o escape en función de la capacidad de local, pero en ningún caso será menor a dos.

b) Se las dispondrá en forma tal que absorban áreas iguales de asientos.

c) No se dispondrá de puertas cercanas al escenario

d) Sobre la puerta existirá un aviso luminoso con la leyenda «salida», el mismo que deberá permanecer encendido mientras dure la función.

e) Las puertas de emergencia comunicarán directamente a los pasadizos de emergencia, los mismos que conducirán en forma directa a la calle y permanecerán iluminados, durante toda la función.

f) Las puertas de emergencia serán usadas también por el público para la evacuación normal de la sala, obligándose la empresa a dar a conocer este particular al público.

g) Las puertas de emergencia abrirán siempre hacia afuera de la sala.

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

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

a) Distancia mínima entre respaldos: 0,85 metros.

b) Distancia mínima entre el frente de un asiento y el respaldo del próximo: 0,40 metros.

c) La ubicación de las butacas será de tal forma que cumpla con todas las condiciones de visibilidad especificadas sobre «visibilidad en espectáculos» en el presente cuerpo normativo.

d) Se retirarán todas las butacas que no ofrezcan una correcta visibilidad

e) Las butacas se fijarán al piso, excepto las que se encuentren en palcos

f) Los asientos serán plegadizos salvo el caso en que la distancia entre los respaldos de dos filas consecutivas sea mayor a 1,20 metros.

g) Las filas limitadas por dos pasillos, tendrán un máximo de 14 butacas; y, las limitadas por uno solo, no más de 7 butacas.

h) La distancia mínima desde cualquier butaca situada en la fila más próxima a la pantalla al punto más cercano de la pantalla, será la mitad de la dimensión mayor de ésta, pero en ningún caso menor de 7,00 metros.

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

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

a) Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a los dos lados: 1,20 metros.

b) Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a un solo lado: 0,90m.

c) Podrán disponerse pasillos transversales, además del pasillo central de distribución siempre y cuando aquellos se dirijan a las puertas de salida y su ancho estará determinado

por la suma de los pasillos de ancho reglamentario que desemboquen en ellos hasta la puerta más próxima.

d) No podrá existir salientes en los muros que den a los pasillos, hasta una altura no menor de tres metros, en relación al nivel del piso de los mismos.

e) Las escaleras comunicarán directamente hacia la calle o espacios públicos comunicados con ellas.

f) Regirán para este caso, todas las demás disposiciones de la presente sección, que no se contrapongan a las aquí señaladas.

Escenario.
El escenario estará separado totalmente de la sala y construido con materiales incombustibles, permitiéndose únicamente el uso de la madera para el terminado del piso y artefactos de tramoya. El escenario tendrá una salida independiente a la del público, que lo comunique directamente con la calle. La boca de todo escenario debe estar provista de telón de materiales resistentes al fuego.

Camerinos.
Los camerinos cumplirán las siguientes condiciones:

a) No se permitirá otra comunicación que la boca del escenario entre aquellos y la sala de espectáculos.

b) El área mínima será de 4 metros por persona.

c) Podrán alumbrarse y ventilarse artificialmente.

d) Estarán provistos de servicios higiénicos completos y separados para ambos sexos.

e) El escenario no podrá utilizarse ni con carácter provisional, para camerinos para artistas o extras.

Cabinas de Proyección.
Las cabinas de proyección en los locales destinados a cines o teatros, cumplirán con las siguientes especificaciones:

a) Tendrán un área mínima de 4.00 metros cuadrados, por cada proyector y una altura mínima de 2,40 m.

b) Se construirán con material resistente al fuego y dotadas interiormente con extinguidores de incendio.

c) Tendrán una sola puerta de acceso de material resistente al fuego y de cierre automático. La puerta abrirá hacia afuera de la cabina.

d) Las aberturas de proyección irán provistas con cortinas metálicas de cierre automático.

e) La ventilación se hará directamente al exterior.

f) Las cabinas estarán dotadas con una caja para guardar películas, construidas con material incombustible y de cierre hermético.

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

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

Servicios Sanitarios.

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

a) Un inodoro, un urinario y un lavamanos para hombres por cada 75 personas o fracción.

b) Un inodoro y un lavamanos para mujeres, por cada 50 personas o fracción.

c) Para cada sección se instalará por lo menos un bebedero sanitario con agua potable.

d) Para palcos y galerías, se proveerán servicios sanitarios de acuerdo a la relación indicada en los incisos a y b de este artículo.

Taquillas.
Las taquillas para ventas de boletos, se localizarán en el vestíbulo exterior de la sala de espectáculos y no directamente en la calle. Deberá señalarse claramente su ubicación y no obstruirán la circulación del público. El número de taquillas se calculará a razón de una por cada 750 personas o fracción, para cada tipo de localidad.

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

SECCIÓN SEXTA: MECÁNICAS AUTOMOTRICES, MECÁNICAS EN GENERAL Y VULCANIZADORAS

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

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

a) Taller automotriz.

b) Mecánica automotriz liviana.

c) Mecánica automotriz semi-pesada.

d) Mecánica automotriz pesada.

e) Mecánica en general.

f) Vulcanizadoras.

g) Lavadoras.

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

a) Taller automotriz.- Se denomina taller automotriz a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bici motos, motonetas y motocicletas.

b) Mecánica automotriz liviana.- Se denomina mecánica automotriz liviana a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de automóviles, camionetas, furgonetas y más similares con capacidad de hasta 4 toneladas

c) Mecánica automotriz semipesada.- Se denomina mecánica automotriz semipesada, a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de colectivos, autobuses, camiones y similares con capacidad de hasta 10 toneladas.

d) Mecánica automotriz pesada.- Se denomina mecánica automotriz pesada a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de automotores, de más de 10 toneladas, de tractores, rodillos, palas mecánicas, excavadoras, grúas, tráileres y más similares, empleados en la agricultura, construcción y transporte.

e) Mecánica en general.- Se denominan mecánicas en general, los establecimientos dedicados a los trabajos de: Torno, cerrajería, gasfitería (plomería), y fundición.

f) Vulcanizadoras.- Se denomina vulcanizadoras a los establecimientos dedicados a la reparación, vulcanización, cambio de llantas y tubos, balanceo de ruedas.

Actividades en Mecánicas Automotrices.

En las mecánicas automotrices de los tipos: b) c) y d) de la clasificación del artículo anterior, podrán efectuarse los siguientes trabajos:

a) Afinamiento de motores.

b) Reparación de máquinas.

c) Reparación de sistemas mecánicos, embrague, frenos, suspensión, cajas de cambio y otros.

d) Enderezada de carrocerías y pintura.

e) Servicio de soldadura.

f) Cambio de ventanas y parabrisas.

g) Arreglo de tapicería e interiores.

h) Sistema eléctrico y baterías.

i) Todo trabajo afín a los mencionados y que se requiere para el mantenimiento y funcionamiento de vehículos: Torno, alineación, etc.

Normas de Construcción.

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

a) Materiales: serán enteramente construidos con materiales estables, con tratamiento acústico en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requieran.

b) Pisos: El piso será de pavimento rígido.

c) Cubiertas: Las áreas de trabajo serán cubiertas y dispondrán de un adecuado sistema de evacuación de aguas lluvias.

d) Rejillas: el piso deberá estar provisto de las suficientes rejillas de desagüe para la perfecta evacuación del agua utilizada en el trabajo, la misma que estará de acuerdo a lo dispuesto en las normas pertinentes que disponga la Dirección de Servicios Públicos y Gestión Ambiental.

e) Revestimientos: todas las paredes limitantes de los espacios de trabajo serán revestidos con materiales lavables e impermeables hasta una altura mínima de 1,80 metros.

f) Cerramientos: los cerramientos serán de mampostería sólida de acuerdo a lo dispuesto en esta Ordenanza.

g) Altura mínima: la altura mínima libre entre el nivel del piso terminado y la cara inferior del cielo raso en las áreas de trabajo no será menor a 3,00 m.

Servicios Sanitarios.

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

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

Los terrenos destinados a mecánicas automotrices y vulcanizadoras deberán contar con todos los servicios de agua, canalización y energía eléctrica.

Todo taller o mecánica automotriz deberá exhibir su rótulo, el mismo que deberá estar de acuerdo con la ordenanza pertinente

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

SECCIÓN SÉPTIMA: EDIFICACIONES DE ALOJAMIENTO

Alcance.
Todas las edificaciones destinadas al alojamiento temporal del personal tales como: Hoteles, hoteles, residenciales, hostales, pensiones y similares, cumplirán con las disposiciones de la presente sección y con las demás de este cuerpo normativo que les fueren aplicables.

Clasificación.
Los establecimientos hoteleros, hoteleros especiales y turísticos no hoteleros, sin perjuicio de las disposiciones que emane el Ministerio de Turismo como autoridad nacional en este campo, se clasificarán en atención a las características y calidad de sus instalaciones y por los servicios que prestan de la siguiente manera:

1. Hoteles.
1.1. Hotel.
1.2. Hotel residencial.
1.3. Hotel apartamento.
2. Pensiones, hostales, hostales residencias.
3. Paradores, moteles refugios.
4. Establecimientos hoteleros especiales.
5. Establecimientos turísticos no hoteleros (extra hoteleros).
5.1. Ciudades vacacionales.
5.2. Campamentos (camping).
5.3. Apartamentos, villas, cabañas.
5.4. Otros.

Definición.
Hotel.- Es todo establecimiento que de modo profesional y habitual preste al público en general, servicios de alojamiento, comidas y bebidas, y disponga de un mínimo de 30 habitaciones.

Hotel Residencia.- Es todo establecimiento hotelero que preste al público en general servicios de alojamiento, debiendo ofrecer adicionalmente el servicio de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería para tal efecto, pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un mínimo de 30 habitaciones.

Hotel Apartamentos.- Es todo establecimiento que preste al público en general, alojamiento en apartamentos con todos los servicios de un hotel exceptuando los de comedor, disponiendo además de muebles, enseres, útiles de cocina, vajillas, cristalería, mantelería, lencería, etc. para ser utilizados por los clientes, sin costo adicional alguno, dispondrá de cafetería y de un mínimo de 30 apartamentos.

Hostal.- Es todo establecimiento hotelero, que preste al público en general servicios de alojamiento y alimentación y cuya capacidad no sea mayor de 29 ni menor de 12 habitaciones.

Hostal Residencia.- Es todo establecimiento hotelero que preste al público en general servicios de alojamiento, debiendo ofrecer adicionalmente servicios de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería para tal efecto; pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un máximo de 29 habitaciones y un mínimo de 12.

Pensión.- Es todo establecimiento hotelero que preste al público en general servicios de alojamiento y alimentación y cuya capacidad no sea mayor de 11 ni menor de 6 habitaciones.

Parador.- Es todo establecimiento hotelero situado fuera de los núcleos urbanos, preferentemente en las proximidades de las carreteras, que estén dotados de jardines, zonas de recreación y deportes; en el que se preste servicios de alojamiento y alimentación al público en general, cuya capacidad no sea mayor de 29 ni menor de 6 habitaciones.

Motel.- Es todo establecimiento hotelero situado fuera del perímetro urbano y próximo a las carreteras, en el que se preste servicios de alojamiento y en departamentos con entradas y garajes independientes desde el exterior. Deberán prestar servicio de cafetería las 24 horas del día. La capacidad no mayor de 29 ni menor de 6 departamentos.

Aprobación del Gobierno Municipal

Se incluirá como requisito general para la obtención de la Licencia única anual de funcionamiento la aprobación por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo del proyecto arquitectónico del local que dará cumplimiento a las determinaciones de la presente ordenanza, para lo cual se dispondrá su presentación y aprobación en el plazo máximo de un año, y las readecuaciones de construcción a que hubiere lugar en el plazo máximo de dos años a partir de la publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial.

Locales Comerciales.

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

Comedores.

Los comedores tendrán ventilación al exterior o en su defecto contarán con dispositivos para la renovación del aire. Dispondrán en todo caso de los servicios auxiliares adecuados. La comunicación con la cocina deberá permitir una circulación rápida con trayectos breves y funcionales.

Pasillos.

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

Servicios Higiénicos.

Las paredes y suelos estarán revestidos de material de fácil limpieza, cuya calidad guardará relación con la categoría del establecimiento. En los establecimientos clasificados en las categoría de cinco, cuatro y tres estrellas, los baños generales tanto de hombres como de mujeres tendrán puerta de entrada independiente, con un pequeño vestíbulo o corredor antes de la puerta de ingreso a los mismos. Deberán instalarse servicios higiénicos en todas las plantas en las que existan salones, comedores y otros lugares de reunión.

Dotación de Agua.
El suministro de agua será como mínimo de 200, 150 y 100 litros por persona al día en los establecimientos de cinco, cuatro y tres estrellas, respectivamente y de 75 litros en los demás. Un 20% del citado suministro será de agua caliente. La obtención del agua caliente a una temperatura mínima de 55 grados centígrados, deberá producirse de acuerdo a lo recomendado por la técnica moderna en el ramo.

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

Suites.
Para los efectos de este código, se consideran suites, los conjuntos de dos o más habitaciones con sus cuartos de baño correspondientes y al menos un salón.

Tratamiento y Eliminación de Basuras.
Complementariamente con las disposiciones emanadas por la Dirección de Servicios Públicos y Gestión Ambiental del Gobierno Municipal se deberá respetar lo siguiente:

a) La recolección y almacenamiento de basuras para su posterior retiro por los servicios de carácter público, se realizará en forma que quede a salvo de la vista y exenta de olores.

b) Cuando no se realice este servicio con carácter público, habrá que contarse con medios adecuados de recolección, transporte y eliminación final mediante procedimientos eficaces garantizando en todo caso la desaparición de restos orgánicos.

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

SECCIÓN OCTAVA: EDIFICACIONES DE SALUD

Alcance.
Para los efectos de este código, se considerarán edificaciones de salud, las destinadas a: Hospitales, Centros Médicos, Clínicas Privadas, Centro de Rehabilitación y otras de uso similar.

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

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

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

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

b) Cuando la edificación tuviese a más de la planta baja, tres pisos altos se preverán por lo menos dos elevadores.

c) Los elevadores o montacargas de abastecimiento tendrán uso exclusivo sin que puedan ser utilizados para transporte público.

Altura Libre de los Locales.
Los locales destinados a antesalas, vestíbulo y salas de enfermos, tendrán una altura libre mínima de 3,06 metros entre el nivel de piso y cielo raso y los demás locales habitables cumplirán con las normas respectivas de este cuerpo normativo. Para otros locales, su altura dependerá del equipo a instalarse pero en ningún caso será menor a 2,70 metros libres.

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

Escaleras.
Existirá una escalera principal por cada 250 camas en total o por cada 40 camas por planta. La contrahuella máxima será 0,16 metros y la huella mínima igual a 0,30 metros. En las secciones de emergencia no se emplearán escaleras, sino únicamente rampas.

Pasillos.
Se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- En caso de pasillos interiores, éstos deben ser iluminados y ventilados por medio de ventanas separadas en no menos de 25 metros, con aislamiento acústico.

- El ancho de pasillos delante de ascensores tendrá como mínimo 3,60 metros.

- Pasillos de circulación general: mínimo 1,80 metros de ancho.

- Transferencia de pacientes, mínimo 3,60 metros de ancho.

- Espera de pacientes: mínimo 8 asientos por consultorio o 1,35 metros cuadrados de espera por persona mínimo.

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

- Baños: 0,90 metros el ancho de la hoja.

- Consultorios y salas de hospitalización de uno a cinco camas: 0,90 metros el ancho de la hoja.

- Salas de hospitalización con más de cinco camas: 1.30 metros en dos hojas.

- Salas de partos, quirófanos, salas de labor, salas de recuperación: 1,40 metros en dos hojas.

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

Generador de Emergencia.
Todas las edificaciones que alojen enfermos tendrán un sistema de emergencia, dispuesto de tal modo que el servicio eléctrico no se interrumpa por un lapso mayor a 9 segundos. Las condiciones y tipo de locales que requieren instalación de emergencia independiente lo señalará

el Ministerio de Salud Pública a través de la Dirección Provincial de Salud u otro organismo competente.

Lavanderías.

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

Cocinas.

Se sujetarán a las siguientes disposiciones:

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

Esterilización.

El área mínima se calculará a razón de 0,90 metros cuadrados por cama. Es un área restringida donde la ventilación directa no es la conveniente sino la extracción de aire; además, es necesario utilizar autoclave de carga anterior y descarga posterior. Se exige diferenciar la entrega de paquetes esterilizados, para hospitalización, centro quirúrgico y obstétrico.

Salas de Enfermos.

La capacidad máxima por sala, debe ser de 6 camas para adultos; y, para niños un máximo de 8 camas. El 10% de total de camas será para aislamiento y en pediatría será el 20%. El área mínima de iluminación será del 15% del área del piso del local. El área mínima de ventilación será el 5% de superficie de local, esta área se considera incluida en la iluminación.

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

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

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

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

Salas de Operaciones y Curaciones, Centro Quirúrgico y Centro Obstétrico.

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

Por cada dos quirófanos, un apoyo (sub-esterilización). Se requiere un quirófano por cada 50 camas. Dependiendo de la clase de servicios que se vaya a dar se requerirá de quirófanos de traumatología, con apoyo de yesos, otorrinolaringología, y oftalmología con microscopios especiales. El área mínima para quirófano será de 30,00 m2. El área mínima para sala de partos 20,00 m2.

Todas las esquinas deben ser redondeadas, las paredes cubiertas de azulejo o de otro material fácilmente lavable.

La altura de piso a cielo raso será de 3,00 m., como mínimo.

Igualmente, el cielo raso debe ser liso y de fácil higiene, no debe tener ventanas, sino un sistema de extracción de aire y climatización.

Debe tener dos camillas en recuperación por cada sala de parto o quirófano, con una toma de oxígeno o vacío por cada camilla.

El diseño de estos centros obstétricos y quirúrgicos debe limitar el libre ingreso, pues son zonas asépticas. El personal deberá entrar siempre a través de los vestidores de personal a manera de filtros y los pacientes a través de la zona de transferencia.

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

Anatomía patológica. También deberán ser de fácil higiene con recubrimiento susceptible de esterilización.

Servicios Sanitarios.

- En las salas de hospitalización se considera un baño completo por cada 6 camas, pudiendo diseñarse como baterías sanitarias para hospitalización o habitaciones con baño privado

- En las salas de aislamiento se preverá un baño completo por habitación.

- En las esperas de público, se considerará un inodoro por cada 25 personas, un lavabo por cada 40 personas y un urinario por cada 40 personas.

- Los vestidores de personal, constarán de por lo menos 2 ambientes, un local para los servicios sanitarios y otro para casilleros. Se deberá diferenciar el área de duchas de la de inodoros y lavabos, considerando una ducha por cada 20 casilleros, un inodoro por cada 20 casilleros, 1 lavabo y 1 urinario por cada 10 casilleros.

- Las duchas de mujeres requieren divisiones y espacios para tocador común.

- En cada sala de hospitalización debe colocarse un lavabo, lo mismo que en cada antecámara.

Revestimientos.

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

Prevenciones contra Riesgos.

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

a) Los muros que delimitan los cuartos de máquinas serán de hormigón armado con un mínimo de 0,10 metros de espesor y sin perforaciones, para evitar la propagación del fuego a otros locales. Las puertas serán de material resistente al fuego y herméticas.

b) La construcción deberá contar con un estudio estructural que garantice que la edificación es sismo resistente, con sus respectivas rutas de evacuación y puntos de seguridad.

c) Las alarmas de incendio deben existir a razón de dos por piso mínimo, al igual que extintores localizados cerca a la estación de enfermería.

d) El gabinete con equipo para apagar incendios será de mínimo 1 por cada 30 camas.

e) En caso de incendio o cualquier otro desastre, no se considerarán como medio de escape ascensores u otros medios de evacuación mecánica o eléctrica, debiendo hacerlo en lo posible por escapes de emergencia.

f) Cuando la instalación es de una sola planta, se permite escapar por puertas que den a las terrazas y los terrenos del hospital. Para edificios de varias plantas los medios de escapes deben estar ubicados en los extremos y en el centro del edificio; y,

g) Se adoptarán las correspondientes medidas de prevención para el almacenamiento y manejo de elementos radioactivos

SECCIÓN NOVENA: EDIFICIOS DESTINADOS A CULTO

Alcance.
Las edificaciones destinadas al culto, a más de las normas de esta sección, cumplirán todas las disposiciones especificadas en la sección correspondiente a «centros de reunión», del presente cuerpo normativo que les sean aplicables.

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 metros cúbicos 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 3,30 metros 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 del presente cuerpo normativo que les sean aplicables.

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

SECCIÓN DÉCIMA: EDIFICIOS PARA ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS

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

Graderíos.
Los graderíos cumplirán con las siguientes condiciones:

a) La altura máxima será de 0,45 m.

b) La profundidad mínima será de 0,70 m.

c) Cuando se utilicen butacas sobre las gradas, sus condiciones se ajustarán a lo establecido en el artículo correspondiente de la sección referida a «centros de reunión», del presente cuerpo normativo.

d) Cuando los graderíos fueren cubiertos, la altura libre de piso a techo en la grada más alta no será menor a 3,30 m.

e) El ancho mínimo por espectador será de 0,45 m.

f) Debe garantizarse un perfecto drenaje para la fácil evacuación de aguas lluvias con pendientes no menores al 2%.

g) Desde cualquier punto del graderío deberá existir una perfecta visibilidad para los espectadores, de acuerdo a lo dispuesto en la sección referida a «visibilidad en espectáculos» del presente cuerpo normativo.

Circulaciones en Graderíos.

Cumplirán con las siguientes condiciones:

a) Cada 9,00 m. de desarrollo horizontal del graderío, como máximo, existirá una escalera con una sección no menor de 0,90 m.

b) Se colocarán pasillos paralelos a los graderíos cada diez filas como máximo y su sección no será menor que la suma de las secciones reglamentarias de las escaleras que desemboquen a ellos entre dos puertas contiguas.

Salidas.

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

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

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 aún cuando estuviese la puerta abierta.

b) Se considerará por cada 450 espectadores o fracción, un inodoro, tres urinarios y dos lavabos.

Clubes Deportivos o Sociales.

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

Estacionamientos.

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

SECCIÓN DÉCIMA PRIMERA: EDIFICIOS PARA INDUSTRIA

Alcance.

Para efectos del presente cuerpo normativo se considerarán edificios para industria todos aquellos que lleven a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje, y distribución de productos o semejantes a gran escala y cumplirán con todas las disposiciones de este capítulo.

Estacionamientos.

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

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

Prevención contra Incendios.

Los edificios que se construyan para los establecimientos industriales de alto riesgo estarán rodeados por muros cortafuegos.

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

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

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

Servicios Sanitarios.

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

Primeros Auxilios.

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

Chimeneas.

En las industrias que requieran de la instalación de chimeneas, éstas deberán superar en altura por lo menos al 30% de la altura promedio de los edificios existentes en el área aledaña o en otros casos un mínimo de 15 metros de altura. En todo caso dicha altura se determinará como parte de los procesos de evaluación de impacto ambiental o en su defecto de la auditoría ambiental a la que se someta el uso industrial, los cuales también considerarán la emisión de gases peligrosos o altamente contaminantes y la correspondiente instalación de filtros o sistemas de tratamiento de dichos gases antes de su salida a la atmósfera.

Requisitos Complementarios.

a) Los proyectos de edificaciones destinados a industrias incluirán las soluciones técnicas previstas y aprobadas para evitar contaminación con residuos sólidos, líquidos, gases y otros, peligro, ruido, vibración, trepidación y otros problemas que podrían afectar el medio ambiente o el equilibrio ecológico y sin cuya solución o implementación de sistemas, no podrán iniciar o continuar con su funcionamiento.

b) Ningún establecimiento industrial, podrá establecer faenas en subterráneos o pisos bajos en el nivel de las calles.

c) Los locales de trabajo tendrán una capacidad volumétrica no inferior a 10 metros cúbicos por obrero, salvo que se establezca una renovación adecuada del aire por medios mecánicos. Los locales industriales deberán instalar sistemas que permitan interiormente tener una atmósfera libre de vapores, polvo, gases nocivos, o un grado de humedad que no exceda al del ambiente exterior.

d) Los pavimentos de locales en que se manipulen sustancias orgánicas, deben ser impermeables y fácilmente lavables.

e) Los locales de trabajo deben tener puertas de salida que abran hacia el exterior en número suficiente para permitir su fácil evacuación.

f) Las fábricas de productos alimenticios, tendrán sus muros hasta una altura no menor de 1,80 metros y el pavimento de sus suelos construidos con material impermeable, unido y sin grietas, de fácil lavado. Las paredes tratadas igualmente con material impermeable, preferentemente sin juntas, de fácil lavado y de colores claros.

g) Los estacionamientos industriales que ocupen más de 2 pisos tendrán sus escaleras construidas contra incendios y en número suficiente para que no produzcan recorridos mayores de 40 m. para llegar a una de ellas.

h) El almacenamiento de productos inflamables o fácilmente combustibles debe efectuarse en locales independientes con todas las previsiones para evitar incendios y en puntos alejados de las escaleras y puertas principales de salida.

i) Las industrias que por su mismo carácter requieran maniobrar vehículos pesados, deberán plantear un área suficiente al interior del lote, sin afectar el normal funcionamiento de las vías públicas.

j) Las industrias de materiales de construcción y plantas de hormigón que trabajen con áridos, deberán transportarlos humedecidos y cubiertos con una carpa, igualmente el trabajo con ellos será en base a un humedecimiento permanente para evitar contaminación, debiendo además tomar ciertas medidas como la instalación de filtros, vallas de vegetación, control máximo de nivel en el llenado de materiales en volquetes u otros vehículos para evitar el desbordamiento en las vías públicas.

k) La industria contaminante existente o futura, no podrá desalojar sus residuos sólidos, líquidos, gaseosos y similares directamente a sistema de alcantarillado o a la atmósfera sin antes haberlos sometido a un tratamiento técnico, pudiendo el Gobierno Municipal suspender el funcionamiento de la planta si no se cumple con esta disposición.

l) Las fundaciones o cimentación de maquinarias que produzcan vibraciones, deberán construirse aisladas, de tal manera que se evite la trasmisión de las vibraciones al edificio o construcciones vecinas.

m) Las industrias están obligadas a realizar el cerramiento periférico a la misma y a tratar con vegetación su entorno, sobre todo cuando se encuentren aledañas a otras actividades urbanas de manera de lograr un espacio de transición entre ellas.

n) Las instalaciones eléctricas se sujetarán a las normas que para el efecto disponga la Empresa Eléctrica Regional.

SECCIÓN DÉCIMO SEGUNDA: 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 el «Reglamento de Piscinas» del Ministerio de Salud Pública.

Definición.

- Piscina: Por piscina se entiende, una estructura o estanque con sus instalaciones y equipos anexos para su funcionamiento, destinado al baño o deportes acuáticos de diversas personas.

- Piscina pública: Piscinas públicas, son aquellas en las cuales se permite el acceso del público en general.

- Piscina semipública: Piscinas semipúblicas, son aquellas que pertenecen a hoteles, clubes, comunidades de diversa índole, dedicadas a uso exclusivo de los socios, huéspedes o miembros.

- Piscina privada: Piscinas privadas, son aquellas de uso exclusivo de su propietario y sus relacionados.

- Piscina intermitente: Piscinas intermitentes o de renovación periódica, son aquellas en las que el agua es renovada por otra limpia, mediante vaciamiento total.

- Piscina continua: Piscinas continuas, son aquellas en las que el agua fresca entra y sale continuamente mediante un sistema especial de drenaje.

- Piscina de recirculación: Piscinas de recirculación, son aquellas que están alimentadas por agua propia de los drenajes, la misma que es aprovechada después de un adecuado tratamiento.

- Límite de carga: Límite de carga de una piscina, se entiende el número máximo de personas que al mismo tiempo, pueden entrar a la piscina y estar en sus alrededores.

Permiso de la Autoridad de Salud.

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

Equipamiento Básico.

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

a) Vestuarios con guardarropas.

b) Duchas.

c) Servicios Higiénicos.

d) Lavatorios de pies.

e) Implementos para control de calidad del agua.

f) Personal adiestrado para rescate, salvamento y prestación de primeros auxilios con su equipo correspondiente.

g) Avisos de información al usuario sobre: Horario de atención, capacidad y límite de carga, uso de vestimentas, prevención de riesgos y calidad de agua.

h) Todo lo anteriormente indicado se realizará de acuerdo a las normas técnicas pertinentes.

Piscinas Infantiles.

Toda piscina pública o semipública, tendrá una piscina complementaria con condiciones de construcción, funcionamiento e higiene adecuadas, para el uso exclusivo de menores de 10 años.

Las piscinas de uso exclusivo de niños reunirán las mismas condiciones de construcción que las demás piscinas, solamente su profundidad no podrá sobrepasar los 0,70 m. y los declives hacia los desagües tendrán una pendiente máxima del 2%.

Piscinas Intermitentes.

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

Plazo de Adecuación.

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

Materiales y Acabados.

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

Profundidad.

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

Pendientes al Fondo.

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

Asideros.

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

Escaleras.

En cada una de las esquinas deberá construirse una escalera, la que puede ser de tubo galvanizado de 1 1/2 pulgadas. Se recomienda la construcción de peldaños empotrados en las paredes. En ningún caso la distancia entre dos escaleras contiguas, será mayor de 23,00 metros.

Entrada y Evacuación de Agua.

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

Trampolines.

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

ELEVACION DE LA PLATAFORMA (EN METROS)	PROFUNDIDAD DE LA PISCINA (EN METROS)
0,30	1,80
0,90	
2,40	
1,50	2,70
2,10	3,30
3,00	3,60

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

Lavatorios para pies.

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

a) A la entrada de la piscina, forzando al bañista a caminar y desinfectar sus pies. Tendrá las siguientes dimensiones mínimas: 3,00 x 1,00 x 0,30 metros y el nivel del agua será mantenido a 0,20 metros.

b) Siguiendo el perímetro de la piscina, habrá un canal de 1,00 metro de ancho y 0,10 metros de profundidad.

Los lavatorios serán mantenidos con una dosificación de cloro adecuada.

Circulación Perimetral.

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

Capacidad.

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

Carga Máxima.

La capacidad máxima de una piscina no podrá ser mayor de una persona por cada 2,50 metros cuadrados de piscina. No deberá tomarse en cuenta el área de piscina que es utilizada por los trampolines, la misma que corresponderá aproximadamente a un área de 3,00 metros de radio, teniendo como centro el extremo del tablón o plataforma de lanzamientos.

Iluminación Artificial.

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

a) Uniforme, con una equivalencia de 120 a 200 lux.

b) Difusa, para eliminar los puntos intensos de luz

c) Cuando se trata de iluminación subacuática se deberá observar una intensidad de iluminación comprendida entre 14 y 28 watts por cada metro cuadrado de piscina.

Vestuarios.

Los vestuarios serán separados para hombres y mujeres, bien ventilados y mantenidos en buenas condiciones higiénicas. Los pisos serán pavimentados y con suficiente declive hacia los desagües. Las paredes estarán revestidas de material liso e impermeable y los tabiques de separación, terminarán a 0,20 metros antes del suelo.

Los vestuarios estarán provistos de canceles individuales con llave, cuyo número corresponderá a 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 lavatorios de pies, antes de reingresar a la piscina. Existirán servicios sanitarios separados para bañistas y espectadores y en ambos casos, separados para hombres y mujeres.

El número de servicios sanitarios deberá guardar las siguientes proporciones mínimas:

Número de piezas sanitarias hombres mujeres:

1 inodoro por cada 60 hombres, 1 inodoro por cada 40 mujeres.

1 lavamanos por cada 60 hombres, 1 lavamanos por cada 60 mujeres.

1 ducha por cada 30 hombres, 1 ducha porcada 30 mujeres.

1 urinario por cada 60 hombres.

Instalaciones Hidráulicas Sanitarias.

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

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

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

SECCIÓN DÉCIMO TERCERA: FERIAS CON APARATOS MECÁNICOS.

Alcance.
Para efectos del presente cuerpo normativo se aplicarán estas disposiciones para todos aquellos que lleven a cabo sus operaciones en forma permanente o eventual y cumplirán con todas las disposiciones de este capítulo.

Protecciones.
El área donde se instalen aparatos mecánicos deberá cercarse de tal forma que se impida el libre paso del público a una distancia no menor de 2,00 metros medida desde la proyección vertical del campo de acción de los aparatos en movimiento hasta la cerca

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

Primeros Auxilios.
Las ferias con aparatos mecánicos estarán equipadas con servicios de primeros auxilios, localizados en un sitio de fácil acceso y con señales visibles, a una distancia menor de veinte (20.00) metros.

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

Estacionamientos.
Las áreas de estacionamientos para ferias con aparatos mecánicos se sujetarán a la siguiente normativa: 1 estacionamiento por 15 metros cuadrados de área ocupada con juegos.

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

SECCIÓN DÉCIMO CUARTA: EDIFICIOS A SER ENAJENADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL.

Alcance.
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.

Disposiciones Generales.
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 afectos al uso común de todos ellos.

a) Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los edificios y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de la parte que les corresponde, tales como: El terreno, el acceso, los cimientos, los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa de los entrepisos, la cubierta, la habitación del cuidador, las instalaciones generales de energía eléctrica, telecomunicaciones, alcantarillado, agua potable, locales para equipos, cisterna, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes, y otros de características similares.

b) Los bienes a que se refiere el inciso anterior, en ningún caso podrán dejar de ser comunes, los reglamentos de copropiedad, aún con el consentimiento de todos los copropietarios, no podrán contener disposiciones contrarias a este precepto. Se exceptúa el caso de que en una propiedad se levante el régimen de propiedad horizontal y pase, consecuentemente a ser una sola propiedad y un solo propietario.

c) El derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes, será proporcional al avalúo del piso, departamento, oficina, local o vivienda de su dominio. En proporción a este mismo valor, deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento y reparación y al pago de servicios, pero el reglamento de copropiedad podrá contemplar una distribución proporcional en relación a superficies.

d) Para que un propietario cambie el uso de la parte que le pertenece, se requiere autorización del Gobierno Municipal. Deberá sujetarse además al reglamento de copropiedad y contar con el consentimiento expreso de los otros copropietarios. Corresponderá al I. Concejo del Gobierno Municipal certificar que la construcción cumple con los requisitos necesarios de la Ley de Propiedad Horizontal. Para este efecto se cumplirá lo siguiente:

i. Los planos de una construcción en propiedad horizontal, individualizarán claramente cada una de las áreas a venderse separadamente, y se inscribirán en el Registro de la Propiedad, conjuntamente con el certificado de recepción final que acoja el edificio a la Ley de Propiedad Horizontal, este certificado deberá ser conferido por la Dirección de Planificación y Desarrollo.

ii. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública en que se transfiera por primera vez la propiedad de un piso, departamento, local o vivienda y el Registrador de la Propiedad no la inscribirá, si no se inserta en la escritura la copia del certificado a que se refiere el artículo anterior.

e) Vivienda para Conserje.- Se proveerá a las edificaciones de una vivienda para conserje, la que tendrá un área de 35 metros cuadrados como mínimo y estará sujeta a lo especificado en el Artículo 67 del presente cuerpo normativo.

Normas Generales para Edificaciones.

Las edificaciones a ser enajenadas en propiedad horizontal, cumplirán con los requisitos de estructura, albañilería, instalaciones y servicios colectivos de la habitación, a más de todos los pertinentes y contenidos en estas normas.

Normas de Estructura.

Podrán ser de hormigón o metálica. Será antisísmica calculada de acuerdo a las normas del Código Ecuatoriano de la Construcción en vigencia.

Los entrepisos entre diferentes unidades a ser enajenados sujetándose al régimen de propiedad horizontal serán en todo caso de hormigón armado, deberán asegurar una pérdida de transmisión para ruido de impacto igual a la indicada por el Código Ecuatoriano de la Construcción; se aceptará como eficiente un entrepiso de losa nervada, que tenga un espesor mínimo estructural de 20 cm. No se admitirán nervaduras tipo casetonado, donde el espacio entre nervios no haya sido rellenado por un inerte aliviado o por moldes perdidos huecos de aglomerados de cemento o cerámica.

En caso de que se use dispositivos especiales para alcanzar la aislación pedida, el proyectista y el constructor deberán probar fehacientemente la eficacia del sistema propuesto.

En edificios de pisos donde se instalen sistemas mecánicos de ascensores, montacargas, incineradores, agua caliente central, bombas de cualquier género, etc. y toda maquinaria que produzca vibraciones, deberá estar montada sobre bases independientes del resto del conjunto. Igualmente la caja de ascensores en las que se sujeten las guías de cabina, de contrapeso, etc. formará una unidad independiente del resto de la estructura.

Normas de Albañilería.

a) Todas las obras de albañilería, que sean divisorias de dos departamentos o de un apartamento con lugares o ambientes comunitarios, deberán asegurar una pérdida de transmisión de ruido igual al indicado en el Código Ecuatoriano de la Construcción.

Todos los muros divisorios serán de ladrillo de 0.15 m. de espesor como mínimo o muro doble de 0,10 metros de espesor cada uno, de bloque y con cámara de aire de 0.05 m. como mínimo.

La Dirección de Planificación y Desarrollo admitirá cualquier otro procedimiento siempre que el proyectista y el constructor demuestren que el sistema adoptado sea eficiente dentro de las normas estipuladas para el efecto por el Código Ecuatoriano de la Construcción.

b) No se podrán colocar muros o rejas de cierre que segreguen superficies de terreno o de pisos comunitarios para el uso exclusivo de algún copropietario.

Sin embargo, se autorizará la colocación de rejas de una altura no mayor de 0,50 metros para defender espacios verdes que individualicen el terreno de propiedad común de un edificio, así como rejas de cierre en el perímetro total del conjunto habitacional, en estos casos deberán ejecutarse todas las instalaciones de agua potable y drenaje que permitan un buen mantenimiento de patios y áreas verdes.

Normas de Instalaciones Sanitarias, Eléctricas, Telecomunicaciones y Especiales.

a) A juicio de la Dirección de Servicios Públicos y Gestión Ambiental del Gobierno Municipal, que juzgará las condiciones de presión del servicio de agua en el sector, será o no obligatorio disponer de cisternas, bombas, tanques de presión y tanques de reserva. La capacidad de los tanques estará supeditada al tipo de edificio a construirse.

b) Las tuberías de evacuación de aguas servidas estarán diseñadas de tal manera que cada apartamento tenga su propia instalación hasta que esta no empalme con la red general de colectores del edificio o con las columnas de bajantes en el caso de edificios de varios pisos.

c) Las instalaciones eléctricas serán igualmente centralizadas. Cada departamento contará con su propio medidor ubicado en el armario general de medidores. En todo caso estas instalaciones se sujetarán a las disposiciones que para el efecto disponga la Empresa Eléctrica Regional. Los espacios comunes, escaleras, corredores, galerías e iluminación de exteriores se servirán de un tablero de servicios con medidor propio; el consumo será pagado proporcionalmente por los condóminos, de acuerdo al rubro de gastos comunes del inmueble.

d) Será obligatoria una instalación especial y reserva de agua destinada al sistema contra incendios, dicha reserva existirá siempre con una capacidad calculada de acuerdo con las normas de protección contra incendios. En cada nivel y frente a la caja de escaleras se ubicará una salida de agua, con su respectiva válvula de paso, una manguera de 51 milímetros de diámetro y longitud mínima de 15 metros, debidamente plegada y ubicada dentro de un nicho que tendrá protección de vidrio y estará ubicado en lugar accesible. La instalación especial de agua contra incendios podrá sustituirse con la provisión de extintores para cada piso y según las características pertinentes.

e) Todas las instalaciones mecánicas que produzcan ruidos molestos para los moradores del edificio, tales como: Ascensores, bombas elevadoras de agua, generadores, etc., deberán

prever la instalación acústica y la instalación de los dispositivos necesarios para impedir las vibraciones.

f) Para los edificios que requieran más de cuatro líneas telefónicas u otros servicios de telecomunicaciones, se regirán a lo estipulado en los Reglamentos y Ordenanzas relativos al funcionamiento de los mismos.

Servicios Colectivos de los Edificios.

a) Escaleras.- Se regirán a estas normas en lo pertinente a circulaciones en las construcciones.

b) Pasillos.- Se regirán a estas normas en lo pertinente a circulaciones en las construcciones.

c) 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 mezzanine 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.

d) 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 metro cuadrado, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 0.80 metros, 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 por 0,30 metros, 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 del servicio de Recolección de Desechos del Gobierno Municipal.

e) Vivienda conserje.- Se proveerá a la edificación de una vivienda para conserje, la que tendrá un área de 35 metros cuadrados como mínimo y estará sujeta a lo especificado en los Artículos 65 y 66 de este cuerpo normativo. En este caso, la sala de estar-comedor tendrá un área de 12 metros cuadrados como mínimo, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 metros libres.

f) Sala comunal.- Toda edificación con más de 10 departamentos tendrá una área destinada a las reuniones de copropietarios, la misma que podrá conformar un solo espacio con la administración. Para edificios de hasta 20 departamentos su superficie mínima será de 30 metros cuadrados (independiente del área de servicios sanitarios) y aumentará a razón de 2 metros cuadrados 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.

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 condóminos.

Aprobaciones.

Para el proceso de aprobación por parte del Ilustre Concejo del Gobierno Municipal, la Dirección de Planificación y Desarrollo remitirá los respectivos proyectos arquitectónicos y de ingenierías, así como el Reglamento de Copropietarios presentados por el promotor debidamente aprobados por las diferentes instancias municipales y organismos respectivos. Únicamente con la aprobación del Ilustre Concejo se podrá otorgar el correspondiente Permiso de Construcción.

Fiscalización de Obras.

Las obras correspondientes a las instalaciones generales de servicio de los Edificios deberán ser fiscalizadas y receptadas por el Gobierno Municipal a través de la Dirección de Obras Públicas o el Departamento Municipal respectivo, según el caso.

SECCIÓN DÉCIMO QUINTA: ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Disposición General.

A excepción del interior de las viviendas unifamiliares, toda edificación, así como los espacios públicos y equipamientos deberán brindar las condiciones adecuadas para garantizar la libre movilidad de las personas con capacidades diferentes. La aprobación de los proyectos por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo estará condicionada al cumplimiento de las disposiciones que para el efecto emita el organismo nacional correspondiente, sin perjuicio de las que elabore y sancione el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza por ordenanza o reglamento.

SECCIÓN DÉCIMO SEXTA: PORTALES

Alcance.

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

Normas Generales.

a) En los predios en los cuales se determina por parte del Plan de Ordenamiento Territorial Urbano la implantación de portales, se entenderá dichos espacios como elementos de transición entre el área de la vía pública y la privada que determinan condiciones ambientales adecuadas para el desarrollo de las actividades previstas en la planificación, por tanto, su establecimiento y construcción no supone afectación a la propiedad.

b) La determinación de dimensión de los portales se efectuará desde la línea de fábrica hacia el interior del predio, sin considerar para el efecto el ancho de acera de la vía pública.

c) Los portales deberán mantener una continuidad en cuanto a los niveles de aceras y cielos rasos en todo el tramo y su altura libre mínima será de 2,70 metros.

d) En aquellos casos en los cuales debido a la presencia de edificaciones con anterioridad a la aprobación del Plan no sea posible mantener la continuidad señalada en el párrafo anterior, la Dirección de Planificación y Desarrollo podrá establecer las determinantes que garanticen la transición de alturas o niveles, evitando la incorporación de elementos que supongan barreras arquitectónicas.

e) Se prohíbe sin excepción la construcción o ubicación de elementos que limiten la continuidad de los portales en el tramo.

f) Se permite la utilización de mobiliario con fines de servicios turísticos, los mismos que deberán ser autorizados por la Dirección de Planificación y Desarrollo, en cuyo caso se garantizará que la disposición de dichos elementos contribuye a mejorar el ornato y posibilita en forma mínima la movilidad de los transeúntes al interior del portal.

g) Sobre el área de portales, en las plantas superiores se permite la utilización y edificación del predio respetando los coeficientes de ocupación y utilización establecidos en las respectivas fichas de ordenación urbanística.

h) Los propietarios deberán efectuar el mantenimiento y limpieza de los portales a los cuales el predio tenga frente.

CAPÍTULO III: NORMATIVA DE LAS EDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1. Objeto.- Pueden someterse al Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes que, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente.

a. La presente Ordenanza tiene como objeto establecer las normas básicas de las Edificaciones Sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal a las que deberán adaptarse las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas, y regular las funciones técnicas y administrativas que le corresponde cumplir a la Municipalidad al respecto, de acuerdo a lo establecido el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Art. 2. Ámbito.-

b. **Ámbito Territorial.-** Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán dentro del perímetro urbano de la ciudad de Gualaquiza, tal como este se encuentra definido en la Ley de creación del Cantón Gualaquiza el 09 de agosto de 1944, publicada en el Registro Oficial No. 63 del 16 de agosto de 1944 y en la Ordenanza que establece la delimitación urbana de la Cabecera Cantonal de Gualaquiza, publicada en el Registro Oficial Edición Especial Nro. 306 del 26 de junio del 2012.

c. Ámbito Jurídico Administrativo. - La presente Ordenanza regula el Régimen de Edificaciones en Propiedad Horizontal, en los términos determinados por el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento. En los aspectos no previstos por la presente Ordenanza, se aplicará lo determinado en dichas normas.

Art. 3.- Los edificios y viviendas en que exista propiedad común del terreno, estén o no acogidos a leyes especiales, deberán cumplir con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, el Plan de Ordenamiento Territorial, la Ordenanza que regula y controla las construcciones en la circunscripción cantonal y determinaciones complementarias para la aprobación de proyectos arquitectónicos, urbanísticos y de división de terrenos del Cantón Gualaquiza, y, con la presente Ordenanza.

Art. 4.- Están incluidos, dentro de esta Ordenanza, los diversos pisos de un edificio en altura, los departamentos o locales en los que se divide cada uno de ellos, los departamentos de las casas de una sola planta que albergando dos o más unidades, son aptas para dividirse o enajenarse separadamente.

Art. 5.- Los programas habitacionales que se tramitaren bajo la Ley de Propiedad Horizontal serán de tres categorías:

a. Conjunto habitacional de viviendas unifamiliares en desarrollo horizontal.

b. Conjunto habitacional de viviendas multifamiliares en desarrollo vertical (tres pisos o más).

c. Conjuntos habitacionales mixtos de desarrollo horizontal y vertical.

Art. 6.- En los conjuntos habitacionales de indistinta índole, compuestos de dos o más bloques, los servicios comunitarios, pueden estar en cualquiera de ellos siempre que cumplan los requisitos para el conjunto total. Se considerará como un sólo bloque el conjunto habitacional en sentido horizontal que se encuentre en un solo predio y que no esté dividido por ninguna vía urbana.

NORMAS TÉCNICAS

Art. 7. Materiales a usarse.- Para que un edificio construido o en construcción, pueda ser sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá ser resistente al fuego y a sismos, de acuerdo con lo que determina la LEY Y REGLAMENTO DE DEFENSA CONTRA INCENDIOS y el INEN, con pisos y paredes de medianería y exteriores que protejan a los ambientes del agua,

de la humedad y de los ruidos; y, disponer de servicios básicos de infraestructura urbana o estar dotado de ellos en forma autónoma.

Art. 8. Aprobaciones No Municipales.- Las edificaciones que se sometan al Régimen de Propiedad Horizontal, deberán obtener de parte de los organismos competentes la aprobación de instalaciones y redes de agua potable, energía eléctrica, telefonía y sistemas de prevención de incendios, que según sus características le sean exigibles, previo a la presentación de la correspondiente solicitud a la Municipalidad.

Art. 9. Normas.- Las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal deberán acogerse, adicionalmente, a las normas siguientes:

1. . Para el aprovisionamiento de agua potable, cada unidad tendrá un medidor propio, ubicado en lugar fácilmente accesible para su revisión. Las áreas de uso común, tendrán medidor independiente y el consumo será pagado por todos los condóminos.
2. Las instalaciones de evacuación de aguas servidas de cada unidad, se diseñarán de tal manera que se conecten en forma independiente con el colector o caja de revisión general del edificio, y la descarga será en la red matriz de alcantarillado sanitario, sin comprometer áreas de ningún espacio habitable.
3. En el sistema eléctrico, cada unidad habitacional contará con medidor propio. Para las áreas de uso común, se dispondrá de instalaciones y medidores independientes y el consumo será pagado por todos los condóminos.

Art. 10. Áreas Comunes.- Las áreas comunes en los edificios de propiedad horizontal, se clasifican en:

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

Art. 11. Normas de Diseño.- Las áreas indicadas en los tres numerales anteriores, excepto las letras b) y c), se construirán cumpliendo las normas de diseño determinadas por la Dirección de Planificación y Desarrollo y, el departamento de Servicios Públicos y Gestión Ambiental del GAD Municipal y, las empresas de servicios. Los espacios indicados en la letra b) no serán inferiores a quince metros cuadrados (15 m2), y se exigirán cuando la edificación sometida al Régimen de Propiedad Horizontal contenga veinte (20) o más unidades de vivienda o locales.

El espacio determinado en la letra c) del Art. 10 numeral 10.3, será exigible a partir de diez unidades (10 u.) de vivienda, oficinas o locales comerciales; deberá contar con una superficie mínima de veinte metros cuadrados (20 m2) e incluir una unidad sanitaria. De exceder el número de unidades se debe contemplar un incremento en la superficie, a razón de un metro cuadrado (1 m2) por cada unidad adicional.

Art. 12. Entrepisos y Mezanines.- En los edificios sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, el entrepiso ubicado sobre la planta baja, comunicado o adscrito a ésta, y definido como mezanine, o cualquier otro entrepiso, no podrá ser considerado como local independiente, por lo que, los propietarios de estos locales no podrán traspasar el dominio de éstos, ni sujetarlos a gravámenes en forma independiente.

Art. 13. Planos Protocolizados.- Los planos que sirvan de base para la declaratoria de Propiedad Horizontal, individualizarán e identificarán claramente a cada local respecto de los linderos y alícuotas bajo los cuales pueden ser objetos de transacción o uso, independientemente

del resto de los locales. Tales planos, deberán protocolizarse en la notaría del Cantón e inscribirse en el Registro de la Propiedad, previo a su registro catastral.

Art. 14. Modificaciones de Planos y Alícuotas.- Las alícuotas y planos podrán modificarse en atención a lo prescrito en la Ley y en el Reglamento del Régimen de Propiedad Horizontal.

Art. 15.-Las superficies mínimas de vivienda para los conjuntos habitacionales de desarrollo horizontal y vertical, deben tener un área mínima interior de acuerdo al número de dormitorios en las siguientes categorías:

a. Vivienda de un dormitorio, una superficie mínima de 30 metros cuadrados.

b. Vivienda de dos dormitorios, una superficie mínima de 50 metros cuadrados.

c. Vivienda de tres dormitorios, una superficie mínima de 75 metros cuadrados.

Art. 16.- Las construcciones para propiedad horizontal de más de un piso serán de estructura de hormigón armado, metálica o con paredes soportantes de poliestireno armado; las paredes serán de ladrillo, bloque o poliestireno armado.

Art. 17.- Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable y evacuación de aguas servidas serán centralizadas. Cada departamento debe tener su instalación de agua potable propia. El departamento de Servicios Públicos y Gestión Ambiental juzgará las condiciones de presión de servicio de agua en el sector; dispondrá en caso necesario la instalación de cisterna, bomba o tanque de reserva, con capacidad supeditada al tipo de edificio a construirse, de acuerdo con el estudio hidrosanitario del mismo.

Art. 18.- Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada departamento tendrá su propio medidor. Los espacios comunes, escaleras, corredores, galerías e iluminación de exteriores se servirán de un medidor de servicios comunales propios.

Art. 19.- Las escaleras de uso colectivo tendrán un ancho útil mínimo de 1.20 metros, huella mínima de 0,28 metros y contrahuella máxima de 0,19 metros, las escaleras interiores de una vivienda individual tendrán un ancho útil mínimo de 0 ,80 metros, huella mínima de 0.28 metros y contrahuella máxima de 0.19.

Art. 20.- En todo inmueble de apartamentos y/u oficinas que consten de hasta cuatro pisos no se hará necesaria la instalación de ascensor. El “Mezanine” será considerado como un piso adicional.

Art. 21.- Será obligatoria la instalación de ductos de basura, los cuales deben ubicarse en un lugar próximo a las cajas de escaleras en circulaciones comunales.

Art. 22.- Se sujeta a lo establecido en los Arts. 171 y posteriores de la Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT y PUGS del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.

Art. 23.- Para autorizar la implantación de un conjunto a ser enajenado en Propiedad Horizontal, la Dirección de Planificación y Desarrollo, exigirá previamente los informes favorables de Departamento de Servicios Públicos y Gestión Ambiental referente al agua potable y alcantarillado, de la empresa eléctrica y telefónica, sobre la factibilidad de los servicios y además se requerirá de un informe favorable del Cuerpo de Bomberos.

Art. 24.- La Dirección de Planificación y Desarrollo previo informe favorable de las Empresas Eléctrica, Telefónica, de Servicios Públicos y Gestión Ambiental (Agua Potable, Alcantarillado), Cuerpo de Bomberos, revisará la declaratoria de Propiedad Horizontal, tomando como base las disposiciones de esta Ordenanza, y del COOTAD. En caso de dictamen negativo, éste será apelable ante el Concejo Municipal.

Art. 25.- Los muros divisorios entre departamentos, oficinas, locales comerciales, bodegas y estacionamientos, así como los que separan éstos de los espacios comunes, deberán tener la resistencia al fuego indicada en la Ley y Reglamento de defensa contra incendios.

Art. 26.- Los diafragmas o entramados de entrepiso que separen propiedades superpuestas deberán cumplir con las siguientes condiciones:

a) Resistencia al fuego, de acuerdo con la Ley y Reglamento de defensa contra incendios

b) Atenuación acústica de 30 decibeles, la misma que deberá ser demostrada técnicamente por el diseñador o promotor de la edificación.

Las condiciones anteriores no serán exigibles cuando se utilice losa de hormigón armado de espesor igual o superior a 0,15m entre las propiedades superpuestas.

Art. 27.- La distancia máxima desde la puerta de acceso de un local comercial, un departamento u oficina, hasta la primera grada de bajada de ese mismo piso, no será superior a 40 m.

Art. 28.- Los pasillos comunes que atiendan una superficie no mayor de 300 m2 de oficinas o 500 m2 de departamentos, tendrán un ancho mínimo de 1,40 m. Este ancho se aumentará en 10 cm por cada 100 m2 o fracción de oficinas, o por cada 150 m2 o fracción de departamentos.

Art. 29.- Todas las instalaciones mecánicas, tales como ascensores, bombas elevadoras de agua, que produzcan ruidos molestos a los moradores del edificio, deberán construir la aislación acústica necesaria y los dispositivos especiales que impidan las trepidaciones.

Art. 30.- En los edificios que componen un conjunto habitacional acogido a la Ley de Propiedad Horizontal, no podrán colocarse muros o rejas de hierro que segreguen una porción del terreno común para el uso exclusivo de algún copropietario.

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

Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, cuando el proyecto aprobado del edificio contemple espacios de terreno para uso exclusivo de uno o más copropietarios, se admitirá la colocación de rejas de iguales características, que delimiten la porción de terreno a ser utilizadas por cada uno de ellos, destinada a servir exclusivamente como patio individual.

Estos patios mantendrán siempre la calidad de bienes comunes del edificio y no podrán construirse ni techarse.

Art. 31.- Las construcciones autorizadas con anterioridad a la aprobación de esta Ordenanza, que no cumplan con algunas de las características mínimas señaladas en este capítulo, podrán acogerse a la Ley de Propiedad Horizontal, siempre que cumplan las siguientes condiciones mínimas:

a) Que al momento de acogerse, la estructura del edificio concuerde con los planos originales y/o sus modificaciones, debidamente aprobados.

b) Que se acredite, mediante los certificados que deberán extender los servicios competentes, el buen estado y correcto funcionamiento de los servicios de agua potable, alcantarillado, aguas servidas, electricidad y ascensores cuando proceda.

c) Que la estructura del edificio se encuentre en buen estado de conservación y que posea las características mínimas de resistencia al fuego de acuerdo con el visto bueno del Cuerpo de Bomberos

d) Que disponga de escaleras de hormigón armado de un ancho mínimo 1,2 m.

e) Que los servicios puedan ser individualizados como es el caso de medidores de agua y energía eléctrica, evitando futiros inconvenientes.

f) Las terrazas serán consideradas como espacios comunes, cuyo mantenimiento estará a cargo de todos los propietarios.

g) Cumpliéndose con las exigencias del presente capítulo, el Director de Planificación recibirá el edificio, declarándolo acogido a la Ley de Propiedad Horizontal.

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

Art. 32.- Cuando los edificios o los conjuntos de edificios en altura o en extensión, se ejecuten por etapas, deberá observarse el siguiente procedimiento:

1. Al momento de requerirse el permiso de edificación, se acompañará una solicitud de ejecución del proyecto por etapas; plano de las edificaciones en el predio común, indicando las etapas del conjunto o las partes del edificio que se ejecutarán y las medidas de seguridad que se adoptarán durante la construcción de las siguientes etapas, y una declaración jurada que señale el compromiso irrevocable de la ejecución completa del proyecto dentro del plazo que se indique por el requirente del permiso.

2. Al momento de requerirse la protocolización del plano correspondiente a la etapa ejecutada, se adjuntará para el Notario el Certificado de Recepción Definitiva parcial de la etapa correspondiente.

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

La recepción definitiva parcial no libera al propietario o al responsable técnico de la construcción, de la obligación de requerir de la Dirección de Planificación y Desarrollo la recepción definitiva total de la obra al término de la última etapa de la construcción. Sobre la base de los planos aprobados y protocolizados, al cursarse las recepciones definitivas parciales de las diferentes etapas de la construcción, se confeccionará el plano definitivo que singularizará claramente cada una de las partes sobre las que se constituya propiedad separada, y se protocolizará ante un Notario, conjuntamente con el certificado de recepción definitiva total que acoge la edificación a la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 33.- Ascensores y Montacargas.- La instalación de ascensores y montacargas se ajustarán a las normas oficiales y a las disposiciones siguientes:

1. Los sistemas electromecánicos de los ascensores: corresponderá a la Dirección de Planificación y Desarrollo exigir el cumplimiento de esta disposición para los efectos del otorgamiento de la recepción final de la construcción correspondiente.

2. Además del legado de documentos anexos que se requieren para el permiso municipal, se acompañará un plano detallado de la instalación de ascensores o montacargas en aquellos edificios que utilicen este servicio. Este plano se compondrá de las plantas y secciones que permitan definir la obra civil y terminaciones de la caja (escotillas), como también todos los detalles de la cabina.

3. . Todo edificio de 4 o más pisos deberá contar con ascensores para dar acceso a todos los pisos. Sin embargo, con informe favorable de la Dirección de Planificación y Desarrollo podrá autorizar sobre el último piso a que tenga acceso el ascensor, la construcción de un solo piso adicional servido por escaleras, siempre que se cumpla con las demás normas establecidas en esta Ordenanza.

4. En edificios destinados a oficinas, el número, ubicación y características de los ascensores proyectados, se justificará mediante un estudio de tráfico que deberá

aprobarse por la Dirección de Planificación y Desarrollo, junto con los planos del edificio. Este estudio de tráfico deberá presentarse firmado por un ingeniero o Arquitecto.

5. En edificios destinados a departamentos, la dotación de ascensores atenderá lo siguiente:

a) Se utilizará al menos un ascensor en edificios que tengan 4 o más pisos, siempre que la superficie edificada por pisos no exceda de 250 m2 .

b) En los edificios que dispongan de un solo ascensor, se mantendrá de repuesto un motor principal y una bobina o motor de freno.

c) En edificios de departamentos que no se ajusten a las disposiciones anteriores, se utilizarán dos ascensores de pasajeros, o uno de los pasajeros y otro de servicio, siempre que este último sea fácilmente accesible por los locatarios, cuando el primero no está en condiciones de funcionamiento.

6. En edificios destinados a hoteles de más de cuatro pisos que tengan más de 50 piezas no podrán instalarse menos de dos ascensores de pasajeros y un ascensor de servicio.

7. El área bruta de la plataforma de todo ascensor de pasajeros será en función de la capacidad del ascensor y su valor no podrá ser inferior a los siguientes:

N Personas	Área bruta (m2)
6	1.25
8	1.65
10	2.15
13	2.6
16	3.25
19	3.60
22	4.00
25	4.50

La caja de los ascensores de pasajeros y montacargas paralelos en una caja común, subdividida transversalmente al nivel de cada piso por vigas, de modo que la caja del ascensor sea independiente. La caja terminará inferiormente en un pozo y superiormente en un espacio libre ubicado entre el nivel de la última parada y el piso de la sala de máquinas.

Tanto la profundidad del pozo como la altura del espacio libre superior que son fundamentalmente en función de la velocidad del ascensor, no podrán ser inferiores a los valores siguientes:

Velocidad (m/seg.)	Ascensores de pasajeros		Ascensores montacargas y montacamillas	
	Profundidad del pozo (m)	Espacio libre superior (m)	Profundidad del pozo (m)	Espacio libre superior (m)
0,25	_	_	1,40	4 , 60
0,375	_	_	1,40	4 , 85
0,50	1,10	4,65	1,40	4 , 85
0,75	1,20	4,75	1,40	5 , 00
1,00	1,20	4,80	1,40	5 , 00
1,25	1,40	4,80	1,40	5 , 00
1,50	1,40	4,80	1,40	5 , 00
1,75	1,70	5,00	1,70	5 , 65
2,00	2,50	7,40	2,50	7 , 40
2,50	2,50	7,40	2,50	7 , 40
3,00	2,70	7,60	2,70	7 , 60
3,50	3,10	8,00	_	_
4,00	3,70	8,50	_	_

La sala de máquinas será de construcción sólida, de dimensiones suficientemente amplias para permitir una disposición adecuada de la maquinaria, con acceso fácil y proporcionado al tamaño de los elementos que se instalarán en su interior, con ventilación adecuada, iluminación artificial suficiente, y cerrada con puertas resistentes al fuego, provistas de cerradura que sólo pueda abrirse sin llave desde el interior.

Los conductores eléctricos instalados en la caja del ascensor para la entrega de la fuerza, ventilación, iluminación, calefacción o señalización de éste, deberán instalarse en cables armados o en tuberías de acero, afianzados sólidamente a los muros de la caja, salvo el cable flexible que una la instalación eléctrica de la cabina con los conductores fijos.

No se permitirá instalar en los muros interiores de la caja del ascensor ningún otro conductor eléctrico fuera de los especificados en el inciso anterior, ni cajas de empalme, así como tampoco ningún otro conductor de instalaciones ajenas a las del ascensor.

Art. 34.- Todos los requisitos exigidos por esta Ordenanza de Propiedad Horizontal son complementarios a la Ordenanza que regula y controla las construcciones en la circunscripción cantonal y determinaciones complementarias para la aprobación de proyectos arquitectónicos, urbanísticos y de división de terrenos del Cantón Gualaquiza. En caso de discrepancia prevalecerá ésta última Ordenanza.

DECLARATORIA A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 35.- Requisitos de trámite.- Para que una edificación sea sometida al Régimen de Propiedad Horizontal, el propietario del proyecto deberá estar al día en el pago de impuestos y presentar el certificado de no adeudar al municipio; y, haber obtenido el respectivo Permiso de Construcción.

1. Edificaciones nuevas.- Si se tratare de edificaciones nuevas, se presentará a la Dirección de Planificación y Desarrollo los siguientes documentos:
   a. . Solicitud dirigida al Director de Planificación y Desarrollo, firmada por el propietario.
   b. Tres copias de planos arquitectónicos, en que se determine áreas comunes y áreas privadas, con su correspondiente desagregación.
   c. Original y tres copias de la tabla de alícuotas, suscrita por un profesional arquitecto o Ingeniero Civil. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes.
   d. Un juego completo de las copias de planos aprobados y sellados por la Municipalidad, a los que se adjuntará el correspondiente Permiso de Construcción.
   e. Original y copia del informe del departamento de Servicios Públicos, mediante el cual se determina que los planos de las instalaciones sanitarias (agua potable, alcantarillado y el estudio hidrosanitario) han sido aprobados.
   f. Copia autenticada de la Escritura Pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita, con la nota de inscripción en el Registro de la Propiedad.
   g. Si el inmueble a ser incorporado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, contiene cuatro o más plantas o cinco y más unidades habitacionales o que alberguen más de 25 personas, se requiere informes de: Cuerpo de Bomberos de Gualaquiza, mediante el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la Ley de Defensa Contra Incendios; de CNT en el que se aprueban los planos de instalaciones telefónicas; de la empresa eléctrica los planos aprobados conteniendo el proyecto eléctrico debidamente individualizado por unidad habitacional.

h. Original y copia del reglamento interno de condóminos.

2. Edificaciones construidas anteriormente.- Si se tratare de edificaciones concluidas con antelación, se presentará a la Dirección de Planificación y Desarrollo los siguientes documentos:

a. Solicitud dirigida al Director de Planificación y Desarrollo, firmada por el propietario.

b. Tres copias de planos arquitectónicos, en los que se determinen áreas comunes y áreas privadas, con su correspondiente desagregación.

c. Original y copia de la tabla de alícuotas, suscrita por un profesional Arquitecto o Ingeniero Civil. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes.

d. Un juego completo de planos aprobados por la Municipalidad y los planos de la construcción existente. En los casos en que no existan planos aprobados de las edificaciones, el interesado deberá presentar los planos arquitectónicos de las edificaciones existentes, firmados por un Arquitecto, así como un informe sobre las características estructurales de las edificaciones y el estudio hidrosanitario firmados por un Ingeniero Civil.

e. Original y copia del informe del departamento de Servicios Públicos, mediante el cual se certifica el buen estado de las instalaciones sanitarias sean de agua potable, descarga de aguas servidas y recolección de basura.

f. Copia autenticada de la Escritura Pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita, con la nota de inscripción en el Registro de la Propiedad.

g. Si el inmueble a ser incorporado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, contiene cuatro o más plantas o cinco y más unidades habitacionales o que alberguen más de 25 personas, se requiere los informes de: Cuerpo de Bomberos de Gualaquiza, mediante el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la Ley de Defensa Contra Incendios; de CNT en que se certifique el buen estado de las instalaciones telefónicas, de la empresa eléctrica certificando que cada unidad habitacional dispone de red eléctrica independiente.

h. Original y copia del reglamento interno de condóminos

Art. 36. **Declaratoria de Propiedad Horizontal.-** Es competencia del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, resolver sobre las solicitudes de declaratoria de propiedad horizontal presentadas a la Municipalidad. En los casos en que niegue las solicitudes, deberá fundamentar su decisión. Se podrá impugnar esta decisión ante el Sr. Alcalde.

a. Se comunicará por escrito al propietario y/o profesional el resultado de la solicitud, lo cual tendrá lugar dentro del término de cinco días, contados a partir de la fecha de la sesión en que adoptó la resolución el Concejo Municipal.

CAPÍTULO IV: REQUISITOS PARA APROBACIÓN DE PLANOS Y ESTUDIOS

Requisitos para certificado de afectación y licencia urbanística (línea de fábrica)

El Certificado de Afectación y Licencia Urbanística (Línea de Fábrica) se expedirá a solicitud por escrito del interesado, presentada a la Dirección de Planificación y Desarrollo para lo cual deberá acompañar la siguiente documentación:

a. Copia simple de la Escritura del predio debidamente legalizada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

b. Certificado de gravamen del predio otorgado por el Registro de la Propiedad.

c. Copia de la Cédula de Ciudadanía y Certificado de Votación del propietario del predio objeto de Certificación.

d. Copia de carta de pago del impuesto predial del año en curso.

e. Certificado actualizado de no estar en mora con el Gobierno Municipal expedido por Recaudación Municipal.

f. Levantamiento planimétrico georreferenciado del predio impreso en hoja formato A4 a escala 1:5000; 1:1000; 1:500: 1:200; o 1:100 debidamente suscrito por un profesional responsable en la rama de la Arquitectura, Ingeniería o Topografía y su archivo digital en formato CAD.

Requisitos para certificado de uso y ocupación del suelo rural

El Certificado de Uso y Ocupación del Suelo Rural se expedirá a solicitud por escrito del interesado, presentada a la Dirección de Planificación y Desarrollo para lo cual deberá acompañar la siguiente documentación:

a. Copia de Escritura del predio debidamente legalizada.

b. Certificado de gravamen del predio otorgado por el Registro de la Propiedad.

c. Copia de la Cédula de Ciudadanía y Certificado de Votación del propietario/s del predio objeto de Certificación.

d. Copia de carta de pago del impuesto predial del año en curso.

e. Certificado actualizado de no estar en mora con el Gobierno Municipal expedido por Recaudación Municipal.

f. Levantamiento planimétrico georreferenciado del predio impreso en hoja formato A4 a escala 1:5000; 1:1000; 1:500: 1:200; o 1:100 debidamente suscrito por un profesional responsable en la rama de la Arquitectura, Ingeniería o Topografía y su archivo digital en formato CAD.

Requisitos para aprobación de planos arquitectónicos

a. Copia del Certificado de Afectación y Licencia Urbanística (Línea de Fábrica) vigente o del Certificado de Uso y Ocupación del Suelo Rural.

b. Planos Arquitectónicos o urbanísticos en original y una copia, a escala legible en formato INEN A0, A1, A2 debidamente encarpetados, con el respectivo croquis de ubicación a escala y suscrito por el profesional a cargo del estudio.

c. Para el caso de edificaciones superiores a tres pisos o que el diseño contemple luces superiores a 5 m. o superen los 300 m2 de construcción, se exigirá un Estudio Estructural debidamente suscrito por un Ingeniero Civil o profesional especialista en la rama como responsable del diseño. La de cubierta se considerará como una planta, cuando la losa sea plana.

d. Para el caso de exigirse Estudio Estructural el mismo deberá ser presentado con su respectivo Estudio de Suelos para el caso de edificaciones nuevas o análisis con Certificación Estructural para edificaciones existentes, debidamente suscrito por un Ingeniero Civil o profesional especialista en la rama como responsable de los estudios.

e. Estudio Eléctrico aprobado por la Empresa Eléctrica Local. Se solicitará en toda edificación que supere los 250 m2 de construcción y/o en proyectos que requieran más de dos medidores.

f. Estudio contra incendios de la edificación, aprobado por el Cuerpo de Bomberos del Cantón, en los casos que exige la Ley de Defensa Contra Incendios y los Reglamentos relacionados con el tema.

g. Estudios Especiales relacionados con instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, mecánicas, electrónicas, de comunicaciones, ambientales u otros que por la naturaleza y complejidad del proyecto arquitectónico ameriten ser presentados, para lo cual la

Dirección de Planificación y Desarrollo establecerá la necesidad de su presentación para la aprobación del proyecto definitivo.

h. El Estudio de Impacto Ambiental se realizará para las edificaciones que superen los cuatro pisos o los 1.000 metros cuadrados de construcción, o para aquellos proyectos que por disposición de las normativas ambientales así como por disposiciones de las Ordenanzas correspondientes, relacionadas o no con la necesidad de verificación de compatibilidad de uso y ocupación del suelo en el polígono de intervención territorial o en el que se encuentran o pretendan implantarse, deban ser sometidos a procesos de evaluación ambiental. El Estudio será aprobado por la Unidad de Gestión Ambiental.

i. En el caso de proyectos arquitectónicos de edificaciones con usos diferentes a vivienda, o de usos de vivienda y que requieran de los estudios establecidos en el presente artículo, se presentará el anteproyecto en la Dirección de Planificación y Desarrollo incluido el requisito establecido en el literal a) para la revisión. Una vez revisado dicho anteproyecto se adjuntará al mismo los estudios que le fuere pertinente.

j. Con relación a los proyectos urbanísticos y de división de terrenos se sujetará a las disposiciones establecidas en la “Ordenanza Sustitutiva que Regula la Formulación, Aprobación y Ejecución de Proyectos de Fraccionamiento y Reestructuración de Predios en las Áreas Urbanas del Cantón Gualaquiza y de Fraccionamiento de Predios Rústicos.

ANEXO II

CÓDIGO O NORMAS DE URBANISMO

Para las Normas de Urbanismo se toman en consideración para la ciudad de Gualaquiza, normas nacionales establecidas por los GAD Municipales de Quito, Cuenca y Morona, sin embargo, algunas de ellas se adaptan a la realidad local y en concordancia con las asignaciones urbanísticas y determinaciones locales planteadas.

CAPÍTULO I: DEFINICIÓN DE LOS PROYECTOS QUE TIENEN POR OBJETO EL FRACCIONAMIENTO O REESTRUCTURACIÓN DEL SUELO CANTONAL

Art. 1.- En las áreas urbanas del Cantón se permitirán los siguientes proyectos que tendrán por objeto la subdivisión del suelo o su reestructuración:

a) FRACCIONAMIENTO, PARTICIÓN O SUBDIVISIÓN URBANA.

Se considerará fraccionamiento, partición o subdivisión urbana la división de un predio en varios predios con frente o acceso a una vía pública existente o en proyecto que se encuentre debidamente aprobada por parte del Gobierno Municipal de conformidad con las normas de la presente ordenanza, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.

Estos conceptos también se aplicarán para las áreas urbanas de las cabeceras parroquiales rurales y núcleos urbanos en suelo rural debidamente aprobados por el Concejo Municipal que cuenten con vías de acceso existentes o planificadas por parte del Gobierno Municipal que permitan el adecuado tránsito vehicular.

En los proyectos de fraccionamiento urbano que incluyan la propuesta de nuevas vías que no hayan sido planteadas por el GAD Municipal, los promotores deberán presentar previamente un plan parcial vial de conexión con el sistema vial circundante existente o en proyecto, asumiendo la obligación de ejecutar las obras de urbanización requeridas para garantizar adecuadas condiciones de funcionamiento, habitabilidad y seguridad del nuevo asentamiento.

En el cantón Gualaquiza quedan prohibidos los Fraccionamientos Habitacionales Cerrados.

Para minimizar desplazamientos los fraccionamientos habitacionales deben contemplar cercanía áreas comerciales y de servicios, así como fuentes de empleo diversas.

Las vías de conexión con la red fundamental de las nuevas lotizaciones o urbanizaciones tendrán un ancho mínimo de 14 metros con un área arbolada en sus aceras.

Las calles peatonales, éstas deberán contar con un área arbolada del 40% de su ancho.

El radio de giro en vías vehiculares no podrá ser menor a 6.00m y un espacio en el carril que gira de 4.50 m suficientes para que la mayoría de los vehículos puedan circular con seguridad para todos los usuarios. Se deben evitar los radios mayores:

Toda calle que no vaya a prolongarse en el futuro, deberá rematar en un retorno.

b) REESTRUCTURACION DE LOTES

Se entenderá por reestructuración de lotes la ejecución de un nuevo trazado de lotes defectuosos o que no estén acorde a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo, cuya finalidad es regularizar o mejorar la configuración de los lotes de terreno y posibilitar la distribución equitativa de las cargas y beneficios de la ordenación territorial entre los propietarios.

Esta operación será realizada a petición de parte, o por iniciativa del GAD Municipal y deberá ser tramitada por la Dirección de Planificación y Desarrollo, y aprobada por el Concejo Municipal previo la presentación de los informes técnicos correspondientes.

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

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

CAPÍTULO II: DE LAS NORMAS A OBSERVARSE EN LOS PROYECTOS DE PARCELACIÓN Y REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA DE PREDIOS.

Los proyectos de fraccionamiento y de reestructuración parcelaria de predios de las áreas urbanas del Cantón, observarán las normas arquitectónicas y urbanísticas sobre división del suelo, retiro, alturas de las edificaciones y demás pertinentes, constantes en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y Planes Urbanísticos Complementarios: Parciales, Especiales y Urbano Parroquiales incluidas sus actualizaciones o reformas, sin perjuicio de las normas que se señalan en el presente cuerpo legal.

Con el propósito de coadyuvar a la densificación de las áreas urbanas consolidadas del cantón, en los proyectos de parcelación en los que tanto por la forma del predio original, como por la imposibilidad técnica de plantear otra alternativa de subdivisión, se vuelva necesario dar acceso a un potencial lote de una superficie de hasta 1.5 veces la superficie del lote mínimo establecido para el respectivo Polígono de intervención territorial, se permitirá el trazado de un corredor de acceso que formará parte del lote. El acceso no tendrá en ningún caso una profundidad mayor a 40 metros y se observarán los siguientes anchos mínimos en metros: a. De 3.00 m de sección para profundidades de hasta 20 metros; b. De 4.00 m de sección para profundidades mayores de 20 m hasta 30m; c. De 6.00 m de sección para profundidades mayores de 30 m hasta 40m.

Los proyectos de parcelación agrícola de predios de las áreas rurales del Cantón, se sujetarán a las siguientes normas de división del suelo a más de las que se establece con carácter particular para cada PIT por parte del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

a. Todos los actos de parcelación, división o segregación de fincas o terrenos en el Suelo No Urbanizable estarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a la obtención de las respectivas licencias y autorizaciones municipales de ALCALDÍA conformidad a las determinaciones del Art. 54, literal c) y Art. 55 literales a) y del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

b. Los Notarios y Registradores de la Propiedad no podrán suscribir e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación o segregación de fincas o terrenos en el suelo rural sin la acreditación de la respectiva autorización municipal o de la correspondiente autoridad nacional para el área rural, la misma que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura, dando cumplimiento a las determinaciones de los Arts. 471, 472 y 473 del COOTAD.

c. En Suelo No Urbanizable quedan prohibidas los fraccionamientos urbanos tales como urbanizaciones, lotizaciones y subdivisiones. Para la aplicación del presente literal se

entenderá por fraccionamiento urbano, a más de las determinaciones del Art. 470 del COOTAD, como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda dar lugar a un Núcleo de Población. Se comprenderá por Núcleo de Población, el asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, acceso vehicular, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales (con su respectivo tratamiento cuando el caso lo amerite) y aguas lluvias, además del suministro de energía eléctrica de acuerdo a las normas del CONELEC a nivel nacional y que está constituido por la agregación de unidades familiares que no están vinculadas a la producción agraria, de modo directo o principal, ni dependen económicamente de ella.

d. En Suelo No Urbanizable se respetará lo establecido en las categorías de ordenamiento y asignación de suelo establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. Se entenderá por parcelación agrícola a más de las determinaciones del Art. 471 del COOTAD, como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para fines de explotación agraria, ganadera, forestal o cualquier otro uso de carácter no edificatorio y que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

e. Se prohíbe todo emplazamiento de edificaciones, construcciones, cerramientos y desbanques en pendientes que superen el 30% o que presenten problemas de inestabilidad geológica, así como en los bordes, riveras y márgenes de protección de ríos, quebradas, lagos y lagunas

f. En todos los casos de fraccionamiento rural la sección mínima de vía no podrá ser menor a 8.00 m

g. El fraccionamiento rural para su aprobación deberá contar previamente con la vialidad hacia cada uno de los lotes y el servicio de agua potable y de riego proporcionados o construidos por el propietario.

h. Las características de fraccionamiento y asignación de suelo en las áreas rurales son las siguientes:

SUELO RURAL DE PROTECCIÓN

A fin de garantizar la conservación de este ecosistema de significativo valor ambiental, al amparo de la disposición contenida en el Art. 471 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, que dice: "…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", se prohíbe el fraccionamiento del suelo en los PIT-RP01, PIT-RP02, PIT-RP04, PIT-RP-05; para el PIT-RP03 se permite en base a franjas de distanciamiento respecto a las vías, según lo dispuesto para el AREA DE INFLUENCIA (BUFFERS DE FRACCIONAMIENTO) acorde con el plano para fraccionamiento rural en el suelo cantonal y para el PIT-RP06 se prohíbe el fraccionamiento sobre la cota 1.000 msnm (mil metros sobre el nivel del mar). El acceso a cada una de las nuevas parcelas será posible a través de senderos ecológicos de una sección máxima de 3.00 (tres) metros. Para la aprobación de los fraccionamientos en el área de preservación y conservación será indispensable presentar el diseño de los senderos ecológicos. El GAD Municipal de Gualaquiza se reserva el derecho de negar un determinado fraccionamiento si considera que en aplicación directa del Art. 471 del COOTAD éste no conviene a los intereses colectivos. Se deberá observar obligatoriamente las demás condicionantes establecidas para esta área en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).

Lote Mínimo: Referirse al PIT respectivo.

Frente Mínimo: 150.00m (ciento cincuenta metros)

Relación Frente/Fondo: Comprendida entre 1 / 4

Senderos ecológicos como accesos: Máximo 3.00 metros de sección.

ÁREA NATURAL DE USO SOSTENIBLE (PIT-RP06)

Para el área de recarga hídrica de las microcuencas de los ríos Yumaza y San Francisco y a fin de proteger este recurso de alto valor para la vida y las futuras generaciones, se determina el fraccionamiento bajo la cota 1.000 msnm en parcelas de 5.00 ha (cinco hectáreas). Deberá presentarse la documentación legal que garantice el libre acceso a la propiedad, además se deberá presentar el proyecto de vías en función del Art. 8 literal f) y el proyecto de dotación de agua, obras que serán construidas por el propietario. En relación a los predios sujetos a la partición o repartimiento de herencias, se observarán las disposiciones del Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización: "Partición judicial y extrajudicial de inmuebles." Se deberá observar obligatoriamente las demás condicionantes establecidas para esta área en el PDOT y PUGS.

Lote Mínimo: 50,000.00m² (cincuenta mil metros cuadrados)

Frente Mínimo: 120.00m (ciento veinte metros)

Relación Frente/Fondo: Comprendida entre 1 / 4

Tipo de Implantación de las Edificaciones: Por excepción serán admisibles las construcciones e instalaciones necesarias para las actividades científicas y culturales, para el excursionismo y la contemplación y siempre y cuando sean de tamaño pequeño, construidas con materiales tradicionales e integrados o coherentes con la textura y estructura del paisaje en el que se inscriben. La altura máxima será de un (1) piso.

Retiro frontal mínimo de 15.00 metros desde el eje de la vía, sin ningún tipo de edificación

Retiros laterales y posterior de 15.00 metros como mínimo, sin ningún tipo de edificación.

Otras consideraciones para Retiro Frontal hacia vías: Conforme a Ley Orgánica del sistema nacional de infraestructura vial del transporte terrestre.

Caminos Vecinales y otros Accesos: 10.00 metros desde el eje de la vía sea pública o privada.

SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN

A fin de proteger este recurso de alta función social y económica para el cantón, el tamaño mínimo de parcelas en las que se podrán eventualmente dividir los territorios dentro de cada uno de los PIT será de 3.00 ha. (tres hectáreas). Deberá presentarse la documentación legal que garantice el libre acceso a la propiedad, además se deberá presentar el proyecto de vías en función del Art. 8 literal f) y el proyecto de dotación de agua, obras que serán construidas por el propietario.

En relación a los predios sujetos a la partición o repartimiento de herencias, se observarán las disposiciones del Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización: "Partición judicial y extrajudicial de inmuebles." Se deberá observar obligatoriamente las demás condicionantes establecidas para esta área en el PDOT y PUGS.

Lote Mínimo: 30,000.00m² (treinta mil metros cuadrados)

Frente Mínimo: 90.00m (noventa metros).

Relación Frente/Fondo: Comprendida entre 1 / 4.

Tipo de Implantación de las Edificaciones: Aislada.

Retiro frontal mínimo de 15.00 metros desde el eje de la vía, sin ningún tipo de edificación

Retiros laterales y posterior de 10.00 metros como mínimo, sin ningún tipo de edificación.

Altura Máxima de la Edificación: 2 Pisos

Otras consideraciones para Retiro Frontal hacia vías: Conforme a Ley Orgánica del sistema nacional de infraestructura vial del transporte terrestre.

Caminos Vecinales y otros accesos: 6 metros desde el eje de la vía sea pública o privada.

ÁREA DE INFLUENCIA (BUFFERS DE FRACCIONAMIENTO)

A fin de proteger y mantener estas zonas de actividades antrópicas intensas, el tamaño mínimo de parcelas en las que se podrán eventualmente dividir el suelo rural de producción considerando buffers de distanciamiento según tipo de vía será de 1.00 ha (una hectárea) hasta los 300 m; luego de 3.00 ha (tres hectáreas) hasta los 600 m y de 5.00 ha (cinco hectáreas) hasta los 900 m, fuera del rango de 900 m el lote o parcela mínima será de 10 ha o superior. En lo Concerniente a este numeral, el promotor de la parcelación deberá presentar la documentación legal que garantice el libre acceso a la propiedad, además se deberá presentar el proyecto de vías en función del Art.8 literal f) y el proyecto de dotación de agua, obras que serán construidas por el propietario. En relación a los predios sujetos a la partición o repartimiento de herencias, se observarán las disposiciones del Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización: “Partición judicial y extrajudicial de inmuebles”. Se deberá observar obligatoriamente las demás condicionantes establecidas para esta área en el PDOT y PUGS.

Lote Mínimo: 10,000.00m² (diez mil metros cuadrados)

Frente Mínimo: 60.00m (sesenta metros) •

Relación Frente/Fondo: Comprendida entre 1 / 4

Tipo de Implantación de las Edificaciones: Aislada.

Retiro frontal mínimo de 15.00 metros desde el eje de la vía, sin ningún tipo de edificación

Retiros laterales y posterior de 10.00 metros como mínimo, sin ningún tipo de edificación.

Altura Máxima de la Edificación: 2 Pisos

Caminos Vecinales y otros accesos: 6.00 metros desde el eje de la vía sea pública o privada.

Otras consideraciones para Retiro Frontal hacia vías: Conforme a Ley Orgánica del sistema nacional de infraestructura vial del transporte terrestre.

SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

Este suelo se encuentra delimitado por el límite urbano definido dentro de la cabecera cantonal y dividido en sectores conformados por polígonos de intervención territorial (PIT). El uso y ocupación del suelo están regulados por la Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT y PUGS del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago y las modificaciones que hubiere, documentos técnicos del PDOT y el PUGS y demás normativa conexa.

SUELO URBANO: CABECERAS PARROQUIALES, SAN FRANCISCO Y LA PRADERA

Este suelo se encuentra delimitado por el límite urbano definido en las cabeceras parroquiales y los sectores San Francisco y La Pradera, divididos en sectores conformados por polígonos de intervención territorial (PIT). Se encuentran en proceso consolidación con usos de vivienda principalmente.

Para las cabeceras parroquiales, San Francisco, La Pradera y demás núcleos urbanos en suelo rural debidamente aprobados por el Concejo Municipal, hasta que se determine su uso, ocupación y unidades de fraccionamiento específicas, definidas por sus respectivos planes urbanísticos; se regirán a lo estipulado en la Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT y PUGS del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago y las modificaciones que

hubiere, documentos técnicos del PDOT y el PUGS y demás normativa conexa. De manera general, se determina lo siguiente:

Lote Mínimo: 200.00 metros cuadrados (m²) dentro del límite urbano las cabeceras parroquiales y 350.00 m² para los demás sectores y núcleos urbanos. Esta normativa se ajustará las determinaciones que para cada caso establezca con mayor precisión el Plan de Uso y Gestión del Suelo y los respectivos PIT.

Frente Mínimo: 10.00 (diez) m (metros) para lotes de 200.00 m² y mínimo 15.00m para lotes de 350.00 m².

Relación Frente/Fondo: Comprendida entre 1 / 2.5

Tipo de Implantación de las Edificaciones: con retiro frontal y posterior, no se podrán ocupar los retiros con edificación. En los manzanos que se encuentren consolidados la Dirección de Planificación y Desarrollo determinará la tipología y retiros frontales en función del tipo predominante en el tramo. En los casos que existan más de un tipo de implantación prevalecerá aquel que cuente con mayor dimensión en el tramo.

Altura Máxima de la Edificación: 3 Pisos.

Retiro Frontal Mínimo hacia vías: 9.00 metros desde el eje de la vía sea pública o privada.

Retiros Posteriores: 3.00 metros.

Para efectos de delimitación de las cabeceras parroquiales se considerarán el límite para centros poblados aprobados por el Concejo Municipal y las modificaciones que hubiere.

En los fraccionamientos que se planteen en las cabeceras parroquiales, San Francisco, La Pradera y demás núcleos urbanos en suelo rural aprobados por el Concejo Municipal y que tengan frente a vías existentes o planificadas, que supongan la división de dos a diez lotes, se exigirá estudios complementarios y la construcción de las obras de infraestructura de agua potable, alcantarillado, además del suministro de energía eléctrica de acuerdo a las normas del CONELEC a nivel nacional, así como también la construcción de toda la vialidad y el equipamiento comunal; se exigirá el porcentaje de área verde y comunal según lo establece la Ordenanza respectiva o el Art. 424 del COOTAD según el caso. Se permitirá fraccionamientos en más de 10 lotes dentro de las áreas de las cabeceras parroquiales, San Francisco y La Pradera, que se ubiquen en forma contigua a los servicios básicos o que garanticen su conexión o dotación para lo cual dichas divisiones se sujetarán al trámite de aprobación de fraccionamientos de las áreas urbanas.

CAPÍTULO III: DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS DE SUELO EN GENERAL EN LOS PROYECTOS DE PARCELACIÓN DE PREDIOS DE LAS ÁREAS URBANAS

Para la ejecución de los proyectos que constan en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, a todo predio que hubiere sido afectado por las acciones del plan se impondrá la cesión gratuita de las áreas de terrenos en que se han de ejecutar las obras municipales de urbanización de conformidad al contenido de los Arts. 487 y 488 del COOTAD.

En el caso de fraccionamientos, se cederá gratuitamente la superficie de terreno para vías, espacios abiertos, libres y arborizados y equipamientos en un área de hasta el treinta y cinco por ciento de la superficie útil del lote dividido.

Provisión obligatoria de áreas verdes y de equipamiento comunal. -Los propietarios, de los terrenos del área urbana destinados a fraccionarse, en concordancia con la aplicación de lo dispuesto en el artículo precedente, deberán entregar sin costo a la Municipalidad, un área útil de lo lotizado a fin que se destinen exclusivamente para áreas verdes y comunales de conformidad a lo dispuesto en los Arts. 424 y 487 del COOTAD de acuerdo a los siguientes porcentajes:

a. 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 equipamientos comunitarios del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avaluó 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.

b. Para los terrenos superiores a 5.000.00 metros cuadrados en adelante se entregará el 20% del área útil para la conformación de un área verde (parque), en función del lote mínimo establecido para el polígono de intervención territorial posible.

Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie de terreno a dividirse no supera los 1000.00 m² (mil metros cuadrados), en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral; con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes y comunales y/o de obras para su mejoramiento. La entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías no deberá exceder del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad.

La determinación del área para establecer el cálculo del porcentaje de cesión, no contabilizará los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y sus áreas de protección, zonas de riesgo y zonas con pendientes superiores al 30%, playas y áreas de protección ecológica.

Condiciones de distribución de áreas verdes y equipamientos comunales:

a. La distribución de equipamientos en los fraccionamientos deberá estar planteados para servir a la población del barrio o en su defecto a la población proyectada para el fraccionamiento. Del porcentaje establecido en los artículos precedentes, en las áreas que no cuenten con actuaciones específicas de equipamientos previstos por el Plan de Ordenamiento Territorial Urbano se destinará como principio general al menos el 50% para la conformación de áreas verdes tal como lo establece el Art. 424 del COOTAD.

Las áreas mínimas de los lotes para el emplazamiento de equipamientos comunitarios deberán estar acordes con la normativa actualizada vigente de acuerdo a las competencias municipales.

b. La Dirección de Planificación y Desarrollo, en las áreas que no cuenten con planificación determinará el listado de equipamientos que serán requeridos para cada caso al momento de la emisión de la Licencia Urbanística otorgada para la urbanización del predio, sin perjuicio de la revisión correspondiente al momento de la presentación del anteproyecto por las características urbanísticas del mismo.

c. Las áreas mínimas para la implantación de equipamientos y áreas verdes no eliminan la obligatoriedad del área total de cesión resultante de la aplicación del porcentaje establecidos en la ley y la presente ordenanza.

d. Los equipamientos comunitarios y las áreas verdes de recreación se emplazarán con frente a una o más vías de tránsito vehicular. Se integrarán con el trazado urbano y se garantizará su utilización y libre disfrute por parte de toda la comunidad. Preferentemente serán espacios contiguos a las áreas de vivienda con el objeto de facilitar a los usuarios recurrir a varios servicios en un solo viaje, propiciando eficiencia y economía.

e. Se deberá observar la disposición de viviendas y accesos hacia los espacios públicos de tal manera que existan frentes de fachadas, accesos y control visual a fin de evitar el deterioro de dichas áreas y su inadecuada utilización.

f. En caso de que el porcentaje máximo de cesión no sea suficiente para satisfacer las necesidades de la población a residir en dicho fraccionamiento, la Dirección de Planificación y Desarrollo solicitará mediante informe técnicamente justificado al Concejo Municipal, se realice la expropiación de los terrenos que en forma adicional garanticen el desarrollo de la comunidad.

DE LOS LOTES

De los 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, tipo de implantación, dimensiones de frente, lote y retiros aquellos que han sido asignados para cada polígono de intervención territorial de conformidad a lo establecido en la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del área urbana y de influencia inmediata de la cabecera cantonal de Gualaquiza.

Los fraccionamientos orientaran sus nuevas vías y lotes de tal forma que garanticen la iluminación y ventilación en la implantación de las edificaciones futuras.

En todos los fraccionamientos urbanos o rurales se establecerá para un solo lote un margen de tolerancia en menos 10% en área y frente, se respetará la relación frente fondo máxima.

Queda terminantemente prohibido el fraccionamiento de los lotes en superficies inferiores a las dimensiones establecidas por parte de la Municipalidad, en caso de particiones judiciales o extrajudiciales se procederá según el Art. 473 del COOTAD.

CAPÍTULO IV: DE LOS TRÁMITES DE APROBACIÓN DEL DISEÑO URBANO DE LOS PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS DE LAS ÁREAS URBANAS.

Los proyectos de fraccionamiento urbano deberán presentar un anteproyecto para calificar la pre factibilidad del mismo, luego de lo cual y contando con los informes favorables podrá ser presentado con los estudios a nivel de factibilidad para su revisión por parte de los departamentos técnicos municipales respectivos y al Concejo Cantonal para su aprobación. Con relación a los fraccionamientos agrícolas se presentará el correspondiente proyecto para su revisión por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo, quien emitirá un informe para la revisión y aprobación del Concejo Cantonal.

Requisitos para la presentación y aprobación del Anteproyecto.

Para la aprobación del anteproyecto de pre factibilidad de fraccionamientos urbanos, el interesado presentará en la Dirección de Planificación y Desarrollo:

a. Solicitud dirigida al Director de Planificación y Desarrollo, suscrita por el propietario del predio y el proyectista con indicación de las características más sobresalientes del estudio a nivel de anteproyecto, (diseño arquitectónico) indicando: área total, área útil, área neta de lotes, área de vías y espacios comunales, área con afecciones municipales, número de lotes, etc., con sus respectivos porcentajes;

Plan parcial vial, que contendrá la memoria técnica: diagnóstico, modelo actual, propuesto de la nueva trama vial interna de la urbanización y su conexión a la red fundamental

b. Certificado de Afectación y Licencia Urbanística del predio actualizado (Línea de Fábrica), otorgado por la Dirección de Planificación y Desarrollo;

c. Certificado de no adeudar al Municipio;

d. Copia de la escritura del predio, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad; y, e

e. Para los fraccionamientos urbanos el informe de pre factibilidad de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial y energía eléctrica, emitido por la Dirección de Servicios Públicos Municipal y la Empresa Eléctrica, respectivamente.

Para la modificación de un fraccionamiento aprobado con anterioridad por parte de la Municipalidad, se anexará:

a. Copia certificada de los fraccionamientos que son objeto de modificación.

b. Unidad de Actuación Urbanística: Memoria gráfica justificativa de las modificaciones; y,

c. Ocho copias de planos impresos y los archivos digitales geo-referenciados, que contengan toda la información constante en los planos impresos de la propuesta urbanística integral de conformidad con las especificaciones técnicas constantes en las ordenanzas.

Para la aprobación del diseño urbano del proyecto de fraccionamiento de predios de las áreas urbanas, los promotores deberán entregar los siguientes documentos en el Departamento de Planificación y Desarrollo:

Expedientes administrativos y Legales. -

a. Solicitud al Director de Planificación y Desarrollo suscrita por el promotor y el proyectista, en la que se describirá la localización georreferenciada del proyecto, la superficie total del predio, la superficie útil, el número de lotes y su superficie, así como -en los casos pertinentes-, la superficie de suelo destinadas a vías y/o a equipamientos.

b. Certificado de Afección y Línea de Fábrica de la Propiedad vigente y actualizada otorgada por la Dirección de Planificación y Desarrollo.

Expedientes Técnicos.

a. Planos que contendrán:

El levantamiento topográfico de precisión del predio a escala. La altimetría se representará con curvas a una equidistancia de máximo un metro.

En el caso de parcelaciones que incluyan la apertura de vías, el levantamiento deberá ser geo-referenciado mediante el sistema WGS 84 zona 17 sur y a la cota real sobre el nivel del mar que dispone la Municipalidad. Los hitos (H1, H2, etc.) en un mínimo de 2 (dos) que sean necesarios para este fin serán construidos de hormigón y se presentará la respectiva memoria de ubicación.

La ubicación del proyecto en la Ciudad, a escala 1:1000 o 1:5000 abarcando su área de inclusión, la misma que quedará definida operativamente por una franja de territorio adyacente al predio objeto de actuación, de por lo menos 300.00 metros de ancho y que contendrá la trama vial adyacente y cauces de ríos y quebradas, parques y plazas ya existentes. Para la confección de este plano de ubicación la Municipalidad facilitará la cartografía necesaria, será de exclusiva responsabilidad del profesional la verificación en campo de la información entregada por la Institución y efectuará las correcciones respectivas que sean del caso.

La propuesta de fraccionamiento y forma de ocupación del predio, a escala. En el que constarán:

- Los lotes identificados cada uno de ellos con la letra "L" seguida del número de orden.
- La demarcación de áreas de emplazamiento de las edificaciones.
- Demarcación de áreas afectadas, de conformidad con lo establecido en el Certificado de Afectación y Línea de Fábrica.
- Cuadro de estadística general, que contendrá: La superficie total del predio, superficie útil, el número de lotes y su superficie, así como las superficies de suelo destinadas a vías, espacios verdes y a equipamientos, con sus respectivos porcentajes; y,
- Cuadro de estadística de lotes, que contendrá para cada lote la siguiente información: Número de lote, superficie y retiros mínimos a nivel de la planta baja.
- El diseño horizontal de la red vial propuesta, a escala, en el que constarán: La demarcación de calzadas, carriles de circulación vehicular, ejes e intersecciones, ángulos, cotas en las intersecciones, radios de giro, Este diseño deberá quedar referenciado al hito de demarcación (H). Cualquier cambio de las secciones establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial deberán contar con el visto bueno de la Dirección de Planificación y Desarrollo, quien la emitirá por escrito.

- El diseño vertical de la red vial propuesta por el promotor, a escalas 1:500 horizontal y 1:100 vertical, conteniendo: abscisas, cotas de terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos.
- El diseño de obras especiales, como: Puentes vehiculares y peatonales, alcantarillas, muros de contención de vías, taludes y todas aquellas obras requeridas para garantizar la seguridad del asentamiento en su conjunto.

b. Memoria Técnica del Diseño Urbano del Proyecto, que contendrá:

Localización del predio.

Descripción del sector de emplazamiento de la actuación.

Relaciones Urbanísticas del predio.

Loteamiento propuesto.

Red vial propuesta, con informe de factibilidad técnica suscrita por un Ingeniero Civil.

Informe de factibilidad técnica de dotación de redes de agua potable y alcantarillado en función del diseño urbano propuesto, suscrito por un ingeniero civil.

Reservas de suelo para equipamientos comunitarios.

Áreas afectadas.

Resumen de superficies; y,

En los casos pertinentes, cálculo y diseño de obras especiales antes señaladas

Cuando los proyectos de parcelación urbana no contemplen la apertura de vías, se excluirán todos los expedientes técnicos referidos a ellas; y,

Certificado de verificación y aprobación escrita por la Unidad de Avalúos y Catastros del replanteo del proyecto.

Cuando se trate de parcelaciones que incluyan la apertura de vías, el promotor efectuará el replanteo del proyecto y lo someterá a verificación y aprobación escrita del Departamento de Planificación y Desarrollo.

Este requisito podrá también exigirse en el caso de las parcelaciones que no incluyan la apertura de vías, pero que por su ubicación y relación con predios vecinos y espacios públicos se creyere necesario a juicio del Departamento de Planificación y Desarrollo.

Todos los expedientes administrativos y legales, la memoria técnica y el certificado de verificación y aprobación del replanteo del proyecto, en los casos pertinentes, se presentarán en original con ocho copias de los planos, siguiendo las normas INEN en cuanto a formatos.

Los diseños urbanos de proyectos urbanos de parcelación de predios que no incluyan la apertura de vías serán aprobados en forma directa por el Alcalde contando para el efecto con el informe técnico del Departamento de Planificación y Desarrollo.

Los proyectos que incluyan la apertura de nuevas vías y de superficies mayores a 3000.00 metros pasarán a conocimiento de la Comisión de Desarrollo y Ordenamiento Territorial cantonal, acompañados del respectivo informe del Director de Planificación y Desarrollo, que lo emitirá en un plazo no mayor a quince días hábiles. Dicha comisión en el plazo de quince días hábiles elaborará el informe para conocimiento y aprobación del Concejo Municipal.

Luego de la aprobación del proyecto por parte del Concejo, Secretaría General retendrá para su archivo la documentación y una copia del plano aprobado, y entregará las copias restantes para: Dirección de Planificación y Desarrollo, Unidad de Avalúos y Catastros, Dirección de Obras Públicas, Dirección de Servicios Públicos, Notaría, Registrador de la Propiedad y propietario.

El Notario y el Registrador de la Propiedad, al tratarse de fraccionamientos urbanos para la inscripción y registro requerirán un certificado de la Municipalidad respecto del cumplimiento de las normativas técnicas y de la recepción de obras, documento sin el cual no se podrá proceder con los trámites respectivos para la enajenación.

En los planos y memoria técnica sellados se dejará constancia de que la aprobación efectuada no faculta al promotor la venta de lotes, sino únicamente cuando luego de haber obtenido el Permiso de Construcción Municipal, y ejecutado las obras de urbanización de conformidad al proyecto aprobado, las mismas hayan sido recibidas a entera satisfacción de la Municipalidad.

En forma previa a la entrega de los expedientes antes señalados el promotor del proyecto presentará el documento que acredite el pago de la tasa por revisión de planos para la aprobación de fraccionamiento.

Con la aprobación por parte del Concejo, el propietario pagará las tasas municipales por concepto de aprobación del fraccionamiento.

Para proceder a la protocolización en una notaría y la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad se verificará la entrega a entera satisfacción de la Municipalidad: de la obra de ingeniería civil por la conformación de vías a nivel de subbase, de alcantarillado pluvial y sanitario, de agua potable y de electricidad. La recepción de la obra por parte de la Municipalidad se efectuará al momento en que se hayan construido en su totalidad y estén en funcionamiento las obras de infraestructura básica de electricidad, agua potable y alcantarillado pluvial, sanitario y vialidad, cuyos costos serán asumidos en su totalidad por parte del promotor.

Una vez inscrito el fraccionamiento se transferirá a la Municipalidad automáticamente y de conformidad a lo dispuesto en el Art. 479 del COOTAD, las respectivas áreas de uso público, verdes comunales, incluida las instalaciones de la infraestructura básica alcantarillado pluvial y sanitario servicios públicos. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio y únicamente la inscripción posibilitará la autorización para la venta y enajenación de los lotes, previo el amojonamiento de los mismos

Una vez que el diseño urbano del proyecto ha sido aprobado, el promotor someterá los estudios de las diferentes infraestructuras de servicios básicos a aprobación de las siguientes instancias:

a. Sistemas de Agua Potable, Alcantarillado a la Dirección de Servicios Públicos Municipal.

b. Sistema de Energía Eléctrica y alumbrado público a la Empresa Eléctrica Regional.

c. Estudio Geométrico Vial a la Dirección de Obras Públicas de la Municipalidad de Gualaquiza, para el efecto esta dependencia municipal dispondrá de 15 días, incluyendo la aprobación del presupuesto para su ejecución y de ser el caso, el de las obras especiales señaladas en el Art. 20 de esta Ordenanza y que deberá acompañar el Promotor.

DE LOS TRÁMITES DE APROBACIÓN DE PROYECTOS DE PARCELACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS

Para la aprobación de un proyecto de parcelación de predios rústicos, los promotores deberán entregar los siguientes documentos en la Dirección de Planificación y Desarrollo:

Expedientes administrativos y Legales.

Solicitud al director del Departamento de Planificación y Desarrollo suscrita por el promotor y el proyectista, en la que se describirá la localización del proyecto, la superficie total del predio, el número de parcelas resultantes y su superficie. B

Certificado de Uso y Ocupación de Suelo Rural de la Propiedad otorgada por el Departamento de Planificación y Desarrollo en el que se indiquen las condiciones de ocupación actual del lote.

Copia de la escritura del predio inscrita en el Registro de la Propiedad; y, d. Carta de pago del impuesto del predio rústico del año en curso.

Expedientes Técnicos.-

Planos que contendrán:

El levantamiento topográfico de precisión del predio, en escala comprendida entre 1:500 y 1:2000. El máximo error admisible en distancias será de 1/2500 en el cierre de la poligonal. La altimetría se representará con curvas a una equidistancia de máximo un metro.

El levantamiento deberá quedar referenciado a una coordenada geográfica y a la cota real sobre el nivel del mar. Este hito (H) será construido de hormigón y se presentará la respectiva memoria de ubicación. Adicionalmente para facilitar el replanteo de los proyectos que propongan vías se ubicará otro hito, cuya localización también se describirá en la memoria antes señalada.

El parcelamiento, a escala 1:500 y 1:2000, en el que constarán las parcelas identificados cada una de ellas con la letra "P" seguida del número de orden y la superficie en metros cuadrados o hectáreas.

El diseño horizontal de la red vial propuesta, a escala comprendida entre 1:500 y 1:2000, en el que constarán: La demarcación del ancho, ejes e intersecciones, así como abscisas, ángulos, cotas en las intersecciones, longitudes de curvas y radios de giro, sentidos de circulación de vías y las secciones trasversales. Este diseño deberá quedar referenciado a un hito de demarcación (H).

Para la autorización de desmembración en predios rústicos de superficies superiores a cinco hectáreas y de hasta un máximo de cinco lotes, los promotores deberán entregar los requisitos que señala este literal a excepción del punto II y IV, únicamente de los lotes a desmembrarse.

Todos los expedientes administrativos y legales, la memoria técnica y el certificado de verificación y aprobación del replanteo del proyecto, en los casos pertinentes, se presentarán en original con ocho copias de los planos, siguiendo las normas INEN en cuanto a formatos. Cada plano, una vez aprobado contendrá el respectivo sello municipal del Departamento o Unidad que ha efectuado dicha revisión.

Los proyectos de parcelación de predios rústicos pasarán a conocimiento del Concejo para su conocimiento y aprobación, acompañados del respectivo informe del Director de Planificación y Desarrollo que sustentarán de acuerdo a la normativa vigente el cumplimiento de las disposiciones técnicas y legales, dicho informe se emitirá en un plazo no mayor a quince días laborables.

El Director de Planificación y Desarrollo o el Jefe de la Unidad de Control podrán rechazar los proyectos de parcelación de predios rústicos en forma motivada y describiendo las normativas o disposiciones que se han incumplido por parte del promotor.

Una vez aprobado por parte del Concejo, el proyecto aprobado será devuelto a la Dirección de Planificación y Desarrollo para su correspondiente despacho al interesado y a los Departamentos Municipales respectivos.

La desmembración en predios rústicos de superficies superiores a cinco hectáreas y de hasta un máximo de cinco lotes serán autorizados en forma directa por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo una vez observado el cumplimiento de las determinaciones establecidas en la presente ordenanza.

En forma previa a la entrega de los planos sellados por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo, el promotor del proyecto presentará el documento que acredite el pago de la tasa por estudio de planos equivalente al 1x1000 del avalúo municipal.

DE LA CONCESIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS DE PARCELACIÓN DE PREDIOS URBANOS

En los proyectos de parcelación de predios urbanos que requieran la ejecución de obras (agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, red eléctrica), el promotor estará obligado a ejecutar por su cuenta y a su costo, todas las obras de infraestructura correspondientes a la vía o vías propuestas, así como de ser el caso, las obras especiales señaladas en el Art. 20 de la presente Ordenanza.

Para la concesión del Permiso de Construcción Municipal, el promotor del proyecto deberá presentar en la Dirección de Planificación y Desarrollo:

a. Solicitud dirigida al Director de Planificación y Desarrollo con los datos generales del Proyecto y copia del Proyecto de fraccionamiento aprobado;

b. Certificado de no adeudar a la municipalidad tanto del solicitante cuanto de su cónyuge.

c. Certificación emitida por la Dirección de Servicios Públicos de aprobación de los cálculos y diseños de los sistemas de abastecimiento de agua potable y de evacuación de aguas servidas.

d. Certificación emitida por el Empresa Eléctrica, de aprobación de los cálculos y diseños de las redes del sistema de abastecimiento de energía eléctrica y de alumbrado público.

e. Certificación otorgada por la Dirección de Obras Públicas, de aprobación de los cálculos y diseños de pavimento y de construcción, de ser el caso, de las obras especiales previstas en el Art. 20 de esta ordenanza; y,

f. Memoria de Manejo Ambiental para la fase de ejecución de las obras de urbanización aprobado por la Unidad de Gestión Ambiental de la Municipalidad, que contendrá las medidas ambientales a ser ejecutadas por el promotor en relación a:

Transporte y disposición final de escombros de la construcción.

Transporte de materiales de construcción.

Interrupciones temporales de tráfico vehicular.

Espacios de circulación peatonal emergentes.

Seguridad de trabajadores de la construcción.

Suspensión temporal de servicios.

Precauciones con respecto a edificaciones, redes e instalaciones adyacentes al sitio motivo de intervención.

La construcción de obras especiales señaladas en el Art. 20 de la presente Ordenanza; y,

Otros, que en cada caso juzgue pertinente el Departamento de Servicios Públicos

g. Formulario para permiso de construcción, con la firma del profesional constructor;

h. Cronograma valorado de ejecución de obras;

i. Presupuesto referencial de la obra; y,

j. Garantía debidamente suscrita en cualquiera de las formas establecidas por la Ley sobre el monto de ejecución de obras.

La Dirección de Planificación y Desarrollo emitirá el informe del valor a pagar que el urbanizador deberá cancelar por concepto de permisos de construcción y derechos de supervisión de los trabajos de urbanización, previstos en la legislación municipal. Una vez observados estos requisitos se extenderá el permiso de construcción, en el plazo máximo de quince días.

Todas estas certificaciones antes señaladas deberán presentarse respaldadas con las firmas y sellos autorizados e indicarán además que el promotor ha entregado las garantías por la ejecución de las obras de urbanización correspondientes.

Para el efecto y en relación a los diseños y presupuestos aprobados por la Dirección de Planificación y Desarrollo, la Procuraduría Sindica tendrá el plazo de ocho días para la verificación de las garantías que deberá presentar el promotor del proyecto y comunicar de este acto a la referida Dirección.

Las vías y reservas de suelo para equipamientos públicos previstas en los diseños urbanos de los proyectos de parcelación, una vez cumplidas las disposiciones del Código de Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, constituirán bienes de dominio público.

Cumplidos los requisitos antes señalados, la Dirección de Planificación y Desarrollo en el plazo de ocho días otorgará el Permiso de Construcción Municipal, facultando al propietario la ejecución de la obra. Esta autorización constará en el mencionado documento.

"El urbanizador entregará a favor de la municipalidad una garantía que avale el 100% del valor de todas las obras de infraestructura, o del porcentaje a ejecutar de acuerdo con las etapas de construcción según el presupuesto presentado para el efecto mediante una Póliza de Seguros, garantía bancaria o hipoteca. La garantía debe estar vigente y por tanto renovarse si es del caso quince días antes de su vencimiento, hasta la suscripción del acta de entrega-recepción definitiva de todas las obras ejecutadas descritas en esta ordenanza y que son responsabilidad absoluta y total del promotor o propietario, caso contrario se harán efectivas. Si se constituye hipoteca, los lotes de terreno gravados no podrán enajenarse hasta cuando se realicen y reciban las obras.

Previo a la constitución de Hipoteca el propietario o promotor de la lotización o urbanización deberá incluir como parte de la documentación: 1.- La Ordenanza de regulación de la Lotización o Urbanización según sea el caso; 2.- Establecer la prohibición de enajenar del o los bienes que garantizan la Hipoteca; 3.- El valor por el cual se constituirá Hipoteca será el valor del 100% del Presupuesto Referencial de Obras realizado por el promotor o propietario de la lotización o urbanización una vez que éste haya sido aprobado por los técnicos municipales (agua potable y alcantarillado por la Dirección de Servicios Públicos; vías y energía eléctrica por la Dirección de Obras Públicas previa aprobación de la Empresa Eléctrica); 4.- El establecimiento del valor del terreno a hipotecar, será emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros mediante la actualización del valor del bien en concordancia con el Art. 449 del COOTAD; 5.- Si fuere del caso el promotor o propietario podrá presentar Hipoteca de un terreno distinto del que pretenda lotizar o urbanizar siempre que sea de interés municipal, esté ubicado en el área urbana y cubra el monto de la garantía establecida para el efecto. El GAD Municipal se reserva el derecho de seleccionar con criterio técnico los predios a hipotecar en su favor y que soporten el valor de la hipoteca".

Si durante el plazo de ejecución de las obras, hubiere incremento de los costos de las obras de infraestructura, deberá ampliarse la garantía a efecto que cubra los valores. El propietario de la urbanización deberá ejecutar y un plazo de seis meses en el caso de urbanizaciones menores a una hectárea; y, hasta doce meses para urbanizaciones mayores a una hectárea, todo esto a partir de la fecha de aprobación del proyecto definitivo, prorrogable por una sola vez hasta por el 30% (treinta por ciento) del plazo concedido para la ejecución de las obras de infraestructura, siempre que se prueben casos de fuerza mayor, caso fortuito, o se encuentre ejecutado al menos el 70% (setenta por ciento) y se renueven las garantías, circunstancias que deberán probarse técnica y documentadamente ante la Dirección de Planificación y Desarrollo. La aprobación de la urbanización, no constituye por ningún motivo autorización de transferencia de dominio de los lotes de terreno, por tanto, no se podrá con dicho documento, vender, elaborar y suscribir contrato alguno de compraventa, reserva de lotes, u otro documento similar, así como tampoco recibir dinero por estos conceptos. La autorización de transferencia de dominio se otorgará por parte del Alcalde o Alcaldesa, una vez que se hayan presentado las garantías o cuando se hayan terminado todas las obras de infraestructura y se suscriba el acta de entrega-recepción provisional por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo. El acta definitiva será suscrita cuando haya transcurrido seis meses de funcionamiento a entera satisfacción de la municipalidad, en este lapso, el propietario será responsable del mantenimiento y reparación de daños que se

susciten en la infraestructura. En caso de incumplimiento se harán efectivas las garantías y con estos recursos el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal podrá ejecutarlas, a cuyo valor se incrementará un veinte por ciento (20%) adicional. Sí estas no cubren el valor total debido a variación de precios o cambio de diseños se emitirá el correspondiente título de crédito para su cobro inmediato vía coactiva en contra del propietario de la urbanización o lotización por la diferencia, de acuerdo con el informe técnico respectivo.

Una vez que el promotor del proyecto presente en la Dirección de Planificación y Desarrollo copias debidamente notariadas de las actas de entrega-recepción definitivas de las obras de urbanización señaladas en el Permiso de Construcción Municipal, otorgará el Certificado de Habitabilidad y que servirá de respaldo para la emisión de Licencias Urbanísticas correspondientes a los diferentes lotes.

DE LAS INSPECCIONES

Control programado de obras de habilitación del suelo.- Para el control de la construcción de obras básicas en las lotizaciones, las Direcciones de Planificación y Desarrollo, Obras Públicas o Servicios Públicos según corresponda, realizarán inspecciones en el proceso constructivo de habilitación del suelo de las obras a ejecutarse, tales como:

a. Cabidas y linderos;
b. Replanteo de vías, incluye la nivelación de calzada
c. Construcción de las redes de infraestructura básica;
d. Amojonamiento de los lotes;
e. Verificación de las redes de infraestructura; y,
f. Verificación de áreas verdes y equipamiento comunal.

DE LAS RECEPCIONES

Recepción de las obras básicas en las lotizaciones.-Una vez construidas las obras básicas, los urbanizadores están obligados a entregar a la Municipalidad las obras ejecutadas, mediante la suscripción de una acta de entrega-recepción provisional y luego de transcurrido el período de funcionamiento satisfactorio de seis meses, se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción definitiva.

La comisión encargada de la recepción provisional y definitiva de las obras, estará integrada por: El Alcalde o su delegado, el Director de Planificación Urbana y Desarrollo, el Director de Servicios Públicos, y el Director de Gestión Ambiental, el Director de Obras Públicas, y el Urbanizador. El plazo máximo para la suscripción del acta de entrega-recepción de las obras ejecutadas, es de treinta días calendarios a partir de la solicitud de recepción.

Entrega-recepción provisional. - La entrega-recepción provisional de las obras básicas ejecutadas en las lotizaciones, se solicitará y substanciará en la Dirección de Obras Públicas, cumpliendo el siguiente requisito:

Solicitud de recepción provisional de las obras básicas ejecutadas en las lotizaciones, dirigida al Director de Obras Públicas Municipales;

El acta de entrega-recepción será firmada por la comisión.

Entre el lapso de suscripción del acta de entrega-recepción provisional y la de entrega-recepción definitiva el urbanizador estará obligado a mantener y reparar los daños que se susciten en la infraestructura de su lotización urbanizada, sin perjuicio de que la Municipalidad pueda realizar dichas reparaciones a costa del urbanizador, 80% provisional, 20% vicios redhibitorios.

Entrega-recepción definitiva. - Para el caso de la entrega-recepción definitiva, se observará el procedimiento descrito en el Art. 27 de esta ordenanza, así como el cumplimiento del contenido del Art. 28.

A partir de la suscripción del acta de entrega-recepción definitiva, la Municipalidad se obliga a dar el mantenimiento y reparación de las obras de infraestructura recibidas, conjuntamente con la comunidad, siempre que sea de su competencia de conformidad con la Constitución y la Ley.

Si el Proyecto mantiene vías que no formen parte del trazado vial municipal o de sus planes parciales urbanísticos, el mantenimiento vial y todas las obras de infraestructura y servicios básicos ejecutados en estos sectores, serán responsabilidad de los urbanizadores o de las organizaciones internas conformadas dentro del proyecto.

DE LA VIGENCIA DE LAS APROBACIONES Y PERMISOS A LOS QUE SE REFIERE LA PRESENTE ORDENANZA

Todas las aprobaciones y concesiones de permisos a los cuales se refiere esta Ordenanza, tendrán una vigencia de dos años, a excepción de las Licencias Urbanísticas que tendrán una vigencia de un año a partir de la fecha de su expedición, sobre el área verde para las parcelaciones verdes.

Si transcurrido el plazo otorgado en el permiso de construcción (dos años) y las obras de infraestructura aún no hubieren sido concluidas y entregadas a entera satisfacción de la municipalidad, el propietario o promotor de la lotización o urbanización podrá solicitar una prórroga de hasta seis meses para concluir dichas obras de infraestructura, en consecuencia deberán también prorrogarse las garantías sean estas: póliza, garantía bancaria o hipoteca" La presente Ordenanza entrará en vigencia, a partir de su publicación en la gaceta oficial y en la página web institucional sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial. Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo Municipal de Gualaquiza a los diecinueve días del mes de mayo del año dos mil dieciséis.

DE LAS SANCIONES.

En caso de no cumplir con las determinaciones constantes en la presente Ordenanza, la Municipalidad cumpliendo con las disposiciones establecidas en el Art. 476 y 477 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), por lo que si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la Municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado de ellas no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad a través de la Comisaría Municipal sancionará de conformidad a las disposiciones de la presente ordenanza.

De igual manera, quien procediere al fraccionamiento total o parcial de un inmueble situado en el área urbana o de expansión urbana, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, y percibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especie o dinero, por concepto de comercialización del mismo, incurrirá en delito de estafa tipificado en el Código Orgánico Integral Penal (COIP). La Municipalidad a través de la Comisaría Municipal aplicará la sanción económica establecida en la presente ordenanza sin perjuicio del trámite legal que efectuará Procuraduría Síndica Municipal respecto de los procesos legales penales y las sanciones establecidos en la Ley.

Los promotores que ejecuten obras de urbanización correspondientes a proyectos de lotizaciones de predios urbanos aprobados y que no tengan el Permiso de Construcción Municipal, serán sancionados con multa equivalente al veinte por ciento del valor del respectivo terreno, según el avalúo efectuado por la Municipalidad; dicho avalúo será practicado con respecto al valor comercial y será realizado por parte de la Unidad de Avalúos y Catastros, sin perjuicio de que se ordene la suspensión de las obras hasta que se presente dicho permiso o el derrocamiento de las obras que no cumplieren con las aprobaciones respectivas.

Los promotores que ejecuten obras de urbanización o vendan lotes, correspondientes a proyectos de lotizaciones de predios urbanos que no han sido aprobados, pero que respeten las determinaciones de los Planes de Ordenamiento Territorial de las Áreas Urbanas y del Cantón, serán sancionados con multa equivalente al valor del respectivo terreno, según el avalúo efectuado por la Municipalidad, dicho avalúo será practicado con respecto al valor comercial y será realizado por parte de la Unidad de Avalúos y Catastros, sin perjuicio de que se ordene la suspensión de las obras hasta que se presenten los permisos correspondientes o se efectúe el derrocamiento de las obras que no cumplieren con las aprobaciones respectivas.

Los promotores que ejecuten obras de urbanización o vendan lotes, correspondientes a proyectos de lotizaciones de predios urbanos que no han sido aprobados y que tampoco respeten las determinaciones de los Planes de Ordenamiento Territorial de las Áreas Urbanas y del Cantón, serán sancionados con multa equivalente cuatro veces el valor del respectivo terreno, según el avalúo efectuado por la Municipalidad, dicho avalúo será practicado con respecto al valor comercial y será realizado por parte de la Unidad de Avalúos y Catastros, sin perjuicio de iniciar las acciones penales contra los promotores y la suspensión de obras hasta que se apruebe un proyecto que dé cumplimiento a las disposiciones técnicas y legales vigentes y se presente el Permiso de Construcción Municipal, caso contrario se efectuará el derrocamiento de las obras.

El proyectista y constructor responsable de trabajos que infrinjan esta Ordenanza, quedará imposibilitado de efectuar trámites relativos a parcelación y construcción de edificaciones, así como licencias urbanísticas en el transcurso de un año.

Ningún funcionario o empleado que se encuentre bajo relación de dependencia o bajo contrato de prestación de servicios profesionales con el GAD Municipal de Gualaquiza podrán intervenir de manera directa o indirecta en la elaboración de proyectos urbanísticos que serán objeto de revisión y aprobación por esta institución bajo esta ordenanza. De probarse la participación de funcionarios municipales en proyectos materia de esta ordenanza se retirará a dicho funcionario de la nómina de la institución y se le aplicará la sanción indicada en el Art. 43 de la Ley Orgánica de Servicios Públicos y el Arts. 37, 38 y 39 de esta ordenanza.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Remanentes de Parcelación con áreas menores a los mínimos establecidos.-Se podrá permitir únicamente la parcelación con áreas menores a los mínimos establecidos, siempre y cuando la parcela en mención se adhiera a otra colindante, para lo cual se deberá presentar el trámite legal de adquisición por parte del propietario de la parcela a la cual se adjuntará.

SEGUNDA: Las construcciones a realizarse en el área rural se sujetarán a las normativas marcadas en esta ordenanza, las cuales deberán guardar armonía con el entorno y contar con biodigestor o fosa séptica en caso de no tener alcantarillado.

TERCERA: Planificación de proyectos turísticos, ecológicos, hosterías, balnearios, o equipamientos especiales de carácter social y/o privado.- Deberán presentar el proyecto en el GAD Municipal de Gualaquiza para lo cual el Departamento de Planificación y Desarrollo emitirá el respectivo informe para su regulación, y se pedirá la autorización pertinente por parte de las entidades responsables.

CUARTA: Parcelaciones Especiales.- Cuando se traten de parcelaciones que se den en las zonas descritas en el Art. 8, literal g y no cumpliera la parcelación mínima deberá venderse íntegramente la propiedad y se especificará el uso del suelo de acuerdo al establecido en el Plan Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Determínese un retiro obligatorio de conformidad al Art. 8 literal g) de la presente ordenanza a partir del eje de caminos y senderos existentes que no cuenten con planificación para el emplazamiento y construcción de edificaciones. Hacia dichos caminos podrá autorizarse la construcción de cerramientos provisionales siempre y cuando se efectúen con materiales que sean de fácil remoción, tales como mallas, postes y cercas vegetales.

SEGUNDA: La Municipalidad permitirá la compraventa, permuta o donación de lotes de terrenos inferiores a la superficie de lote mínimo asignados para cada sector, siempre y cuando sea para formar un solo cuerpo con otro lote continuo de propiedad de la misma persona, y en lo posterior no se permitirá su venta por individual sino en un solo cuerpo, o en la superficie mínima que permite la presente ordenanza.

TERCERA: Se autorizará la transferencia de dominio de terrenos ubicados dentro del área urbana, según la zonificación municipal, hasta en cuerpos de la superficie mínima de 5000.00 m², otorgando por anticipado el equivalente al área verde y comunal bien sea en función del Art. 10 de esta ordenanza o en su defecto del Art. 424 del COOTAD según sea el caso.

CUARTA: El Concejo a través del Plan de Ordenamiento Territorial Urbano reglamentará en la ciudad, la altura de los edificios, el número de pisos y el porcentaje de área de construcción, sin que su modificación con relación a las normativas vigentes sea susceptible de indemnización.

QUINTA: La Municipalidad concederá permisos para la enajenación de lotes únicamente en los fraccionamientos que habiendo cumplido con las disposiciones y normativas para el área urbana de acuerdo a lo establecido en la presente ordenanza.

SEXTA: Se autorizará la construcción, en las lotizaciones aprobadas que cuenten con lo establecido en la presente Ordenanza.

SEPTIMA: En todo proyecto de fraccionamiento urbano o rural, el propietario está obligado a realizar el replanteo y amojonamiento de los lotes, bajo la supervisión de la Dirección de Planificación y Desarrollo.

OCTAVA: Para fraccionamientos de urbanización, lotizaciones, subdivisiones y reestructuraciones parcelarias, de terrenos de copropietarios, se exigirá lo siguiente:

a. En partición judicial, se acompañará la demanda con auto de calificación debidamente certificada;

b. En partición extrajudicial, presentarán la solicitud de autorización para el efecto;

c. En la partición extrajudicial de sucesión por causa de muerte, se adjuntará la sentencia o acta de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad; y,

d. En la reestructuración parcelaria se adjuntará la documentación correspondiente a cada uno de los predios involucrados.

NOVENA: Todas las determinaciones de la presente Ordenanza que corresponden a dimensiones de longitud y superficie de predios tendrán una tolerancia de un 10% en más o en menos, con excepción de los retiros. Dicho margen de tolerancia no se aplicará en el área rural.

DECIMA: Prohíbase la urbanización con fines de construcción de viviendas y la implantación de edificaciones en terrenos cuya pendiente sea superior al 30%.

DECIMA PRIMERA: En cuerpos de terreno fraccionados de hecho por la aplicación de la planificación vial efectuada por la Municipalidad y que cuenten con áreas inferiores a las permitidas en cada uno de los sectores de planeamiento se autorizará la enajenación en cuerpos separados, para lo cual en forma previa se individualizará mediante escritura cada uno de los predios resultantes y se procederá a la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

DECIMA SEGUNDA:- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA: En aquellos sectores ubicados fuera del área urbana que se identifican como núcleos de población existentes tales como San Francisco y San Sebastián el Gobierno Municipal procederá a la elaboración de los catastros respectivos a fin de proceder con la planificación y regulación detallada de dichos sectores.

SEGUNDA: Con la finalidad de que puedan obtener el título de propiedad las personas que están en posesión actual, exclusiva, pública, pacifica e ininterrumpida, sobre lotes o parcelas de terrenos ubicados en el territorio cantonal de Gualaquiza y que hayan sido desmembrados sin autorización municipal, se reconocerá tales desmembraciones siempre y cuando se haya realizado con anterioridad al año 2020.

Dicha desmembración deberá ser aprobada por parte del Concejo Municipal contando con los informes técnicos de las Direcciones de Planificación y Desarrollo, Obras Públicas Municipales y de Servicios Públicos según sea el caso, en los que se constatará que se ha estado en posesión y que los lotes o parcelas se destinan en forma exclusiva a los poseedores, prohibiéndose la aprobación de reconocimientos que tengan como finalidad la venta y promoción de lotes nuevos.

Se establece por una sola ocasión y hasta el 14 de mayo del 2019 la posibilidad de proceder a la regularización de este tipo de fraccionamientos de hecho. Luego de transcurrido el período establecido por esta transitoria, la misma caducará y se requerirá para todo tipo de fraccionamiento en forma estricta el cumplimiento de los parámetros y normativas del Plan de Ordenamiento Territorial.

CAPÍTULO V: REQUISITOS BIENES MOSTRENCOS Y ERROR TECNICO

Requisitos para titularización de bienes inmuebles mostrencos

1. Un oficio, dirigido al señor Alcalde o Alcaldesa, el mismo que contendrá:
    a. Nombres y apellidos completos del compareciente, número de la cédula de identidad, nacionalidad, edad, estado civil, profesión u ocupación y domicilio. Si es casado o en unión libre, se especificará el nombre con quien mantiene dicho estado civil;
    b. Ubicación del predio con determinación de lugar y parroquia;
    c. Fecha desde la cual está en posesión pública, pacifica e ininterrumpida del predio, de ser posible con indicación de día, mes y año, debiendo estar en la misma por lo menos cinco años, y;
    d. Señalar, correo electrónico y número telefónico para efectos de comunicación.
2. Las personas naturales deberán adjuntar: copia de la cédula de ciudanía y certificado de votación del solicitante, y si es casado o mantiene unión de hecho, también las de su cónyuge o conviviente según el caso. Si el peticionario mantiene disolución de la sociedad conyugal agregará la partida de matrimonio con la respectiva inscripción de la disolución de la sociedad conyugal. Las personas jurídicas deberán adjuntar: copia del RUC, copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizada del representante legal y copia certificada de su nombramiento debidamente registrado:
3. Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Gualaquiza.
4. Certificado del impuesto predial actual, esto, en caso de estar catastrado el predio.
5. Certificado de bienes inmuebles del solicitante obtenido del Registro Municipal de la Propiedad del cantón Gualaquiza.

6. Si el predio esta catastrado a nombre de una persona fallecida, el peticionario deberá presentar copia del acta de defunción y copia certificada del documento de posesión efectiva.
7. Levantamiento topográfico actualizado debidamente georreferenciado del predio objeto del trámite en el formato y especificaciones técnicas establecidas en la presente ordenanza, mismo que será realizado por un profesional técnico, el cual se insertará en la declaración notarial.
8. Declaración juramentada ante notario, en la que conste:
   a. Modo de adquisición del predio;
   b. Tiempo de posesión pública, pacífica e ininterrumpida del predio que deberá ser como mínimo de cinco años,

   a) Declaración expresa en la que se indique, que no existe controversia en cuanto a la posesión y linderos del predio, que asume la responsabilidad civil y penal por la información que se declare y que en caso de adjudicarse el predio al solicitante, aquello no exime de todas las afecciones actuales o futuras que puede tener el predio resultante de la planificación y ordenamiento territorial del GAD Municipal de Gualaquiza, por el acto de adjudicación.
   b) Se insertará en la declaración, el levantamiento topográfico actualizado debidamente georreferenciado del predio objeto del trámite.

Requisitos para regularización de excedentes o diferencias de superficies de terrenos de propiedad privada debido a errores de medición o cálculo

1) Un oficio, dirigido al señor Alcalde, el mismo que contendrá:
   a) Nombres y apellidos completos del compareciente, número de la cédula identidad, nacionalidad, edad, estado civil, profesión u ocupación y domicilio.
2) Copia de la cedula de ciudadanía y certificado de votación del propietario; si el propietario es persona jurídica copia del RUC, copia de la cédula y certificado de votación actualizado del representante legal y copia certificada de su nombramiento debidamente registrado.
3) Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Gualaquiza.
4) Certificado de pago del impuesto predial actual del lote.
5) Levantamiento topográfico actualizado y debidamente georreferenciado del predio, utilizando el sistema de referencia DATUM WGS-84 y con coordenadas UTM, zona 17 sur, ubicación del predio con detalle de las características de construcciones en caso de existir colindantes, superficie del predio expresada en metros cuadrados con dos decimales, detalles geográficos, ancho de las vías colindantes, nombre completo y firma del posesionario del cuerpo de terreno y del profesional responsable del levantamiento.
6) Copia de la escritura pública de propiedad debidamente inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad del cantón Gualaquiza.
7) Certificado de gravámenes actualizado emitido por el Registro Municipal de la Propiedad del cantón Gualaquiza.
8) Declaración juramentada ante notario, en la que se indique:
   a. Que al realizar el presente trámite no está afectando derechos a terceros, que los linderos del predio son consolidados y se los ha venido manteniendo desde la adquisición del predio.
   b. Declaración expresa, que no existe controversia en cuanto a los linderos del predio, y que libran de cualquier responsabilidad administrativa, civil y penal al GAD Municipal de Gualaquiza, por la resolución administrativa que expida, basada en la información proporcionada por el peticionario.

Requisitos para Presentación y aprobación de anteproyecto de fraccionamiento en las áreas urbanas

a. Solicitud dirigida al Director de Planificación y Desarrollo, suscrita por el propietario y el proyectista con indicación de las características más sobresalientes del estudio a nivel de anteproyecto (diseño arquitectónico) indicando: área total, área útil, área neta de lotes, área de vías y espacios comunales, área con afecciones municipales, número de lotes, etc. Con sus respectivos porcentajes.

b. Certificado de Afectación y licencia urbanística del predio actualizado (línea de fábrica), otorgado por la Dirección de Planificación y Desarrollo.

c. Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Gualaquiza.

d. Copia de la escritura del predio, y certificado de gravámenes.

e. Para los fraccionamientos urbanos el informe de prefactibilidad de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, emitido por la dirección de Servicios Públicos Municipales, y la Empresa Eléctrica, respectivamente.

Requisitos para Aprobación del Diseño Urbano del Proyecto de Fraccionamiento en las áreas urbanas.

1. Expedientes administrativos y legales:

a. Solicitud al Director de Planificación y Desarrollo, suscrita por el promotor y el proyectista, en la que se describirá la localización georreferenciada del proyecto, la superficie total del predio, la superficie útil, el número de lotes y su superficie, así como –en los casos pertinentes-, la superficie de suelo destinada a vías y/o a equipamientos.

b. Certificado de Afectación y Licencia Urbanística de la propiedad vigente y actualizado otorgado por la Dirección de Planificación y Desarrollo.

2. Expedientes Técnicos:

a. Planos

b. Memoria Técnica

El Profesional encargado del proyecto revisará en la respectiva Ordenanza el detalle de lo que deberán contener los planos y la memoria técnica.

Requisitos para Aprobación de proyectos de parcelación de predios rústicos

1. Expedientes administrativos y legales:

a. Solicitud dirigida al Director de Planificación y Desarrollo, suscrita por el propietario y el proyectista, en la que se describirá la localización del proyecto, la superficie total del predio, el número de parcelas resultantes y su superficie.

b. Certificado de Uso y Ocupación de Suelo Rural de la Propiedad, otorgado por la Dirección de Planificación y Desarrollo en el que se indiquen las condiciones de ocupación actual del lote.

c. Copia de la escritura del predio, y certificado de gravámenes.

d. Carta de pago del impuesto del predio rústico del año en curso.

2. Expedientes técnicos:

I. Levantamiento topográfico de precisión del predio, en escala comprendida entre 1:500 y 1:2000. El máximo error admisible en distancias será de 1/2500 en el cierre de la poligonal. La altimetría se representará con curvas a una equidistancia de máximo un metro.

II. El levantamiento deberá quedar referenciado a una coordenada geográfica y a la cota real sobre el nivel del mar. Este hito (H) será construido de hormigón y se presentará la

respectiva memoria de ubicación. Adicionalmente para facilitar el replanteo de los proyectos que propongan vías se ubicará otro hito, cuya ubicación también se describirá en la memoria antes señalada.

III. El parcelamiento, a escala 1:500 y 1:2000, en el que constarán las parcelas identificadas cada una de ellas con la letra "P" seguida del número de orden y la superficie en metros cuadrados o hectáreas.

IV. El diseño horizontal de la red vial propuesta, a escala comprendida entre 1:500 y 1:2000, en el que constarán: La demarcación del ancho, ejes e intersecciones, así como abscisas, ángulos, cotas en las intersecciones, longitudes de curvas y radios de giro, sentidos de circulación de vías y las secciones transversales. Este diseño deberá quedar referenciado a un hito de demarcación (H).

Para la autorización de desmembración en predios rústicos de superficies superiores a cinco hectáreas y de hasta un máximo de cinco lotes, los promotores deberán entregar los requisitos que señala este literal a excepción del punto II y IV, únicamente de los lotes a desmembrarse.

Requisitos para Aprobación de proyectos de parcelación predios rústicos. (Resumen)

1. Expedientes administrativos y legales:

a. Solicitud dirigida al Director de Planificación y Desarrollo, suscrita por el propietario y el proyectista.

b. Certificado de Uso y Ocupación de Suelo Rural de la Propiedad.

c. Copia de la escritura del predio, y certificado de gravámenes.

d. Carta de pago del impuesto del predio rústico del año en curso.

2. Expedientes técnicos:

I. Levantamiento topográfico de precisión del predio, en escala comprendida entre 1:500 y 1:2000.

II. El parcelamiento, a escala 1:500 y 1:2000.

III. El diseño horizontal de la red vial propuesta, a escala comprendida entre 1:500 y 1:2000.

Requisitos para permiso de construcción

Planos Aprobados.

Formulario del INEC (Encuesta de Construcción) correctamente llenado.

Certificado de inscripción patronal otorgado por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS.

Responsabilidad técnica de un profesional de la construcción Ingeniero Civil o Arquitecto (firma en el formulario de Permiso de Construcción)

Requisitos para solicitar el permiso de uso de suelo

Solicitud firmada por el propietario, señalando los siguientes datos:

Ubicación del comercio

Uso actual del suelo o el pretendido (denominación del negocio)

Clave catastral

Superficie construida (metraje que ocupa el local)

Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso

Copia de la Escritura o contrato de arriendo

Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Gualaquiza

Copia de cédula

Para los bares, copia del certificado de Servidor Turístico

ANEXO III

IMAGEN URBANA DEL CANTÓN GUALAQUIZA

Con la finalidad de fomentar y preservar el desarrollo del territorio ordenado, el orden público, la paz social y garantizar la seguridad y la salud de la población y el cuidado de sus bienes, se establece las normas de ornato, limpieza, uso del espacio público y recursos naturales y áreas verdes.

ORNATO Y LIMPIEZA

Los propietarios de las construcciones y predios, serán los responsables del ornato y embellecimiento de sus construcciones, así como del mantenimiento del área libre de sus predios.

En el primer mes de cada año por intermedio de la comisaria municipal, realizarán la inspección a los predios y edificaciones, las mismas que deberán estar en buen estado, para lo cual se tomará en cuenta la pintura de sus fachadas y cubiertas, el estado de sus paredes, ventanas, puertas y cerramientos que den frente a la vía pública.

Los propietarios de lotes baldíos deben realizar la limpieza de la maleza y desechos sólidos, trimestralmente.

Los propietarios de los predios están obligados a barrer y mantener limpio de maleza, escombros y todo tipo de materiales en el espacio de vereda, jardineras y hasta la mitad de la vía que, de frente con su predio, de no dar cumplimiento a esta normativa, este trabajo será realizado por la cuadrilla a cargo de la comisaría municipal el costo de la limpieza será asumido por el propietario del predio.

En caso de ser necesaria la instalación aérea, los postes para instalaciones eléctricas, telefónicas, de alumbrado público, etc., deberán estar ubicados sin obstruir los accesos a los predios y de forma que no atenten a la imagen urbana.

En zonas de nuevo desarrollo se deberá incluir la construcción de sistemas separados para la conducción de aguas residuales y pluviales.

En las obras de mantenimiento de plazas y jardines se deberá conservar el color y acabado original de las bases de las fuentes, monumentos y esculturas, excepto en proyectos de regeneración urbana, en el cual el municipio aprobará el proyecto.

Las construcciones deterioradas, suspendidas, abandonadas, semiterminadas o con cualquier otra condición cuya presencia deteriore la imagen de una zona, deberán ser cubiertas, terminadas o bardeadas para dar un buen aspecto.

Las esquinas o áreas de paradas de autobús que concentren gran cantidad de peatones, de acuerdo a los estudios técnicos que deberá realizar la autoridad competente en materia de transporte, estarán sujetas a un proyecto urbanístico– arquitectónico específico en materia de mobiliario urbano, arborización y jardinería urbana.

Para garantizar las condiciones de habitabilidad, calidad de vida, funcionalidad, higiene, imagen urbana, comunicación personal, seguridad pública, seguridad estructural, integración al contexto urbano y acondicionamiento ambiental, en toda edificación concluida recibirá un certificado de habitabilidad.

Las edificaciones comerciales de escala urbana, de servicios deberán contar con estacionamiento de vehículos y/o bicicletas y/o motocicletas, incluyendo aquellos exclusivos para personas con discapacidad.

Las edificaciones y obras que produzcan contaminación por humos, olores, gases, polvos y vapores, energía térmica o lumínica, ruidos y vibraciones, se sujetarán a la normativa ambiental.

El horario de trabajo en el proceso de las obras de demolición quedará comprendido entre las 8:00 y las 18:00 horas. En caso de que sea necesario ampliar o modificar este horario, previo consentimiento de los vecinos, se deberá solicitar su aprobación

El empleo de vidrios espejo y otros materiales que produzcan reflexión total en fachadas se permitirá siempre y cuando se demuestre, mediante estudios de asoleamiento y reflexión especular, que el reflejo de los rayos solares no provocará en ninguna época del año ni hora del día deslumbramientos peligrosos o molestos, o incrementos en la carga térmica en edificaciones vecinas o vía pública.

Las paredes de las edificaciones que queden visibles desde la vía pública deben quedar enlucidas, pintadas, lacadas, barnizadas de acuerdo al material utilizado. En las áreas rurales tendrá un acabado de bloque revocado

Las fachadas de colindancia de las edificaciones de cinco niveles o más que formen parte de los paramentos de patios de iluminación y ventilación de edificaciones vecinas deben tener acabados de color claro.

Los propietarios de vehículos de transporte público, vendedores ambulantes y propietarios de locales comerciales deberán contar con basureros para depositar los residuos que generan sus actividades.

Los propietarios de restaurantes y asaderos deberán tener chimeneas adecuadas por lo menos de seis metros de alto.

No se permitirá quemar papeles u otros desechos dentro del área urbana, así como lugares turísticos y de esparcimiento familiar

Las construcciones de cubiertas de cualquier tipo de material que pretendan ser implementadas en las terrazas de edificaciones existentes, se autorizarán previo a la presentación del proyecto, las mismas que deberá quedar concluidas a nivel de fachada e integrarse al diseño existente y su entorno urbano inmediato.

Todas las construcciones del área urbana deberán dar el mantenimiento de las cubiertas, con el fin de recuperar la quinta fachada.

Las cajas de medidores de energía eléctrica, Agua Potable, buzones de correos y otros accesorios de uso particular o público, deberán instalarse empotrados en la edificación, precautelando la seguridad del peatón.

Las empresas estatales o privadas que utilizan o brinden servicio de telefonía, internet, televisión o radio mediante antenas o cualquier dispositivo, no deberán colocarlos en lugares que afecten la imagen urbana, cerramientos y fachadas que den a la vía pública.

Los propietarios que inicien la construcción de una obra de una edificación o cualquier obra de carácter civil, no podrán dejar edificaciones inconclusas, la obra deberá quedar terminada en su totalidad a nivel de fachada.

Bajo ninguna circunstancia se podrá colocar materiales de recubrimiento como baldosas, porcelanato o similares en veredas

ESPACIO PÚBLICO

El presente capítulo tiene por objeto establecer las condiciones para el uso, mantenimiento y embellecimiento del espacio público.

Las vías y los demás bienes de uso común destinadas a un servicio público, son propiedad municipal, mientras no exista convenio que establezca el uso público de un bien privado, y se modifiquen por las autoridades competentes el uso al que están destinadas.

El objeto de las vías públicas es el libre tránsito y la convivencia de la ciudadanía, por lo que cualquier otro uso necesita autorización expresa, Quedando prohibido el uso del espacio público con eventos, programas, charlas, marchas y demás actos sociales sin autorización, del GAD Municipal.

Queda prohibido obstruir parcial o totalmente la vía pública con cualquier objeto u obstáculo, con excepción de los expresamente permitidos por la Autoridad Municipal.

Se prohíbe la colocación de productos, mercadería, electrodomésticos y otros en espacios públicos y paredes que den a la vía pública.

Queda prohibido realizar trabajos de mecánica, carpintería, refrigeración, eléctrico, lubricación, vulcanizadora y otros en la vía pública.

Se prohíbe el uso sin previa autorización la vía pública con materiales de construcción y/o escombro, Si por razones de limitación de espacio en el predio donde se construye, tuviera que utilizarse para almacenar escombro mientras se carga para retirarlo de la obra, se permitirá si no ocasiona daños a las instalaciones o construcciones existentes, ni molestias al público o tráfico que la usa, y por ningún motivo se dejará escombro en la vía o espacio público por más de un día.

Toda institución, organización pública o privada con o sin fines de lucro, que desarrolle una actividad esporádica o permanente, que provoque la dispersión de basuras, ya sea por la propia institución, o por los usuarios de ella, tendrán la obligación de limpiar los desperdicios originados por su actividad hasta un radio de 50m dentro de las próximas ocho horas de fenecer el permiso otorgado

No se permitirá la construcción de pilares, gradas, rampas, umbrales y cualquier tipo de construcción u objeto que obstaculice el libre tránsito peatonal o vehicular, sin autorización.

Serán sancionado las propietarias de los predios que realicen descarga de aguas pluviales a un colector en la vía pública.

En las obras de recarpeteo de los pavimentos, deberá mantenerse el nivel de las alcantarillas e imbornales al nivel terminado del pavimento.

Se prohíbe bloquear, encauzar, rellenar o utilizar como vialidad, todos los cauces de ríos y arroyos, cañadas, y los demás escurrimientos naturales.

Se requiere autorización expresa del Municipio para romper el pavimento, o hacer cortes en las aceras y guarniciones de las vías o espacios públicos, para la ejecución de obras públicas o privadas.

Colocar postes y kioscos publicitarios, instalar aparatos o botes de basura, rótulos de señales de tránsito y postes de instalaciones aéreas, topes, boyas o cualquier otro objeto que entorpezca el libre paso de arroyos, escurrimientos y veredas.

Queda prohibido el uso del espacio público para: arrojar y conducir líquidos en su superficie y para establecer puestos comerciales de cualquier clase, o usuarios con fines conexos a alguna negociación.

Queda prohibido destruir bienes o instalaciones del Gobierno Municipal del cantón Gualaquiza.

Se prohíbe lavar los vehículos en los ríos, en la vía o espacios públicos.

La mezcla o manejo de mortero, concreto u otros materiales, se autorizará si se hace de manera que no ocasione daños a las instalaciones o construcciones de la vía o espacios públicos, ni molestias al público, ni interferencias al tráfico normal.

Los vehículos que descarguen materiales para una obra, podrán estacionarse momentáneamente en la vía o espacios públicos durante los horarios que fije el Municipio, que autorice el GAD Municipal, mismo que será visible en el letrero de la obra

Se prohíbe la construcción o reparación de veredas o jardineras sin permiso municipal, siendo necesario que la superficie de piso terminado tendrá un acabado firme, compacto, resistente y antideslizante, tanto en seco como en mojado, además de contar con un diseño homogéneo y los niveles será emitido en el permiso.

En las calles o intersecciones que presenten un desnivel entre la vereda y la calle, la superficie de ambas deberá igualarse mediante el uso de rampas, las cuales se ubicarán preferentemente en las esquinas de la calle, con la finalidad de hacer factible el cruce peatonal.

No se autorizará el uso de la vía pública Para aumentar el área de un predio o de una construcción O Para obras destinadas a actividades o fines que ocasionen molestias a los vecinos tales como la producción de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos y luces intensas. A acepción de eventos sociales públicos debidamente justificados.

Las edificaciones con servicio al público o que impliquen la concurrencia del público, deberán sujetarse a los requerimientos de accesibilidad para las personas con discapacidad, establecidos en las Normas.

No se podrán ubicar karaokes, bares, discotecas, cantinas, a menos de 200 metros a la redonda de las entidades educativas, públicas o religiosas, así el sector lo permita.

Se prohíbe instalar tendederos de ropa, bodegas o depósitos en terrazas, balcones o patios que sean visibles desde espacios públicos.

RECURSOS NATURALES Y ÁREAS VERDES

Las áreas verdes de los parques urbanos, plazas, áreas deportivas, veredas y parterre de las vialidades, deberán estar diseñadas de manera que sean susceptibles de ser utilizadas como zonas de captación, absorción y de control de aguas pluviales en caso de emergencias, de acuerdo a las disposiciones que emita al respecto la Dirección, las normas técnicas de infraestructura verde.

Sólo podrán trasplantarse o talarse árboles, previo permiso de la Dependencia Correspondiente, que constituyan una amenaza contra la seguridad de personas y/o bienes y/o interrupción de actividades o destrucción de cualquier tipo de infraestructura.

El usuario o la usuaria deberá de plantar (instalar) la cantidad de árboles que provoque la reposición de biomasa preferentemente en el sitio o en la zona cercana garantizando su correcta instalación con la especie adecuada para el sitio siguiendo los lineamientos técnicos de las mejores prácticas o reponer el equivalente al Municipio, en especie y cantidad, de acuerdo a la tabla de reposición. Para lo cual el Municipio aportara con la capacitación.

Las áreas municipales de los nuevos fraccionamientos o desarrollos deberán tener plantados cuando menos un promedio de:

a) Un árbol por cada seis metros (6 m) lineales en parterres y veredas; y
b) Un árbol por cada ochenta metros cuadrados (80 m2) en parques, rotondas y jardines, sembrado de tronco a tronco a una distancia entre seis metros lineales (6m) y ocho metros lineales (8m).

Los arroyos que pasen por fraccionamientos o predios particulares deberán conservarse en su estado natural por lo que queda prohibido obstruir sus cauces o modificarlos.

Se deberán de preservar las especies vegetales nativas que proveen comida o refugio para la vida silvestre en caso de reforestación solo podrán utilizarse especies nativas, especialmente en las zonas de amortiguamiento.

Queda prohibida la utilización de árboles como sostén de anuncios publicitarios o como soporte de señalamientos viales.

Todo corte de suelo y los taludes resultantes en una construcción deberán contar con estudios geológicos y geotécnicos que permitan caracterizar los suelos o materiales pétreos y su propiedad índice y mecánicas necesarias para el análisis cuantitativo de su estabilidad y el diseño de su solución estructura.

En las edificaciones con retiro frontal se permitirá pavimento rígido únicamente el 50% del retiro, esto quedará indicado y diseñado en el emplazamiento del proyecto.

En los equipamientos con retiro frontal se permitirá pavimento rígido únicamente el 80% del retiro, esto quedará indicado y diseñado en el emplazamiento del proyecto

SANCIONES Y CONTRAVENCIONES

Los que incumplan con lo estipulado serán sancionados como contravención leve, sin perjuicio de rectificar los daños ocasionados.

Contravención leve. - Serán sancionados con una multa del 50% de un salario básico unificado hasta 5 salarios básicos unificados del trabajador en general, sin perjuicio de que el Gobierno Municipal del Cantón Gualaquiza pueda exigir la reparación o construcción según sea el caso, cuando incurran en el ornato de la ciudad.

Si quien infringe hace caso omiso a las sanciones leves, se incrementará en un 100% para el caso de reincidencia o rebeldía de la infractora o el infractor, hasta una tercera notificación (verificar si es procedente).

PROCEDIMIENTO

El procedimiento de aplicación de las sanciones será en orden progresivo y dependiendo de la gravedad de la infracción será el siguiente:

I. Amonestación, la cual podrá ser mediante el acta que levante el inspector autorizado o la inspectora autorizada o por nota de bitácora, señalando claramente la infracción cometida, con un plazo de quince días laborables.
II. En casos en los que no proceda la amonestación, se notificará mediante oficio la multa que le corresponda a la infracción cometida.
III. En caso de incumplimiento a la amonestación, se impondrá la multa correspondiente.
IV. Si quien infringe hace caso omiso a las sanciones anteriores, se incrementará en un 100% para el caso de reincidencia o rebeldía de la infractora o el infractor.

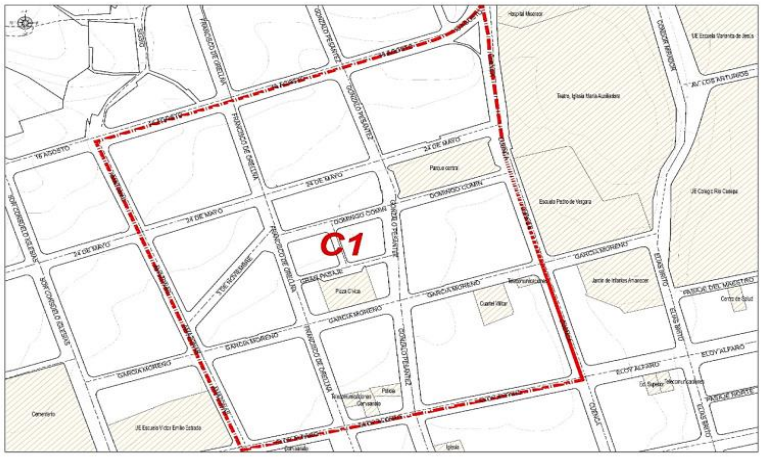
V. Sin prejuicio de lo anterior, el GAD Municipal está facultado para ordenar la reparación, con cargo al propietario, que se encuentre en contravención.

ANEXO IV

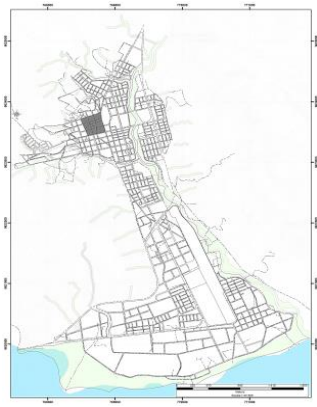
FICHAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO POR POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT)

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	C1	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	1



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*8,87*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*190*	*48*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
3	*10,50*	*4*	*14,00*

OBJETIVOS

Terminar de consolidar el sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso administrativo, de gestión y residencial, con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territrorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Administración y Gestión; Residencial de media densidad.
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores. Se prohiben estrictamente las cantinas, bares y discotecas.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [Nº de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 4° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	9	85%	85%	Continua sobre línea de fábrica (D)	0	0	3	
2 pisos	200	9	85%	170%	Continua sobre línea de fábrica (D)	0	0	3	
3 pisos	200	10	85%	255%	Continua sobre línea de fábrica (D)	0	0	3	
4 pisos	350	12	82%	328%	Continua sobre línea de fábrica (D)	0	0	5	3

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Los predios con frente al interior de la plaza cívica y aquellos con frente a la calle Pasaje, solo se permitiran usos de turismo gastronómico y cultural.
7.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
8.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
9,- Las edificaciones que se encuentran emplazadas en las calles 24 de Mayo y Domingo Comín entre Cuenca y Gonzalo Pesántez y, Gonzalo Pesántez entre Domingo Comín y 24 de Mayo se mantendrán con la tipología Continua con Portal.
10.- Las edificaciones que se encuentran emplazadas en la calle 16 de Agosto entre Cuenca y Amazonas tendrán el tipo de implantación Continua (C) con retiro frontal.
11.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
12.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
13.- En las manzanas que se encuentran consolidadas, los proyectos de edificación se realizarán de acuerdo al análisis del contexto urbano, especialmente en altura mediante inspección e informe técnico motivado.

SUELO PÚBLICO

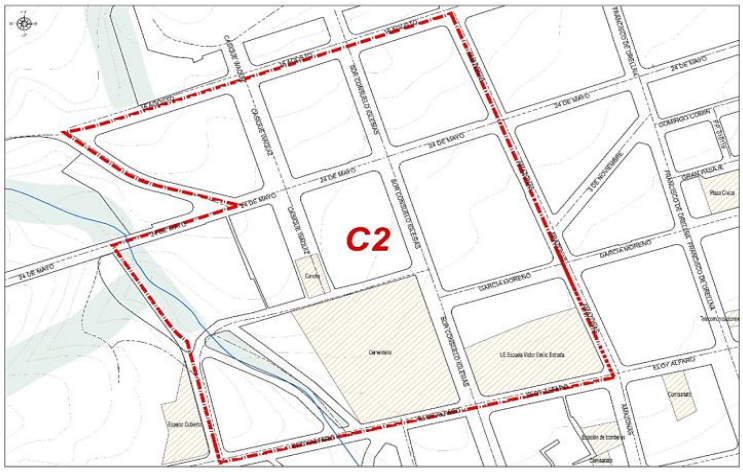
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

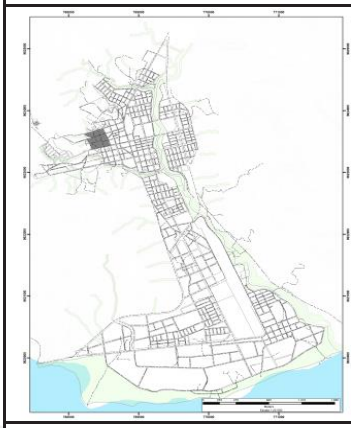
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	C2	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	2



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*7,41*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*190*	*48*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
3	*10,50*	*3*	*10,50*

OBJETIVOS

Terminar de consolidar el sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso comercial y residencial con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

Recuperar el valor paisajístico de las márgenes de protección del río Churuyacu.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territrorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de media densidad.
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores. Se prohiben estrictamente las cantinas y discotecas.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 3° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	10	85%	85%	Continua sobre línea de fábrica (D)	0	0	3	
2 pisos	200	10	85%	170%	Continua sobre línea de fábrica (D)	0	0	3	
3 pisos	200	12	82%	246%	Continua sobre línea de fábrica (D)	0	0	3	
1 piso	200	10	70%	70%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	200	10	70%	140%	Continua (C)	3	0	3	
3 pisos	200	12	64%	192%	Continua (C)	3	0	3	

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las edificaciones que se encuentran emplazadas en la calle Amazonas entre 16 de Agosto y Eloy Alfaro; Sor Consuelo Iglesias entre 24 de Mayo y Eloy Alfaro; Calle Sin Nombre entre los Recuerdos y Eloy Alfaro y 24 de Mayo entre Amazonas hasta la intersección S/N el tipo de implantación será Continua en línea de fábrica (D).
9.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
10.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
11.- En las manzanas que se encuentran consolidadas, los proyectos de edificación se realizarán de acuerdo al análisis del contexto urbano, especialmente en altura mediante inspección e informe técnico motivado.

SUELO PÚBLICO

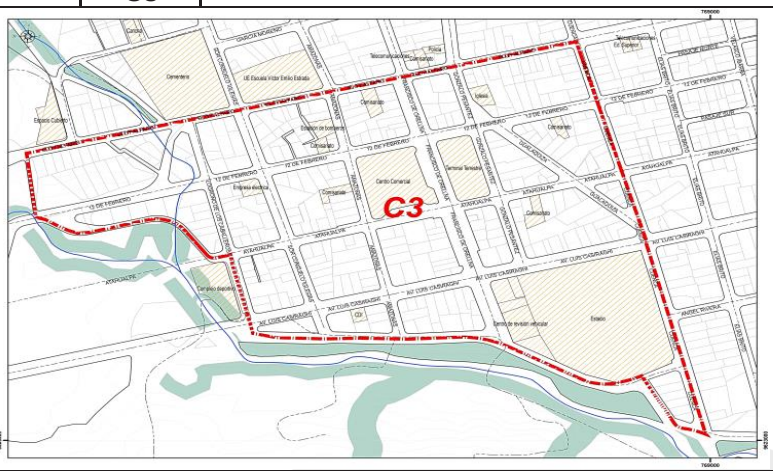
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

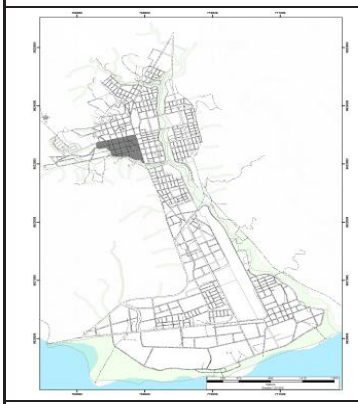
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	C3	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	3



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*17,45*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*190*	*48*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
3	*10,50*	*6*	*21,00*

OBJETIVOS

Terminar de consolidar el sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso comercial y residencial con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

Establecer la ocupación del suelo para edificaciones de forma que resulten concordantes con el ancho de la vía frontal.

Recuperar el valor paisajístico de las márgenes de protección del río Churuyacu.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territrorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Múltiple
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores. Se prohiben estrictamente las cantinas y discotecas.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [Nº de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 4° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	10	70%	70%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	200	10	70%	140%	Continua (C)	3	0	3	
3 pisos	200	10	70%	210%	Continua (C)	3	0	3	
4 pisos	350	12	72%	270%	Pareada (B)	5	3	3	3
5 pisos	450	15	73%	307%	Aislada (A)	5	3	3	3
6 pisos	648	18	75%	375%	Aislada (A)	5	3	4	3
1 piso	200	10	85%	85%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	3	
2 pisos	200	10	85%	170%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	3	
3 pisos	200	10	85%	255%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	3	
4 pisos	350	12	82%	328%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	5	3

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.-Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las edificaciones que se encuentran emplazadas en las calles Atahualpa y 12 de Febrero entre Gonzalo Pesántez y Amazonas; Amazonas entre Atahualpa y 12 de Febrero; Gonzalo Pesántez entre 12 de Febrero y Av. Luis Casiraghi se mantendrán con el tipo de implantación "Continua con Portal".
9.- Las edificaciones que se encuentran emplazadas en las calles Eloy Alfaro entre Cuenca y Sor Consuelo Iglesias; 12 de Febrero y Atahualpa entre Cuenca y Gonzalo Pesántez; Gualaquiza entre 12 de Febrero y la intersección de la calle Cuenca, Cuenca entre Eloy Alfaro y Av. Luis Casiraghi, Gonzalo Pesántez entre Eloy Alfaro y 12 de Febrero; Amazonas entre Eloy Alfaro y 12 de Febrero tendrán el tipo de implantación "Continua o Pareada sobre línea de fábrica"
10.- Las alturas mayores a 3 pisos en predios con frente a la calle Marginal Río Churuyacu tendrán un retiro frontal adicional de 3 metros a partir de está altura.
11.- Las alturas mayores a 5 pisos solo se permitirán en los predios con frente a la av. Luis Casiraghi entre la av. Sixto Durán Ballén y Logroño de los Caballeros.
12.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
13.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
14.- En las manzanas que se encuentran consolidadas, los proyectos de edificación se realizarán de acuerdo al análisis del contexto urbano, especialmente en altura mediante inspección e informe técnico motivado.

SUELO PÚBLICO

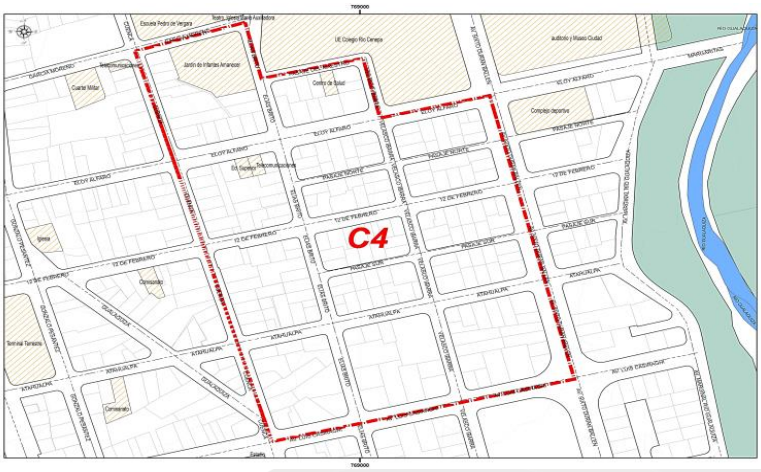
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

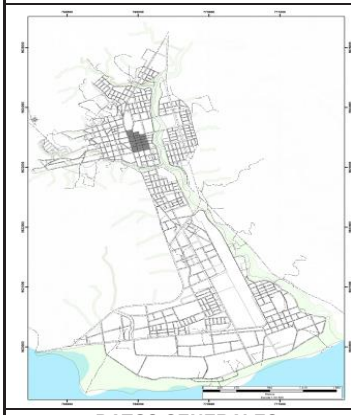
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	C4	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	4



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:		URBANO CONSOLIDADO	
SUPERFICIE [ha]:		*7,75*	
DENSIDADES			
BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*190*	*48*
EDIFICABILIDAD			
BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
3	*10,50*	*6*	*21,00*

OBJETIVOS

Terminar de consolidar el sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso comercial y residencial con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

Establecer la ocupación del suelo para edificaciones de forma que resulten concordantes con el ancho de la vía frontal.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territrorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Múltiple
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores. Se prohiben estrictamente las cantinas y discotecas.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [Nº de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 4° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	10	70%	70%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	200	10	70%	140%	Continua (C)	3	0	3	
3 pisos	200	10	70%	210%	Continua (C)	3	0	3	
4 pisos	350	12	72%	270%	Pareada (B)	5	3	3	3
5 pisos	450	15	73%	307%	Aislada (A)	5	3	3	3
6 pisos	648	18	75%	375%	Aislada (A)	5	3	4	3
1 piso	200	10	85%	85%	Continua sobre línea de fábrica (D)	0	0	3	
2 pisos	200	10	85%	170%	Continua sobre línea de fábrica (D)	0	0	3	
3 pisos	200	10	85%	255%	Continua sobre línea de fábrica (D)	0	0	3	
4 pisos	350	12	82%	328%	Continua sobre línea de fábrica (D)	0	0	5	3

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las edificaciones que se encuentran emplazadas en las calles Pasaje del Maestro entre Velasco Ibarra y Elias Brito; Av. Luis Casiraghi entre Av. Sixto Durán Ballén y Cuenca; Av. Sixto Durán Ballén entre Eloy Alfaro y Av. Luis Casiraghi, el tipo de implantación será Continua (C) o Pareada (B) de 3 metros.
9.- Las alturas mayores a 5 pisos solo se permitirán en los predios con frente a la av. Luis Casiraghi entre la av. Sixto Durán Ballén y Logroño de los Caballeros; Av. Sixto Durán Ballén entre Eloy Alfaro y Av. Luis Casiraghi.
10.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
11.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
12.- En las manzanas que se encuentran consolidadas, los proyectos de edificación se realizarán de acuerdo al análisis del contexto urbano, especialmente en altura mediante inspección e informe técnico motivado.

SUELO PÚBLICO

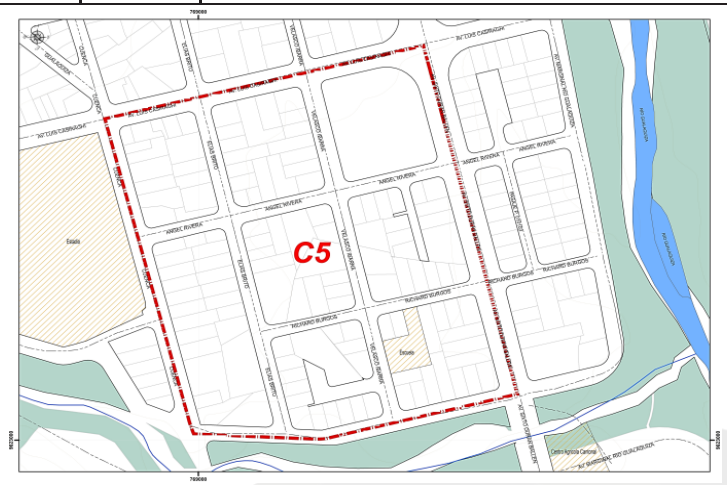
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

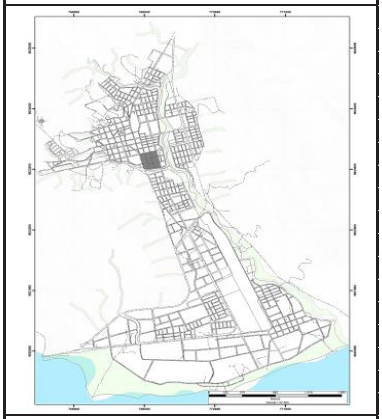
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	C5	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	5



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*6,48*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*190*	*48*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
3	*10,50*	*6*	*21,00*

OBJETIVOS

Terminar de consolidar el sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso comercial y residencial con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

Establecer la ocupación del suelo para edificaciones de forma que resulten concordantes con el ancho de la vía frontal.

Recuperar el valor paisajístico de las márgenes de protección del río Churuyacu.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territrorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Múltiple
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores. Se prohiben estrictamente las cantinas y discotecas.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 4° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	10	70%	70%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	200	10	70%	140%	Continua (C)	3	0	3	
3 pisos	200	10	70%	210%	Continua (C)	3	0	3	
4 pisos	350	12	72%	270%	Pareada (B)	5	3	3	3
5 pisos	450	15	73%	307%	Aislada (A)	5	3	3	3
6 pisos	648	18	75%	375%	Aislada (A)	5	3	4	3

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las alturas mayores a 3 pisos en predios con frente a la calle Marginal Río Churuyacu tendrán un retiro frontal adicional de 3 metros a partir de está altura.
9.- Las alturas mayores de 5 pisos solo se permitirán en los predios con frente a la av. Luis Casiraghi y a la av. Sixto Durán Ballén.
10.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
11.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
12.- En las manzanas que se encuentran consolidadas, los proyectos de edificación se realizarán de acuerdo al análisis del contexto urbano, especialmente en altura mediante inspección e informe técnico motivado.

SUELO PÚBLICO

VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

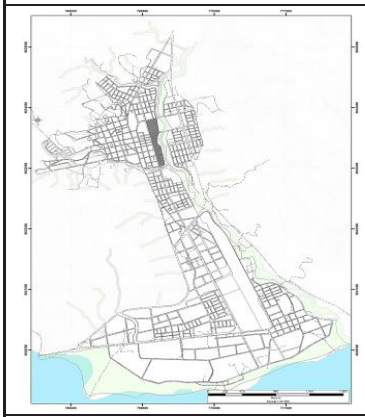
OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	C6	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	6

UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*8,22*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*190*	*48*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
3	*10,50*	*5*	*17,50*

OBJETIVOS

Consolidar el sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso principal con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

Recuperar el valor paisajístico de las márgenes de protección de los ríos Churuyacu y Gualaquiza.

Optimizar la funcionalidad de la av. Sixto Durán Ballén.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territrorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Baja Densidad, Centros de diversión de mediano impacto
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores. Se prohiben estrictamente las cantinas.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 4° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	10	70%	70%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	200	10	70%	140%	Continua (C)	3	0	3	
3 pisos	200	10	70%	210%	Continua (C)	3	0	3	
4 pisos	350	12	72%	270%	Pareada (B)	5	3	3	3
5 pisos	450	15	73%	307%	Aislada (A)	5	3	3	3

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las alturas de 5 pisos solo se permitirán en los predios con frente a la av. Sixto Durán Ballén.
9.- Las alturas mayores a 3 pisos en predios con frente a las calles Marginal Rìo Gualaquiza y Río Churuyacu tendrán un retiro frontal adicional de 3 metros a partir de está altura.
9.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
10.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
11.-Se establece el uso de suelo para bares y discotecas previa implementación de medidas técnicas en la infraestructura (acústica, seguridad, parqueo, aforo).

SUELO PÚBLICO

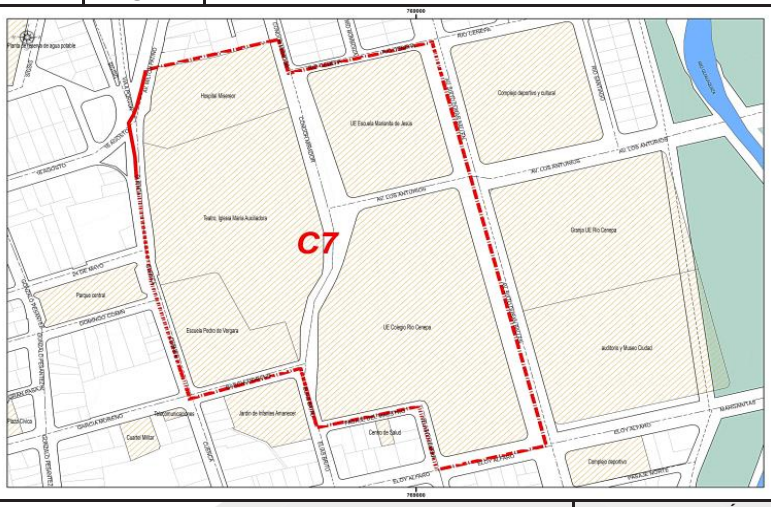
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

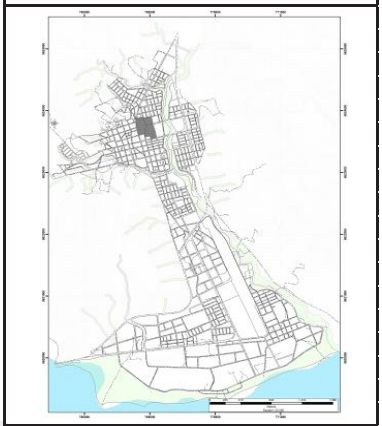
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	C7	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	7



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*7,87*

DENSIDADES			
BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
-	-	-	-

EDIFICABILIDAD			
BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
3	*10,50*	*3*	*10,50*

OBJETIVOS

Conservar las características del suelo destinadas a la Administración, Gestión y uso de Equipamientos, de forma que se complemente con la mixtura de usos complementarios.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territrorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Administración, Gestión y Equipamientos
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	-	-	50%	50%	Aislada (A)	5	3	5	
2 pisos	-	-	50%	100%	Aislada (A)	5	3	5	
3 pisos	-	-	50%	150%	Aislada (A)	5	3	5	

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se respetará el COS establecido del 50% como máximo y el CUS de 150% como máximo.
4.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
5.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
6.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
7.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

SUELO PÚBLICO

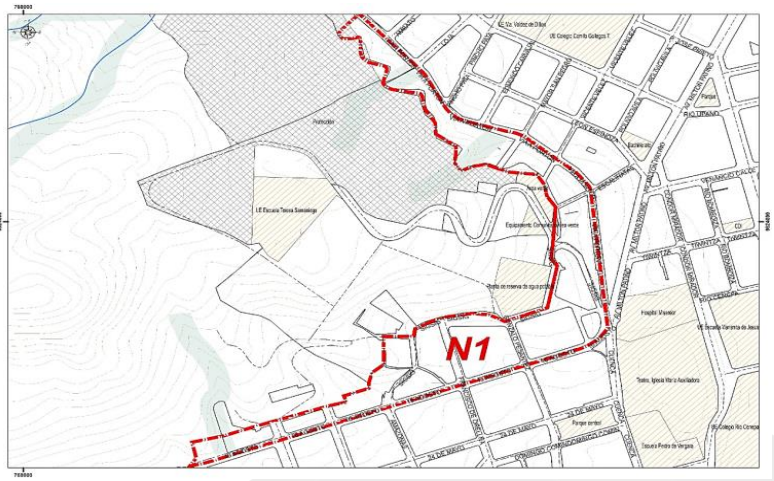
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

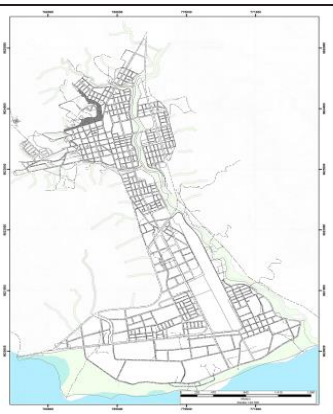
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para equipamientos.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	N1	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	8



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*6,34*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
25-45		*100*	*25*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7,00*	*3*	*10,50*

OBJETIVOS

Conservar las caracteristicas del sector mediante el fortalecimiento de las cuencas visuales y la preservación de recursos naturales de forma que se fusionen con el uso principal residencial de baja densidad y el uso complementario.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territrorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Baja Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 3° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	300	12	76%	76%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	300	12	76%	152%	Continua (C)	3	0	3	
3 pisos	350	12	79%	217%	Pareada (B)	3	3	3	3

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

SUELO PÚBLICO

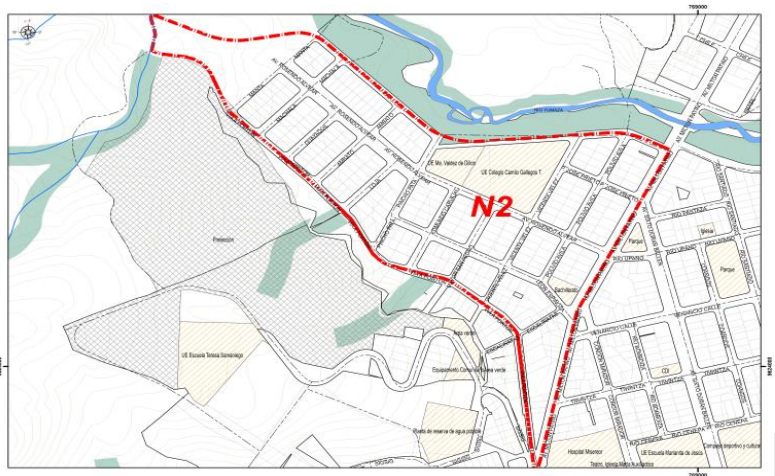
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

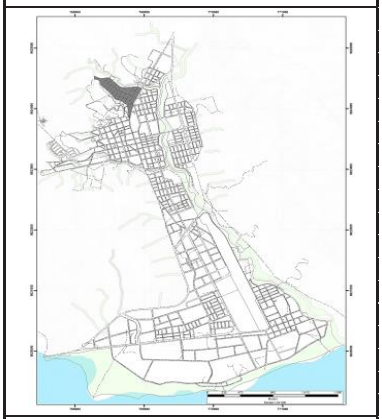
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	N2	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	9



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*14,21*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*190*	*48*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
3	*10,50*	*5*	*17,50*

OBJETIVOS

Consolidar el sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso residencial con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad dentro de las edificaciones.

Establecer la ocupación del suelo para edificaciones de forma que resulten concordantes con el ancho de la vía frontal.

Recuperar el valor paisajístico de las márgenes de protección del río Yumaza.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territrorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [Nº de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 4° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	10	70%	70%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	200	10	70%	140%	Continua (C)	3	0	3	
3 pisos	200	10	70%	210%	Continua (C)	3	0	3	
4 pisos	350	12	72%	270%	Pareada (B)	5	3	3	3
5 pisos	400	15	70%	294%	Aislada (A)	5	3	3	3

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las alturas de 5 pisos solo se permitirán en predios con frente a la Av. Miltón Patiño.
9.- Las alturas mayores a 3 pisos con frente a la calle Marginal Río Yumaza tendrán un retiro frontal adicional de 3 metros a partir de está altura.
10.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
11.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
12.- En las manzanas que se encuentran consolidadas, los proyectos de edificación se realizarán de acuerdo al análisis del contexto urbano, especialmente en altura mediante inspección e informe técnico motivado.

SUELO PÚBLICO

VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

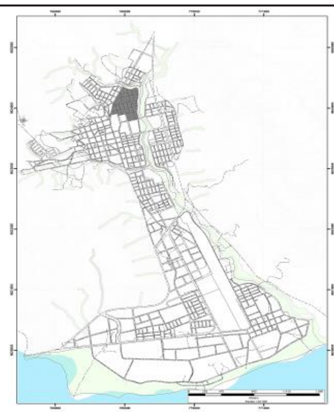
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	N3	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	10

LOCALIZACIÓN

UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:		URBANO CONSOLIDADO	
SUPERFICIE [ha]:		*15,02*	
DENSIDADES			
BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*190*	*48*
EDIFICABILIDAD			
BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
3	*10,50*	*5*	*17,50*

OBJETIVOS

Consolidar el sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso residencial con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad dentro de las edificaciones.

Establecer la ocupación del suelo para edificaciones de forma que resulten concordantes con el ancho de la vía frontal.

Recuperar el valor paisajístico de las márgenes de protección de los ríos Yumaza y Gualaquiza.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [Nº de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 4° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	10	70%	70%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	200	10	70%	140%	Continua (C)	3	0	3	
3 pisos	200	10	70%	210%	Continua (C)	3	0	3	
4 pisos	350	12	72%	270%	Pareada (B)	5	3	3	3
5 pisos	400	15	70%	294%	Aislada (A)	5	3	3	3

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las alturas de 4 y 5 pisos solo se permitirán en predios con frente a la Av. Sixto Durán Ballén.
9.- Las alturas mayores a 3 pisos con frente a las calles Marginal Río Yumaza y Río Gualaquiza tendrán un retiro frontal adicional de 3 metros a partir de está altura.
10.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
11.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

SUELO PÚBLICO

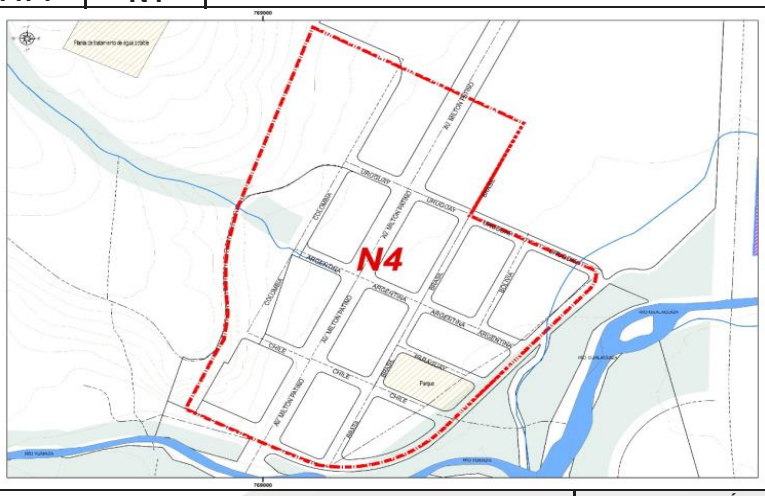
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

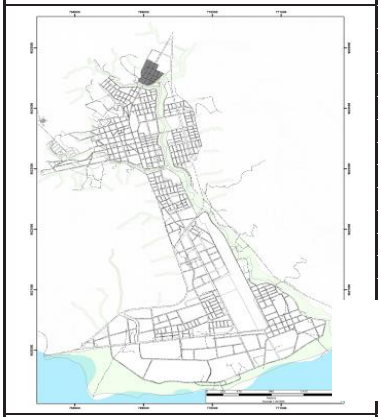
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	N4	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	11



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*9,28*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*190*	*48*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
3	*10,50*	*5*	*17,50*

OBJETIVOS

Consolidar el sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso residencial con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad dentro de las edificaciones.

Establecer la ocupación del suelo para edificaciones de forma que resulten concordantes con el ancho de la vía frontal.

Recuperar el valor paisajístico de las márgenes de protección de los ríos Yumaza y Gualaquiza.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territrorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad, Servicios de Diversión de mediano impacto
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [Nº de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 4° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	10	70%	70%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	200	10	70%	140%	Continua (C)	3	0	3	
3 pisos	200	10	70%	210%	Continua (C)	3	0	3	
4 pisos	350	12	72%	270%	Pareada (B)	5	3	3	3
5 pisos	400	15	70%	294%	Aislada (A)	5	3	3	3

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las alturas de 4 y 5 pisos solo se permitirán en predios con frente a la Av. Miltón Patiño.
9.- Las alturas mayores a 3 pisos con frente a la calle Marginal Rio Yumaza y Río Gualaquiza tendrán un retiro frontal adicional de 3 metros a partir de está altura.
10.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
11.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
12.- Los anteproyectos aprobados con anterioridad a la ordenanza vigente que tengan áreas de lotes menores al establecido para el PIT, mantendrán las determinantes de fraccionamiento con las que fueron aprobadas; sin embargo, la implantación será Continua (C) con retiro frontal de 5 m. y altura máxima de 2 pisos.

SUELO PÚBLICO

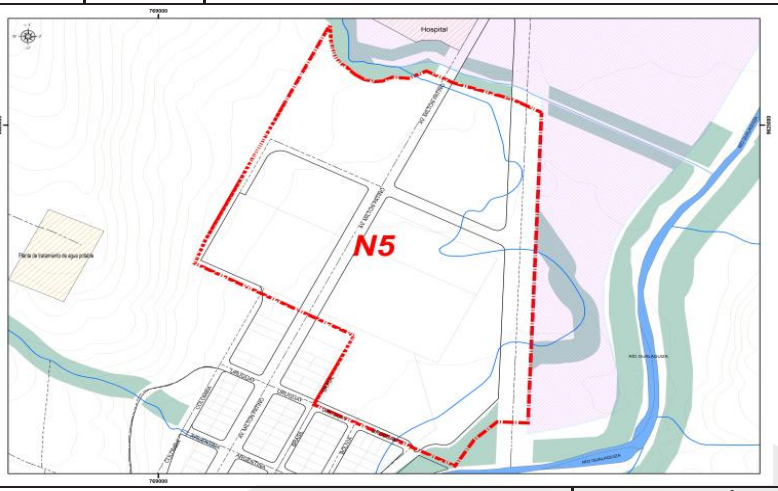
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

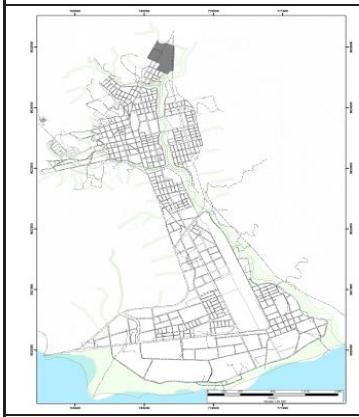
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	N5	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	12



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*13,98*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*190*	*48*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
3	*10,50*	*5*	*17,50*

OBJETIVOS

Propender al desarrollo urbanístico del sector y establecer la altura de las edificaciones de forma que resulten concordantes con el ancho de la vía frontal a fin de conseguir una densidad de vivienda media.

Establecer una mixtura de usos compatibles con el residencial.

Mantener una adecuada accesibilidad (acceso Norte) de la ciudad de Gualaquiza para no generar conflictos potenciales de tránsito vehicular.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [Nº de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 2° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	350	12	72%	72%	Continua (C)	5	0	3	
2 pisos	350	12	72%	126%	Pareada (B)	5	3	3	3
3 pisos	350	12	72%	180%	Pareada (B)	5	3	3	3
4 pisos	450	15	73%	205%	Aislada (A)	5	3	3	3
5 pisos	648	18	72%	264%	Aislada (A)	5	3	5	3

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las alturas de 4 y 5 pisos solo se permitirán en predios con frente a la Av. Miltón Patiño
9.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
10.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
11.- Los anteproyectos aprobados con anterioridad a la ordenanza vigente que tengan áreas de lotes menores al establecido para el PIT, mantendrán las determinantes de fraccionamiento con las que fueron aprobadas; sin embargo, la implantación será Continua (C) con retiro frontal de 5 m. y altura máxima de 2 pisos.

SUELO PÚBLICO

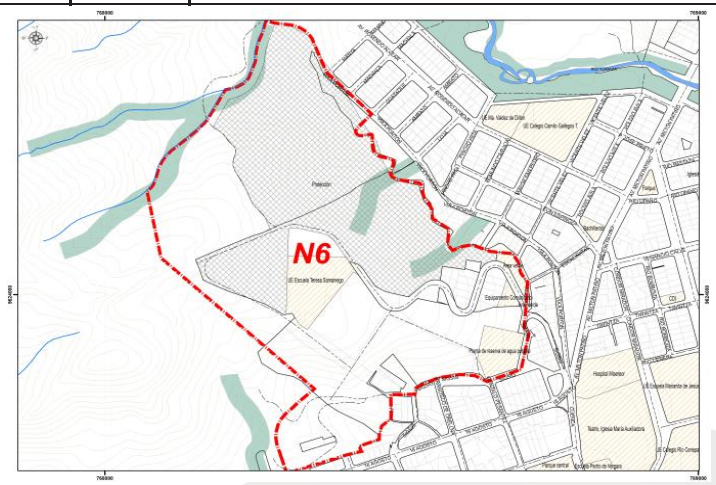
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

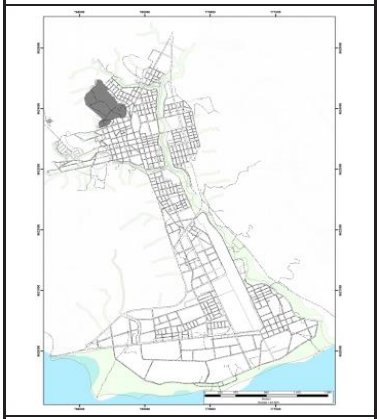
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	N6	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	13



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*25,93*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
25-45		*100*	*25*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7,00*	*2*	*7,00*

OBJETIVOS

Conservar las caracteristicas del sector mediante el fortalecimiento de las cuencas visuales y la preservación de recursos naturales de forma que se fusionen con el uso principal residencial de baja densidad y el uso complementario.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territrorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Baja Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [Nº de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	350	15	40%	40%	Aislada (A)	5	3	3	
2 pisos	350	15	40%	80%	Aislada (A)	5	3	3	

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

SUELO PÚBLICO

VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

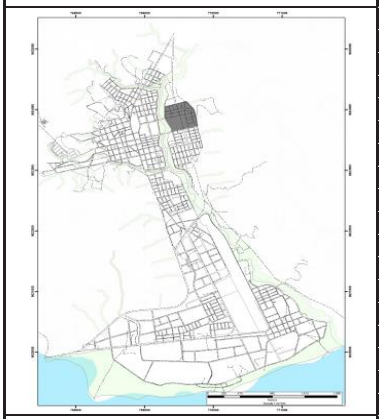
OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	E1	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	14

UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*17,95*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*190*	*48*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7,00*	*3*	*10,50*

OBJETIVOS

Propender a la consolidación el sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso principal con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Baja Densidad, Centros de diversión de mediano impacto
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 3° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	10	70%	70%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	200	10	70%	140%	Continua (C)	3	0	3	
3 pisos	350	12	72%	198%	Pareada (B)	5	3	3	3

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.-Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
10.- Los predios con frente a la av. Oriental deberán dejar obligatoriamente un retiro frontal mínimo de 5 m.
11.-Se establece el uso de suelo para bares y discotecas previa implementación de medidas técnicas en la infraestructura (acústica, seguridad, parqueo, aforo).

SUELO PÚBLICO

VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

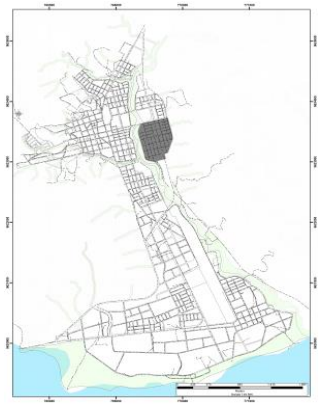
OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	E2	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	15

UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*28,20*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*210*	*53*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7,00*	*3*	*10,50*

OBJETIVOS

Propender a la consolidación del sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso residencial con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

Implementar la densificación del sector a fin de optimizar de esta forma los servicios públicos de soporte.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territrorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [Nº de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	10	70%	70%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	200	10	70%	140%	Continua (C)	3	0	3	
3 pisos	200	10	70%	210%	Continua (C)	3	0	3	

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
10.- Los predios con frente a la av. Oriental deberán dejar obligatoriamente un retiro frontal mínimo de 5 m.

SUELO PÚBLICO

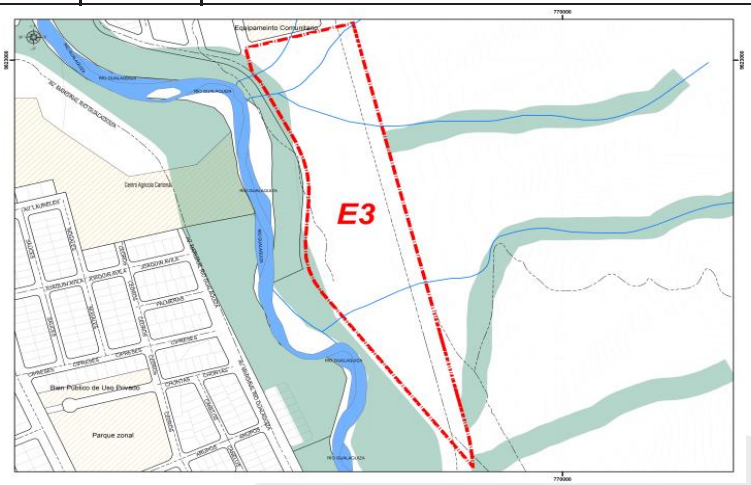
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

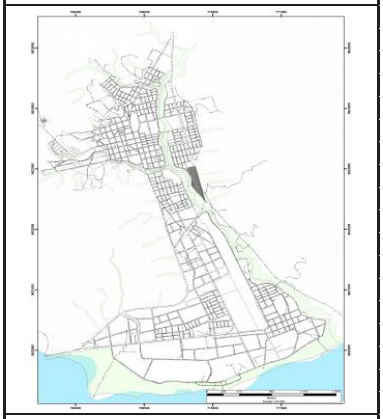
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	E3	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	16



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*5,71*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
25-45		*100*	*25*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7,00*	*2*	*7,00*

OBJETIVOS

Permitir el desarrollo del sector en el mediano plazo con el uso residencial de baja densidad.

Conservar las características del sector como un fortalecimiento de las cuencas visuales y la preservación de recursos naturales.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Baja Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	450	15	44%	44%	Aislada (A)	5	3	3	
2 pisos	450	15	44%	88%	Aislada (A)	5	3	3	

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

SUELO PÚBLICO

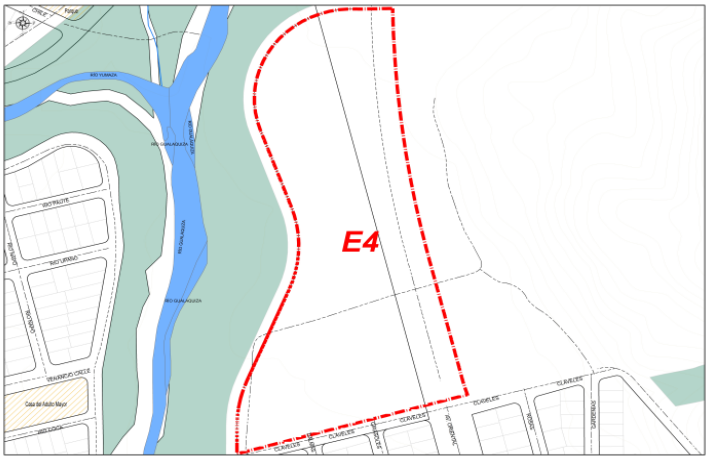
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

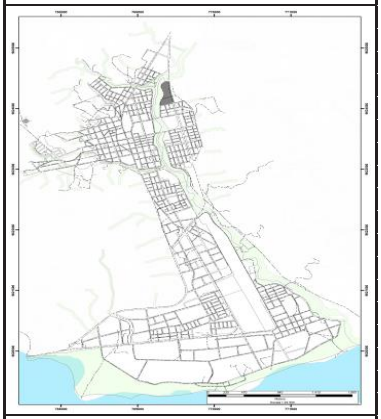
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	E4	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	17



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*4,57*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
25-45		*100*	*25*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7,00*	*2*	*7,00*

OBJETIVOS

Permitir el desarrollo del sector en el mediano plazo con el uso residencial de baja densidad.

Conservar las caracteristicas del sector como un fortalecimiento de las cuencas visuales y la preservación de recursos naturales.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territrorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Baja Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [Nº de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	450	15	44%	44%	Aislada (A)	5	3	3	
2 pisos	450	15	44%	88%	Aislada (A)	5	3	3	

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

SUELO PÚBLICO

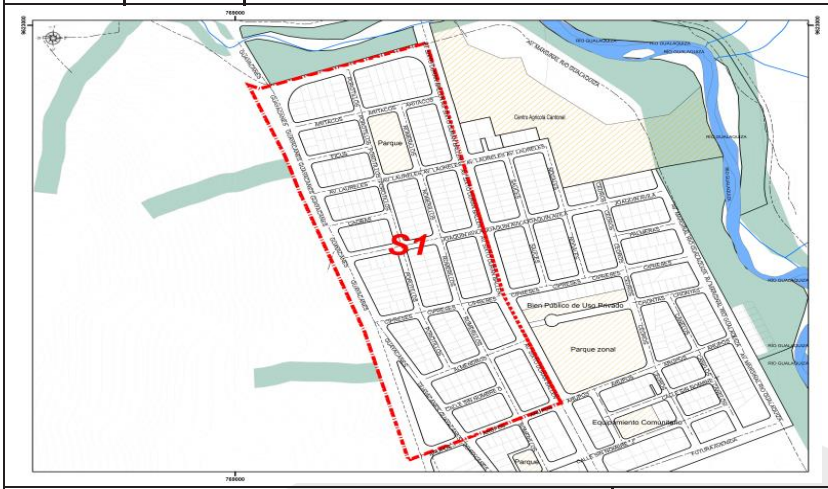
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

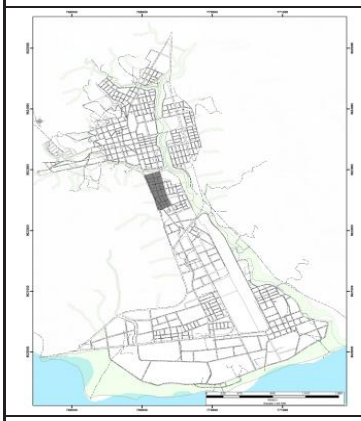
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	S1	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	18



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*12,48*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*190*	*48*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
3	*10,50*	*4*	*14,00*

OBJETIVOS

Propender a la consolidación del sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso residencial con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

Implementar la densificación del sector a fin de optimizar de esta forma los servicios públicos de soporte.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territrorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 4° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	10	70%	70%	Continua (C)	3	3	3	
2 pisos	200	10	70%	140%	Continua (C)	3	3	3	
3 pisos	200	10	70%	140%	Continua (C)	3	3	3	
4 pisos	400	15	70%	252%	Aislada (A)	5	3	3	3

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las alturas de 4 pisos solo se permitirán en predios con frente a la Av. Sixto Durán Ballén.
9.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
10.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
11. En las manzanas que se encuentran consolidadas, los proyectos de edificación se realizarán de acuerdo al análisis del contexto urbano, especialmente en altura mediante inspección e informe técnico motivado.

SUELO PÚBLICO

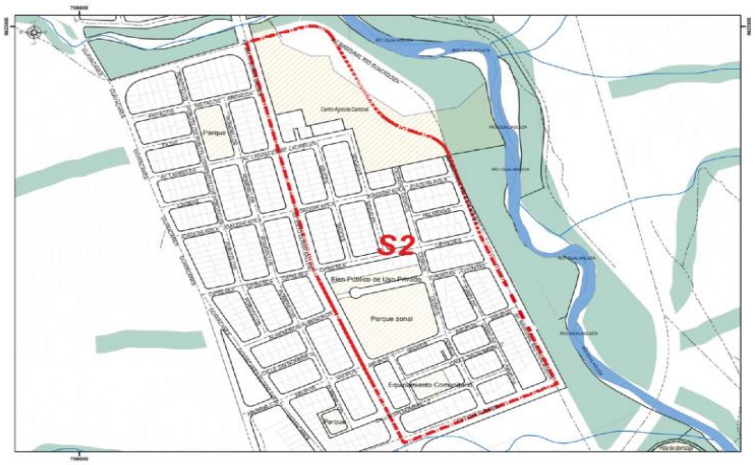
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

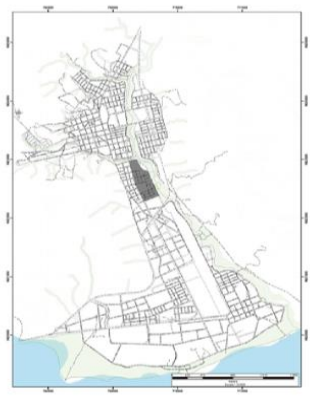
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	S2	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	19



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*15,83*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*190*	*48*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
3	*10,50*	*4*	*14,00*

OBJETIVOS

Propender a la consolidación del sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso residencial con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

Implementar la densificación del sector a fin de optimizar de esta forma los servicios públicos de soporte.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territrorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [Nº de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	10	70%	70%	Continua (C)	3	3	3	
2 pisos	200	10	70%	140%	Continua (C)	3	3	3	
3 pisos	200	10	70%	210%	Continua (C)	3	3	3	

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.-Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

SUELO PÚBLICO

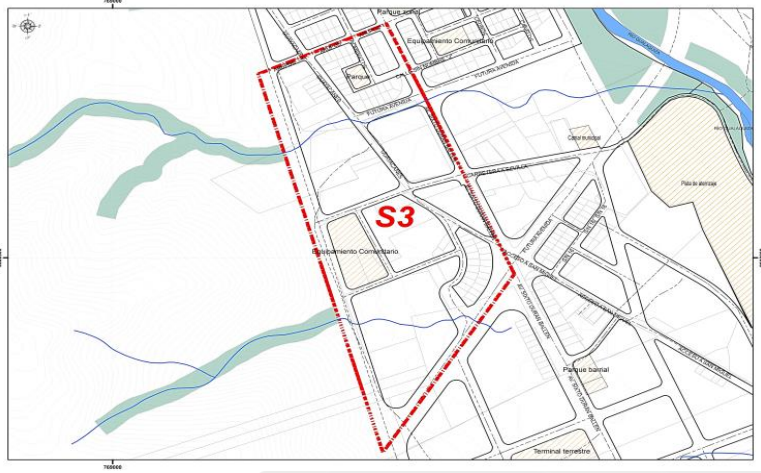
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

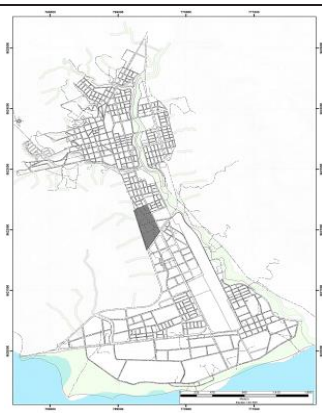
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	S3	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	20



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*15,12*

DENSIDADES			
BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*190*	*48*

EDIFICABILIDAD			
BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
3	*10,50*	*8*	*28,00*

OBJETIVOS

Propender a la consolidación del sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso residencial con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

Densificar el sector mediante la inserción de vivienda multifamiliar, comercios y servicios de mediana escala con el fin de optimizar los servicios públicos de soporte.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territrorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 2° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	350	12	72%	72%	Continua (C)	5	0	3	
2 pisos	350	12	72%	126%	Pareada (B)	5	3	3	3
3 pisos	350	12	72%	180%	Pareada (B)	5	3	3	3
4 pisos	450	15	73%	205%	Aislada (A)	5	3	3	3
5 pisos	648	18	72%	264%	Aislada (A)	5	3	5	3
6 pisos	800	20	70%	280%	Aislada (A)	7	4	5	4
7 pisos	968	22	72%	312%	Aislada (A)	7	5	5	5
8 pisos	1.250	25	76%	398%	Aislada (A)	7	5	5	5

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las alturas hasta 5 pisos solo se permitirán en predios con frente a la Av. Sixto Durán Ballén.
9.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
10.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
11.- Los predios con frente a la av. Sixto Durán Ballén en el tramo comprendido entre la calle Futura Avenida y Futura Avenida S/N deberán dejar obligatoriamente un retiro frontal mínimo de 5 m.
12.- Los predios con frente a la av. denominada Futura Avenida S/N en el tramo comprendido entre la av. Sixto Durán Ballén y el paso lateral Occidental deberán dejar obligatoriamente un retiro frontal mínimo de 5 m.

SUELO PÚBLICO

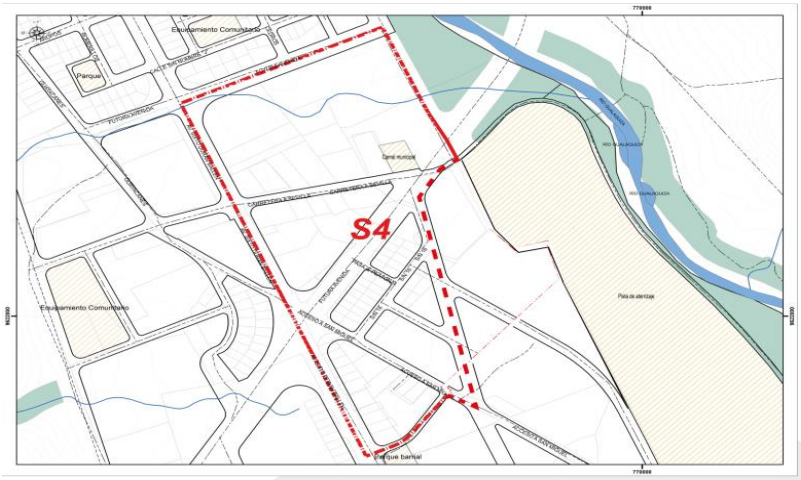
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda bifamiliar y multifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	S4	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	21



UBICACIÓN

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*12,10*

DENSIDADES			
BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
25-45		*100*	*25*

EDIFICABILIDAD			
BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
1	*3,50*	*4*	*14,00*

OBJETIVOS

Propender a la consolidación del sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso residencial con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

Establecer la ocupación del suelo para edificaciones de forma que resulten concordantes con el ancho de la vía frontal.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territrorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [Nº de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 2° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	350	12	72%	72%	Continua (C)	5	0	3	
2 pisos	350	12	72%	126%	Pareada (B)	5	3	3	3
3 pisos	350	12	72%	180%	Pareada (B)	5	3	3	3
4 pisos	450	15	73%	205%	Aislada (A)	5	3	3	3

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.-Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las alturas de 4 pisos solo se permitirán en predios con frente a la Av. Sixto Durán Ballén.
9.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
10.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
11.- Todas las alturas de las edificaciones que se encuentren dentro del cono de aproximación del aeropuerto, estarán sujetas a las determinaciones que establezca la DGAC para lo cual previamente se deberá contar con el permiso respectivo.
12.- Los predios con frente a la av. Sixto Durán Ballén deberán dejar obligatoriamente un retiro frontal mínimo de 5 m.
13.- Los predios con frente a la av. denominada Futura Avenida S/N en el tramo comprendido entre la av. Marginal al Río Gualaquiza y la av. Sixto Durán Ballén deberán dejar obligatoriamente un retiro frontal mínimo de 5 m.

SUELO PÚBLICO

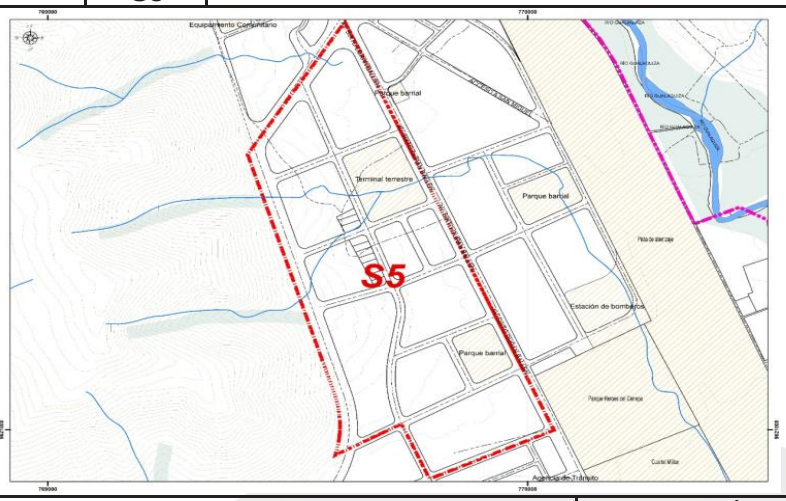
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

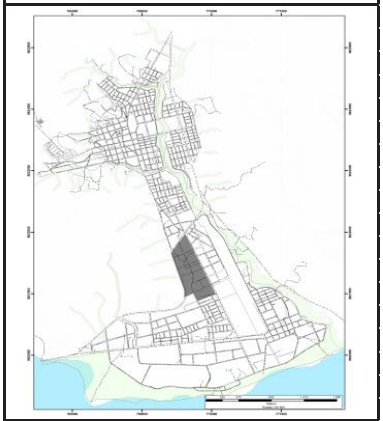
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	S5	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	22



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*32,97*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*210*	*53*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
3	*10,50*	*8*	*28,00*

OBJETIVOS

Propender a la consolidación del sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso principal con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

Densificar el sector mediante la inserción de vivienda multifamiliar, comercios y servicios de mediana escala con el fin de optimizar los servicios públicos de soporte.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Comercio y Servicios
USO COMPLEMENTARIO	Residencial de Media Densidad
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [Nº de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 2° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	350	12	72%	72%	Continua (C)	5	0	3	
2 pisos	350	12	72%	126%	Pareada (B)	5	3	3	3
3 pisos	350	12	72%	180%	Pareada (B)	5	3	3	3
4 pisos	450	15	73%	205%	Aislada (A)	5	3	3	3
5 pisos	648	18	72%	264%	Aislada (A)	5	3	5	3
6 pisos	800	20	70%	280%	Aislada (A)	7	4	5	4
7 pisos	968	22	72%	312%	Aislada (A)	7	5	5	5
8 pisos	1.250	25	76%	398%	Aislada (A)	7	5	5	5

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las alturas hasta 5 pisos solo se permitirán en predios con frente a la Av. Sixto Durán Ballén.
9.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
10.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
11.- Todas las alturas de las edificaciones que se encuentren dentro del cono de aproximación del aeropuerto, estarán sujetas a las determinaciones que establezca la DGAC para lo cual previamente se deberá contar con el permiso respectivo.

SUELO PÚBLICO

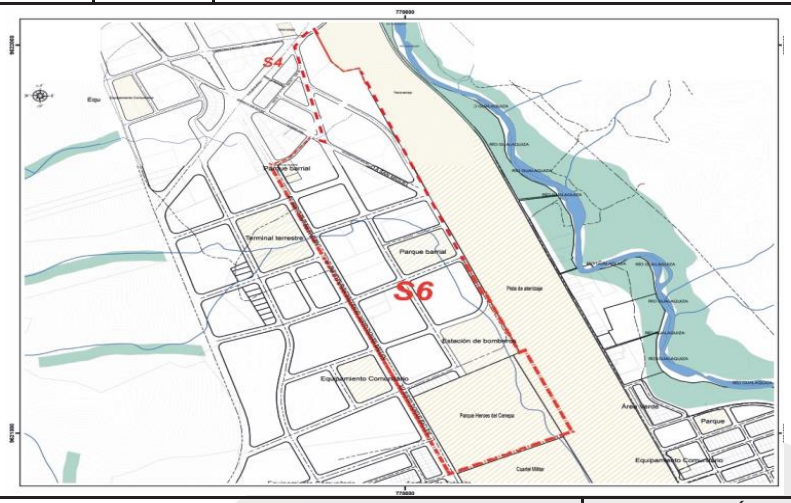
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

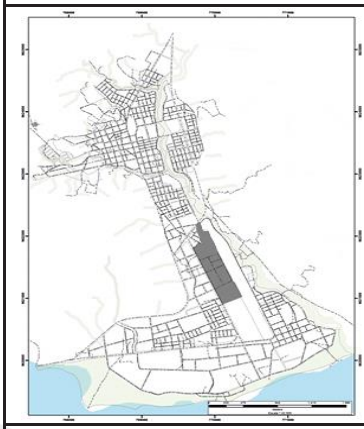
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipología del sector es para el desarrollo comercial, servicios y residencial.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	S6	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	23



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*30,92*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
25-45		*100*	*25*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
1	*3,50*	*4*	*14,00*

OBJETIVOS

Propender a la consolidación del sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso residencial con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

Establecer la ocupación del suelo para edificaciones de forma que resulten concordantes con el ancho de la vía frontal.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 2° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	350	12	72%	72%	Continua (C)	5	3	3	
2 pisos	350	12	72%	126%	Pareada (B)	5	3	3	3
3 pisos	350	12	72%	180%	Pareada (B)	5	3	3	3
4 pisos	450	15	73%	205%	Aislada (A)	5	3	3	3

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las alturas de 4 pisos solo se permitirán en los predios con frente a la Av. Sixto Durán Ballén.
9.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
10.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
11.- Todas las alturas de las edificaciones que se encuentren dentro del cono de aproximación del aeropuerto, estarán sujetas a las determinaciones que establezca la DGAC para lo cual previamente se deberá contar con el permiso respectivo.

SUELO PÚBLICO

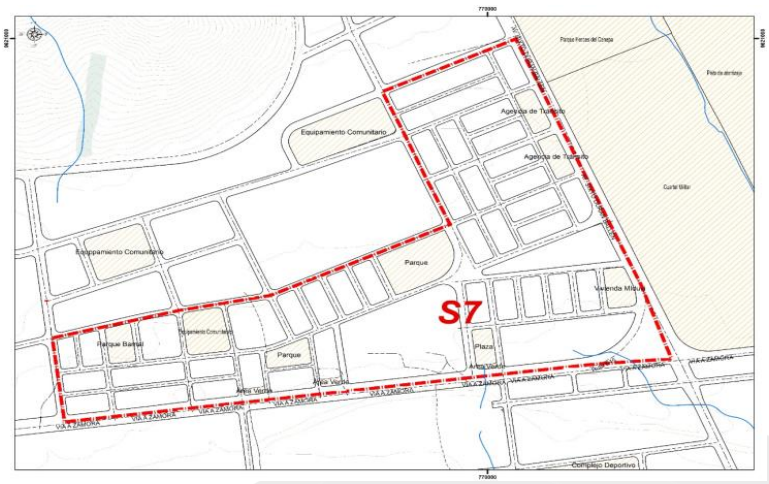
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

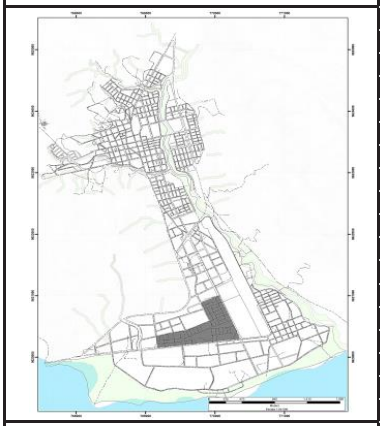
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	S7	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	24



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*41,65*

DENSIDADES			
BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*190*	*48*

EDIFICABILIDAD			
BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
3	*10,50*	*4*	*14,00*

OBJETIVOS

Propender a la consolidación del sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso residencial con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

Implementar la densificación del sector a fin de optimizar de esta forma los servicios públicos de soporte.

Establecer la ocupación del suelo para edificaciones de forma que resulten concordantes con el ancho de la vía frontal.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 3° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	10	70%	70%	Continua (C)	3	3	3	
2 pisos	200	10	70%	140%	Continua (C)	3	3	3	
3 pisos	350	12	72%	198%	Pareada (B)	5	3	3	3
4 pisos	400	15	70%	252%	Aislada (A)	5	3	3	3

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las alturas de 3 y 4 pisos solo se permitirán en los predios con frente a la Av. Sixto Durán Ballén y vía a Zamora.
9.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
10.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
11.- Las alturas de las edificaciones que se encuentren dentro del cono de aproximación del aeropuerto, estarán sujetas a las determinaciones que establezca la DGAC para lo cual previamente se deberá contar con el permiso respectivo (Caso específico de alturas mayores a 2 pisos de predios con frente a la av. Sixto Durán Ballén).

SUELO PÚBLICO

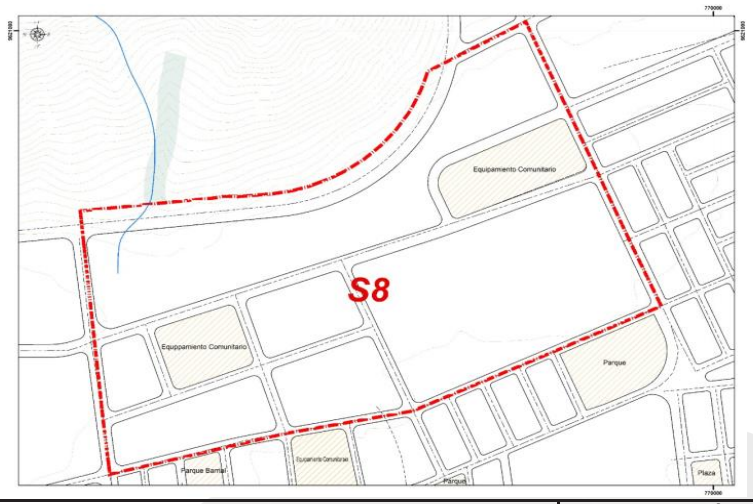
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

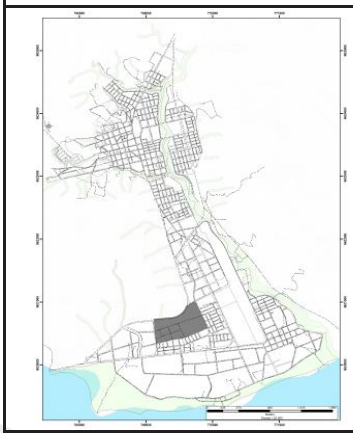
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar y bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	S8	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	25



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*29,84*

DENSIDADES			
BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*210*	*53*

EDIFICABILIDAD			
BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
3	*10,50*	*8*	*28,00*

OBJETIVOS

Propender al desarrollo del sector en el mediano plazo mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, consiguiendo adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

Densificar el sector mediante la inserción de vivienda multifamiliar, comercios y servicios de mediana escala con una adecuada mixtura de usos complementarios.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territrorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [Nº de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 2° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	350	12	72%	72%	Continua (C)	5	0	3	
2 pisos	350	12	72%	126%	Pareada (B)	5	3	3	3
3 pisos	350	12	72%	180%	Pareada (B)	5	3	3	3
4 pisos	450	15	73%	205%	Aislada (A)	5	3	3	3
5 pisos	648	18	72%	264%	Aislada (A)	5	3	5	3
6 pisos	800	20	70%	280%	Aislada (A)	7	4	5	4
7 pisos	968	22	72%	312%	Aislada (A)	7	5	5	5
8 pisos	1.250	25	76%	398%	Aislada (A)	7	5	5	5

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
10.- Los anteproyectos aprobados con anterioridad a la ordenanza vigente que tengan áreas de lotes menores al establecido para el PIT, mantendrán las determinantes de fraccionamiento con las que fueron aprobadas; sin embargo, la implantación será Continua (C) con retiro frontal de 5 m. y altura máxima de 2 pisos.

SUELO PÚBLICO

VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

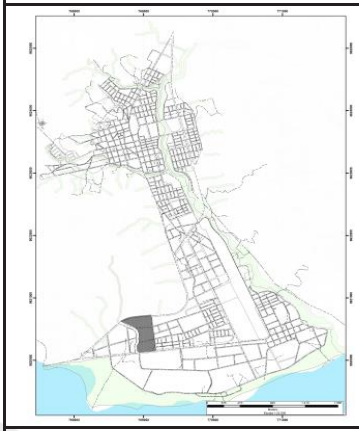
OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda multifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	S9	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	26

UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*16,11*

DENSIDADES			
BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*210*	*53*

EDIFICABILIDAD			
BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
3	*10,50*	*5*	*17,50*

OBJETIVOS

Propender al desarrollo del sector en el mediano plazo mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, consiguiendo adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

Densificar el sector mediante la inserción de vivienda multifamiliar con una adecuada mixtura de usos complementarios.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territrorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [Nº de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	350	15	40%	40%	Aislada (A)	5	3	3	
2 pisos	350	15	40%	80%	Aislada (A)	5	3	3	
3 pisos	350	15	40%	120%	Aislada (A)	5	3	3	
4 pisos	450	15	44%	176%	Aislada (A)	5	3	3	
5 pisos	648	18	48%	240%	Aislada (A)	5	3	5	

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las alturas mayores a 3 pisos con frente a la calle del Margén de Protección de la Quebrada tendrán un retiro frontal adicional de 3 metros en cada piso superior.
9.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
10.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

SUELO PÚBLICO

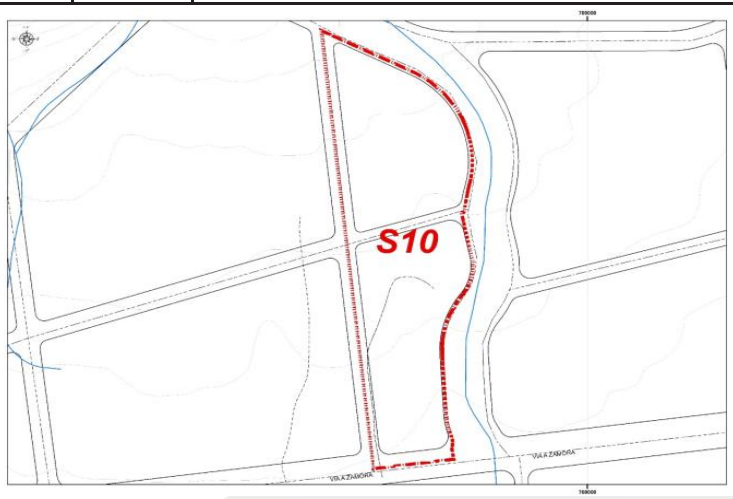
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

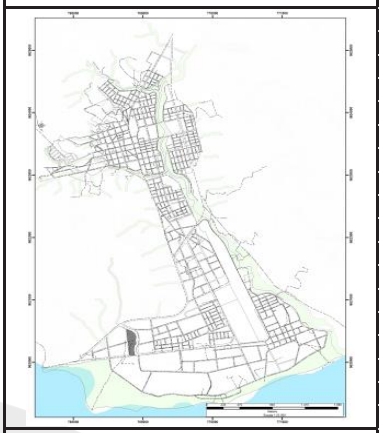
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	S10	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	27



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*3,81*

DENSIDADES			
BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*190*	*48*

EDIFICABILIDAD			
BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7,00*	*3*	*10,50*

OBJETIVOS

Propender al desarrollo del sector en el mediano plazo mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, consiguiendo adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territrorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	10	60%	60%	Continua (C)	5	0	3	
2 pisos	200	10	60%	120%	Continua (C)	5	0	3	
3 pisos	350	15	40%	120%	Aislada (B)	5	3	3	

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las alturas de 3 pisos solo se permitirán en los predios con frente a la vía a Zamora.
9.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
10.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
11.- Los anteproyectos aprobados con anterioridad a la ordenanza vigente que tengan áreas de lotes menores al establecido para el PIT, mantendrán las determinantes de fraccionamiento con las que fueron aprobadas; sin embargo, la implantación será Continua (C) con retiro frontal de 5 m. y altura máxima de 2 pisos.

SUELO PÚBLICO

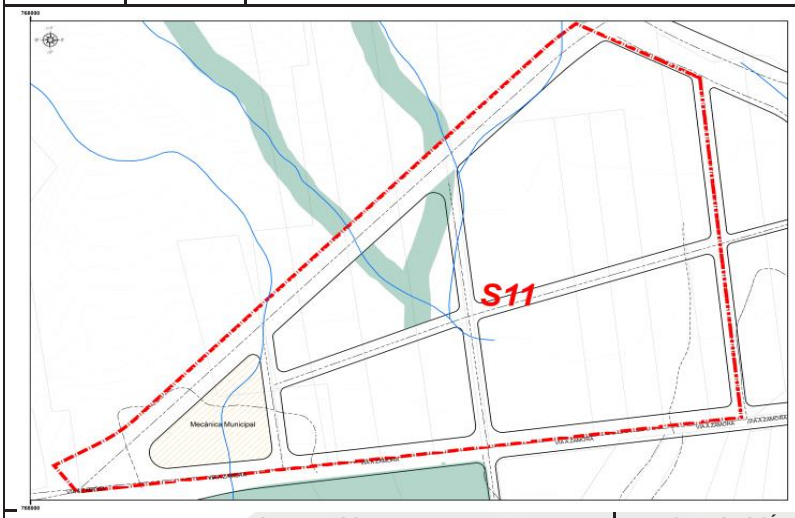
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

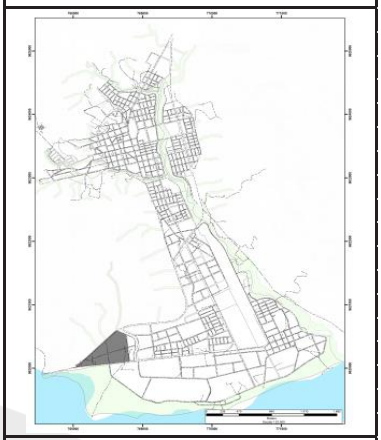
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar y bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	S11	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	28



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*23,34*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*210*	*53*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
3	*10,50*	*5*	*17,50*

OBJETIVOS

Propender al desarrollo del sector en el mediano plazo mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, consiguiendo adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

Densificar el sector mediante la inserción de vivienda multifamiliar con una adecuada mixtura de usos complementarios.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territrorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [Nº de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	350	15	40%	40%	Aislada (A)	5	3	3	
2 pisos	350	15	40%	80%	Aislada (A)	5	3	3	
3 pisos	350	15	40%	120%	Aislada (A)	5	3	3	
4 pisos	450	15	44%	176%	Aislada (A)	5	3	3	
5 pisos	648	18	48%	240%	Aislada (A)	5	3	5	

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

SUELO PÚBLICO

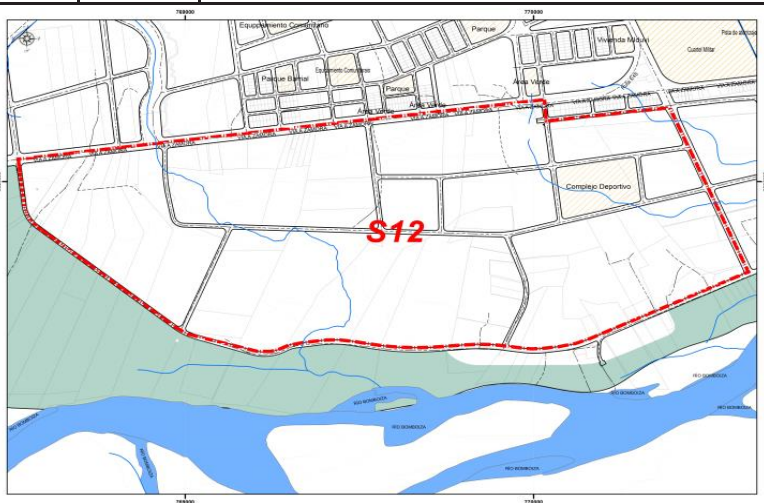
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

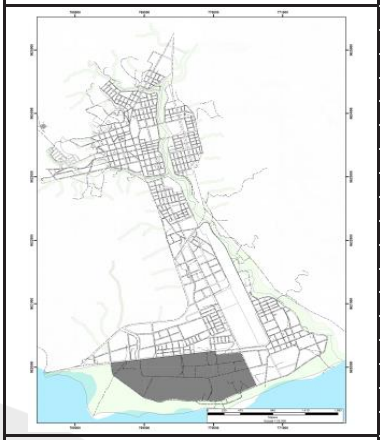
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	S12	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	29



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*123,54*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
0-25		*16*	*4*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
1	*3,50*	*2*	*7,00*

OBJETIVOS

Propender al desarrollo del sector en el mediano y largo plazo e impulsar el uso principal mediante un uso racional del suelo en el corto plazo.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territrorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Baja Densidad, Servicios de Turismo y Recreación
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Discotecas y Salas de Recepciones
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [Nº de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	2.500	35	40%	40%	Aislada (A)	10	7,5	10	
2 pisos	2.500	35	40%	80%	Aislada (A)	10	7,5	10	

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

SUELO PÚBLICO

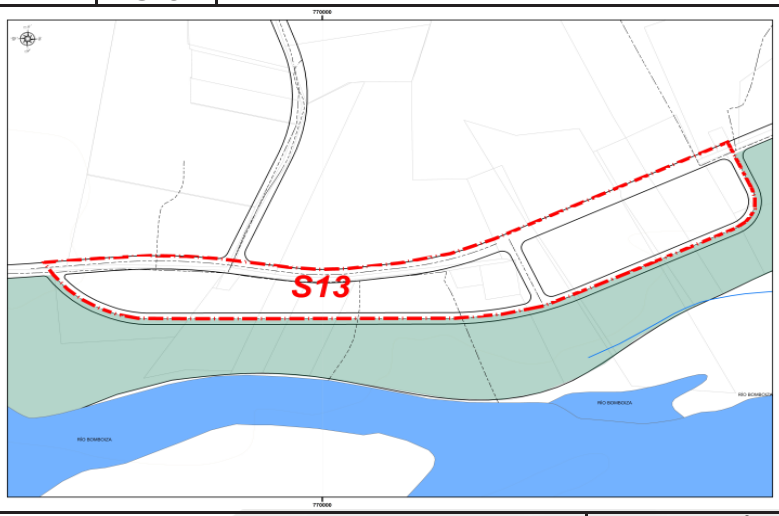
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

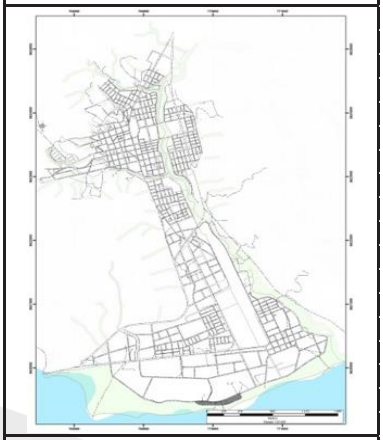
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar y desarrollo de servicios turísticos.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	S13	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	30



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*4,56*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
25-45		*60*	*15*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
1	*3,50*	*1*	*3,50*

OBJETIVOS

Permitir el desarrollo del sector con el uso residencial de baja densidad.

Conservar las caracteristicas del sector y proteger las márgenes de ríos y quebradas para la preservación, cuidado y aprovechamiento de los recursos naturales.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territrorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Baja Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [Nº de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	350	15	40%	40%	Aislada (A)	5	3	3	

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
8.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

SUELO PÚBLICO

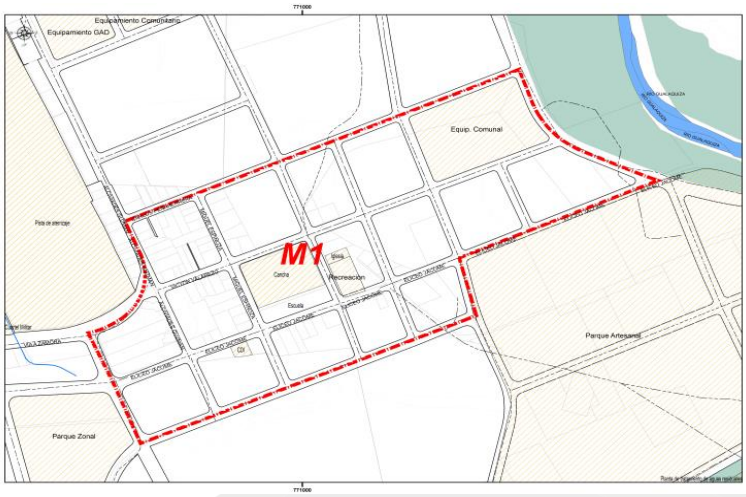
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

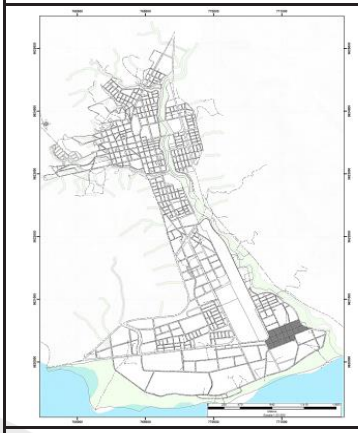
La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.
Para este sector no se permitira fraccionamiento, ni ampliación de altura en edificación y está sujeto a prohibición en caso de verificarse riesgo a inundación en el área especifica de acuerdo a lo que determine el Plan Cantonal de Gestión de Riesgos.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	M1	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	31



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*14,31*

DENSIDADES			
BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*190*	*48*

EDIFICABILIDAD			
BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
1	*3,50*	*3*	*10,50*

OBJETIVOS

Consolidar el sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso administrativo, de gestión y residencial, con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territrorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [Nº de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	10	70%	70%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	200	10	70%	140%	Continua (C)	3	0	3	
3 pisos	200	10	70%	140%	Continua (C)	3	0	3	

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
10.- Todas las alturas de las edificaciones que se encuentren dentro del cono de aproximación del aeropuerto, estarán sujetas a las determinaciones que establezca la DGAC para lo cual previamente se deberá contar con el permiso respectivo.

SUELO PÚBLICO

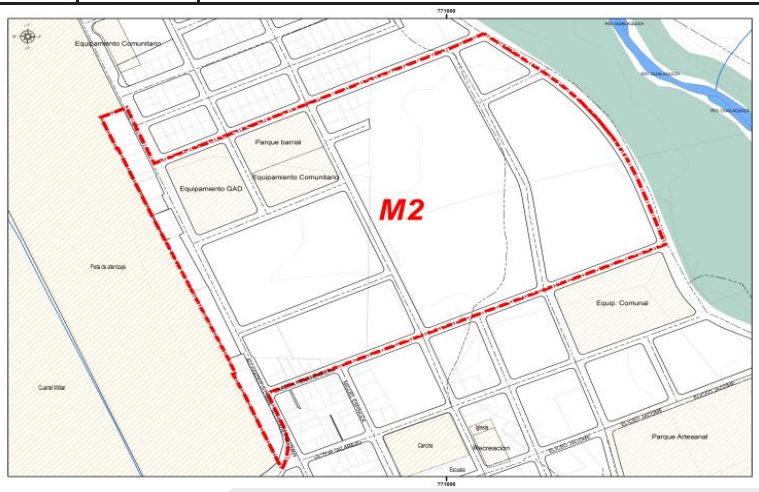
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

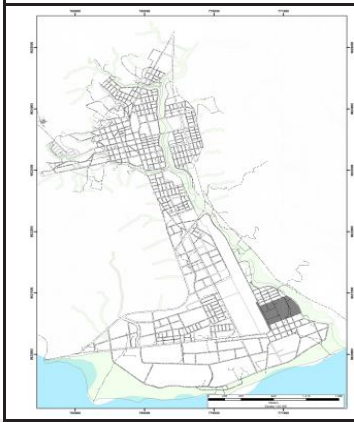
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	M2	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	32



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*17,37*

DENSIDADES			
BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
25-45		*100*	*25*

EDIFICABILIDAD			
BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
1	*3,50*	*3*	*10,50*

OBJETIVOS

Propender al desarrollo del sector en el mediano plazo mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, consiguiendo adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

Establecer una mixtura de usos compatibles con el residencial.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territrorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [Nº de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	350	12	54%	54%	Pareada (B)	5	3	3	
2 pisos	350	12	54%	108%	Pareada (B)	5	3	3	
3 pisos	450	15	44%	132%	Aislada (A)	5	3	3	

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.-Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
10.- Todas las alturas de las edificaciones que se encuentren dentro del cono de aproximación del aeropuerto, estarán sujetas a las determinaciones que establezca la DGAC para lo cual previamente se deberá contar con el permiso respectivo.
11.- Los anteproyectos aprobados con anterioridad a la ordenanza vigente que tengan áreas de lotes menores al establecido para el PIT, mantendrán las determinantes de fraccionamiento con las que fueron aprobadas; sin embargo, la implantación será Continua (C) con retiro frontal de 5 m. y altura máxima de 2 pisos.

SUELO PÚBLICO

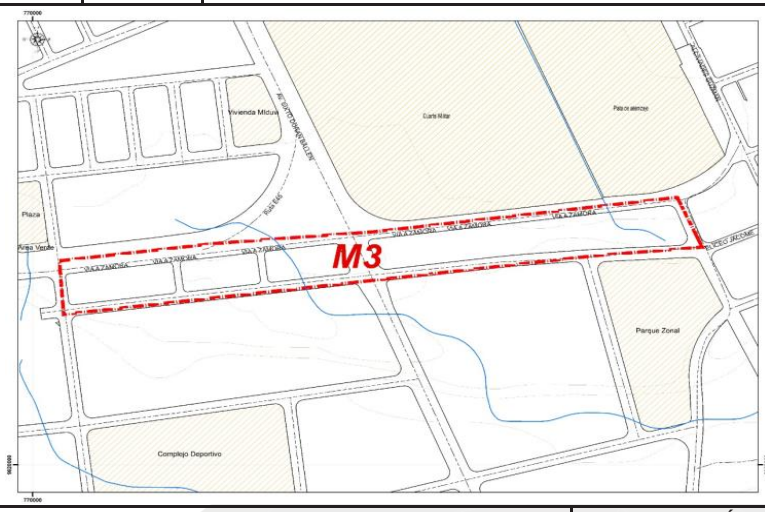
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

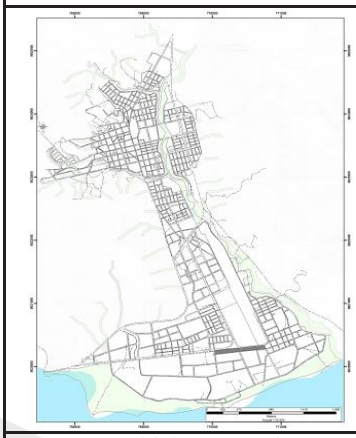
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	M3	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	33



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*4,75*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*190*	*48*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
1	*3,50*	*2*	*7,00*

OBJETIVOS

Propender a la consolidación del sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, consiguiendo adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [Nº de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	10	70%	70%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	200	10	70%	140%	Continua (C)	3	0	3	

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
10.- Todas las alturas de las edificaciones que se encuentren dentro del cono de aproximación del aeropuerto, estarán sujetas a las determinaciones que establezca la DGAC para lo cual previamente se deberá contar con el permiso respectivo.

SUELO PÚBLICO

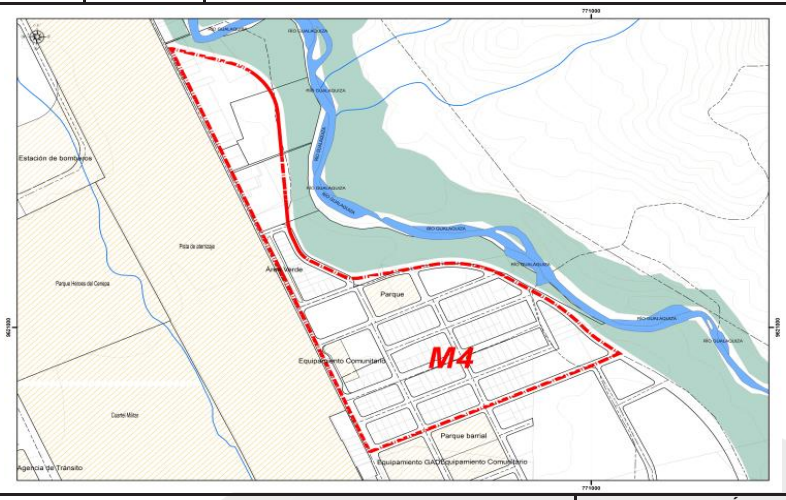
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

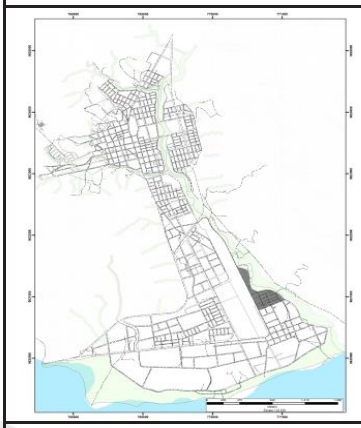
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	M4	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	34



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*12,70*

DENSIDADES			
BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
25-45		*100*	*25*

EDIFICABILIDAD			
BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
1	*3,50*	*2*	*7,00*

OBJETIVOS

Propender a la consolidación del sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, consiguiendo adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

Establecer una mixtura de usos compatibles con el residencial.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Baja Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [Nº de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	350	12	54%	54%	Pareada (B)	5	3	3	
2 pisos	350	12	54%	108%	Pareada (B)	5	3	3	

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
10.- Todas las alturas de las edificaciones que se encuentren dentro del cono de aproximación del aeropuerto, estarán sujetas a las determinaciones que establezca la DGAC para lo cual previamente se deberá contar con el permiso respectivo.

SUELO PÚBLICO

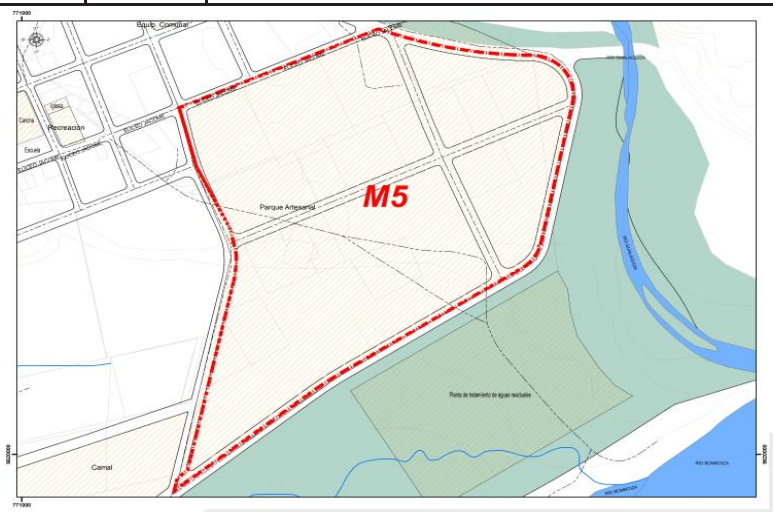
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

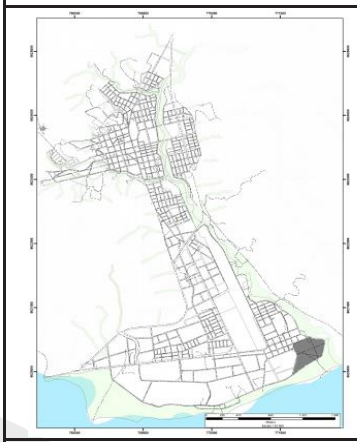
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	M5	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	35



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*15,12*

OBJETIVOS

Impulsar la consolidación del sector en el mediano y largo plazo para los usos de producción artesanal, manufactura e industria de bajo y mediano impacto.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territrorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
0-25		*16*	*4*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
1	*3,50*	*2*	*7,00*

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Industrial de Bajo y Mediano Impacto
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Residencial de Baja Densidad
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	2.500	35	40%	40%	Aislada (A)	10	7,5	10	
2 pisos	2.500	35	40%	80%	Aislada (A)	10	7,5	10	

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

SUELO PÚBLICO

VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

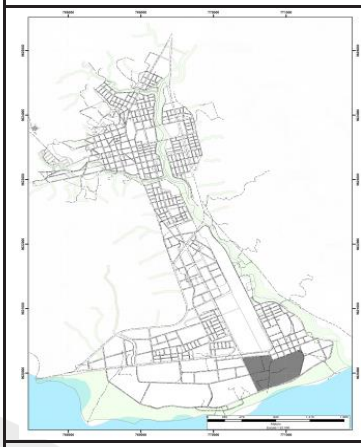
OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar y estará restringida.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	M6	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	36

UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*32,84*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
0-25		*16*	*4*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
1	*3,50*	*2*	*7,00*

OBJETIVOS

Impulsar el desarrollo del sector en el mediano plazo para los usos definidos.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territrorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Baja Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Industrial de Bajo y Mediano Impacto
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [Nº de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	2.500	35	40%	40%	Aislada (A)	10	7,5	10	
2 pisos	2.500	35	40%	80%	Aislada (A)	10	7,5	10	

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

SUELO PÚBLICO

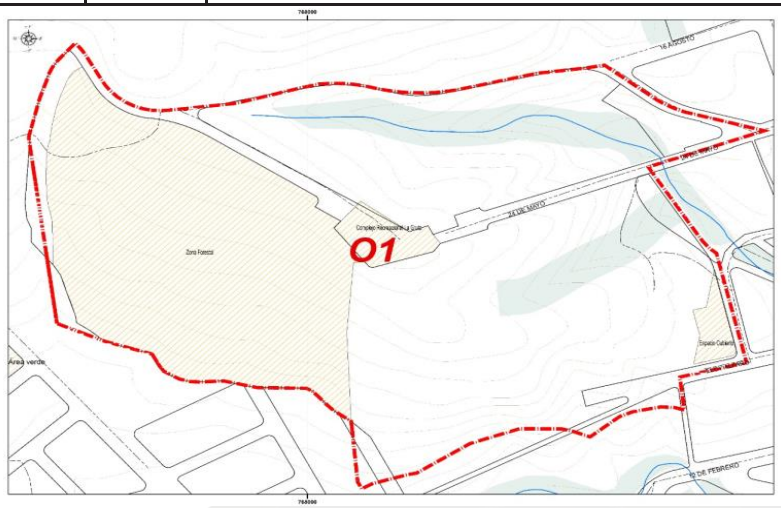
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

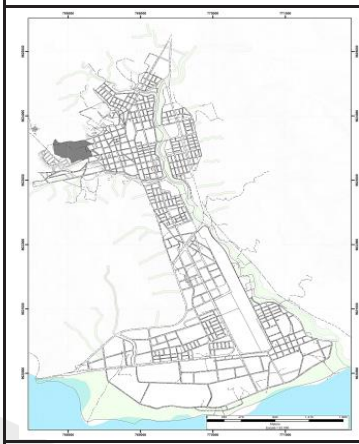
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	O1	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	37



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*13,39*

DENSIDADES			
BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
0-25		*8*	*2*

EDIFICABILIDAD			
BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
1	*3,50*	*2*	*7,00*

OBJETIVOS

Conservar las características del sector como un fortalecimiento de las cuencas visuales y la preservación de recursos naturales de forma que se complementen con el uso principal forestal y el complementario turístico-recreacional.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territrorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Forestal
USO COMPLEMENTARIO	Servicios de Turísmo y Recreación
USO RESTRINGIDO	Residencial de Baja Densidad
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	2.500	35	40%	40%	Aislada (A)	10	7,5	10	
2 pisos	2.500	35	40%	80%	Aislada (A)	10	7,5	10	

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

SUELO PÚBLICO

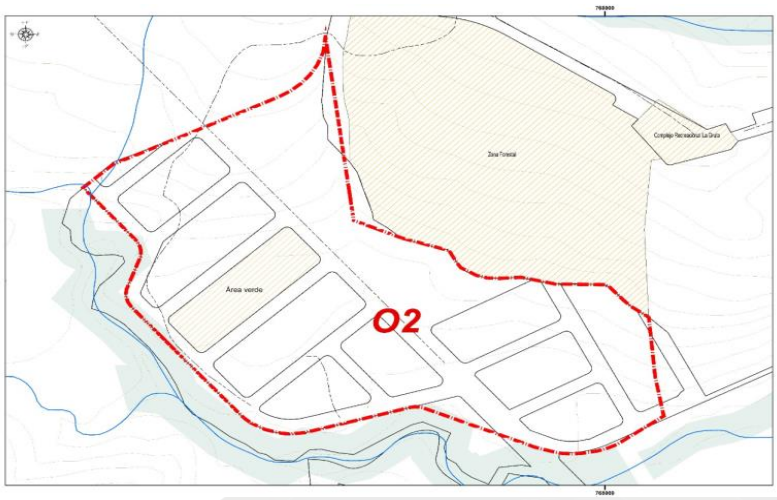
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

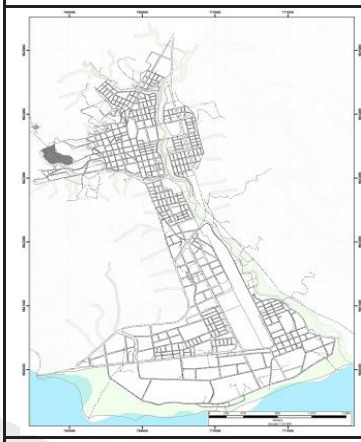
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	O2	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	38



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*7,16*

OBJETIVOS

Propender al desarrollo del sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso residencial con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*190*	*48*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
1	*3,50*	*2*	*7,00*

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [Nº de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	10	60%	60%	Continua (C)	5	0	3	
2 pisos	200	10	60%	120%	Continua (C)	5	0	3	

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
8.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

SUELO PÚBLICO

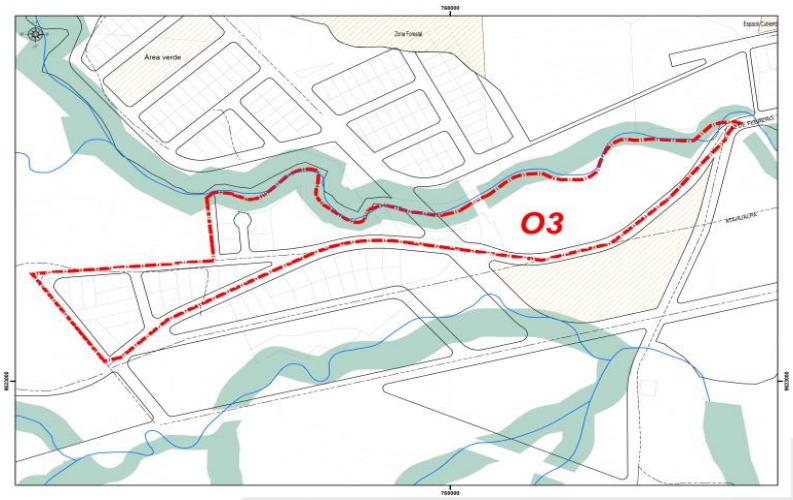
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

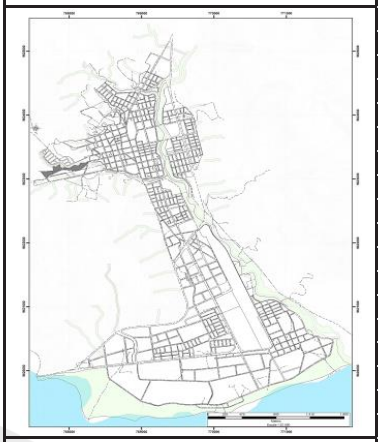
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. No se permitirán mayores alturas de las asignadas. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	O3	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	39



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*4,21*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
25-45		*100*	*25*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
1	*3,50*	*3*	*10,50*

OBJETIVOS

Propender al desarrollo del sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso residencial con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territrorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	350	12	54%	54%	Pareada (B)	5	3	3	
2 pisos	350	12	54%	108%	Pareada (B)	5	3	3	

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

SUELO PÚBLICO

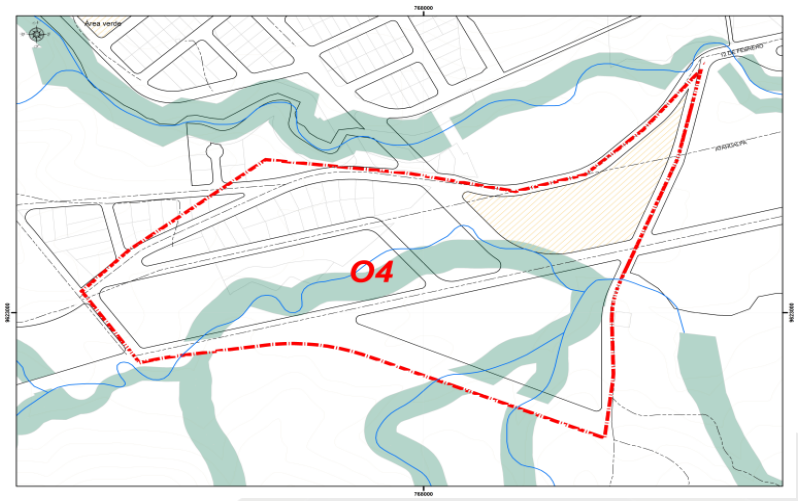
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

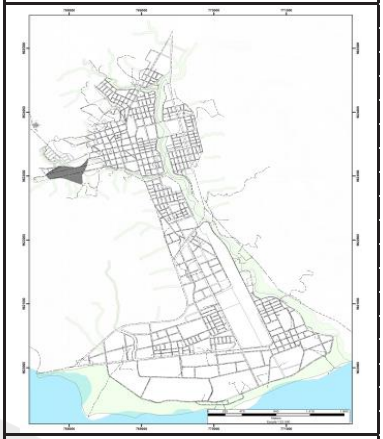
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	O4	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	40



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*10,17*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
25-45		*100*	*25*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
1	*3,50*	*3*	*10,50*

OBJETIVOS

Propender al desarrollo del sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso residencial con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [Nº de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	350	12	54%	54%	Pareada (B)	5	3	3	
2 pisos	350	12	54%	108%	Pareada (B)	5	3	3	

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las alturas de 3 pisos solo se permitirán en los predios con frente a la av. Luis Casiraghi.
9.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
10.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

SUELO PÚBLICO

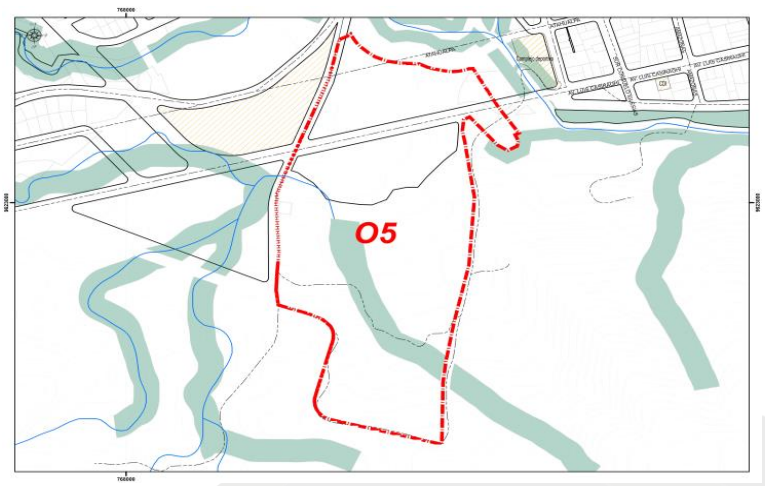
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

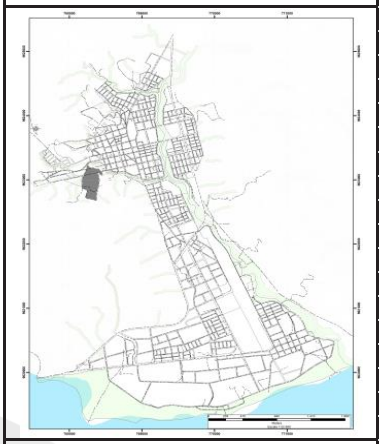
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	O5	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	41



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*9,40*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
25-45		*60*	*15*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
1	*3,50*	*3*	*10,50*

OBJETIVOS

Conservar las características del sector como un fortalecimiento de las cuencas visuales y la preservación de recursos naturales de forma que se complementen con el uso principal.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territrorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Baja Densidad y Servicios de Turismo
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [Nº de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	450	15	44%	44%	Aislada (A)	5	3	3	
2 pisos	450	15	44%	88%	Aislada (A)	5	3	3	

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

SUELO PÚBLICO

VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

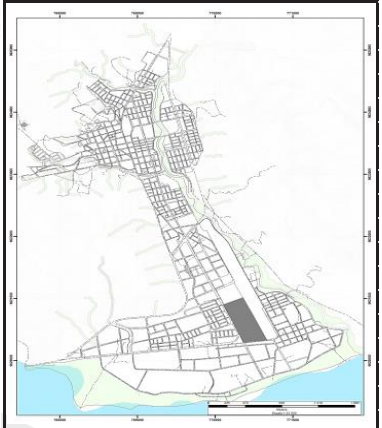
OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar y servicios turísticos.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	ESP1	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	42

UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*20,54*

DENSIDADES			
BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
	70		*25 - 45*

EDIFICABILIDAD			
BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
		1	*3,50*

OBJETIVOS

Mantener las características de ocupación y el uso principal del suelo.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territrorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Equipamiento de Seguridad Nacional: Cuartel
USO COMPLEMENTARIO	
USO RESTRINGIDO	
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso			10%	10%	Aislada (A)	5	5	5	

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
4.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
5.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
6.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

SUELO PÚBLICO

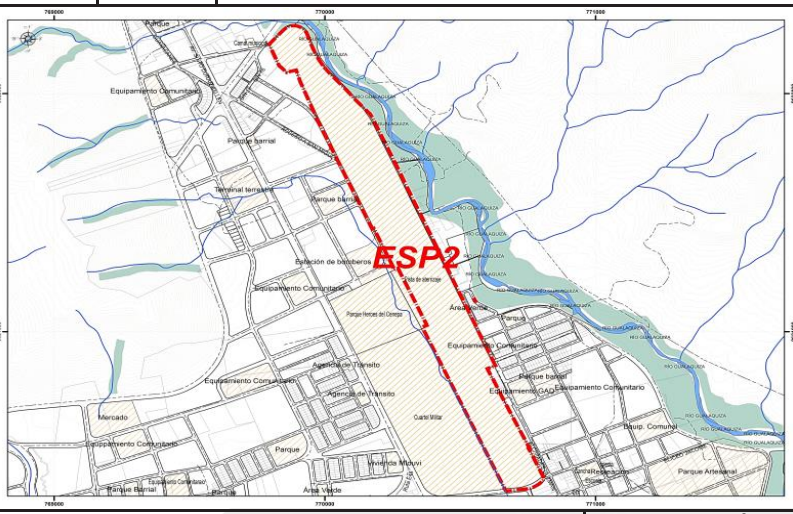
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

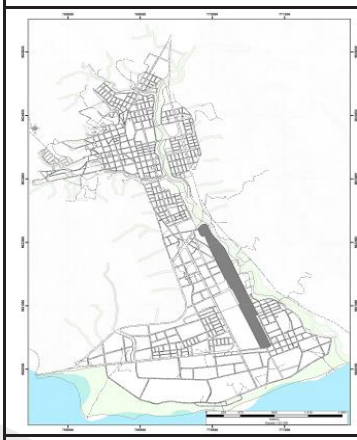
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	ESP2	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	43



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*34,91*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
	70		*25 - 45*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
		1	*3,50*

OBJETIVOS

Mantener las características de ocupación y el uso principal del suelo.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territrorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Equipamiento de Transporte: Aeropuerto
USO COMPLEMENTARIO	
USO RESTRINGIDO	
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [Nº de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso			5%	5%	Aislada (A)	5	5	5	

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
4.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
5.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
6.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

SUELO PÚBLICO

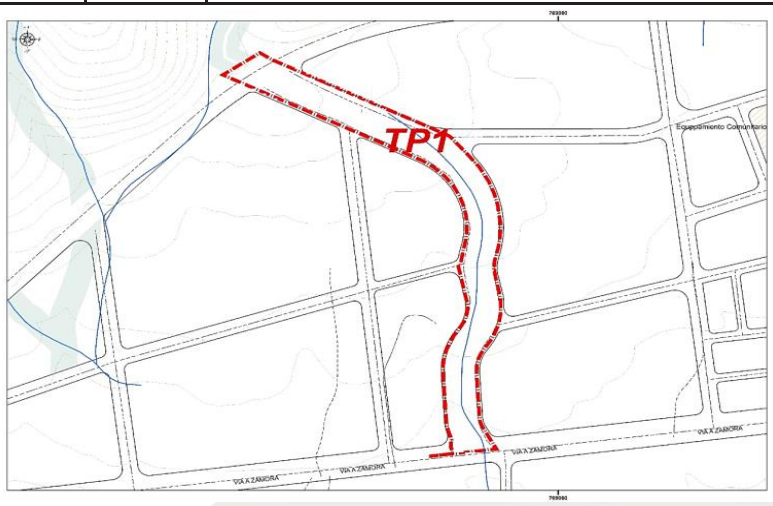
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

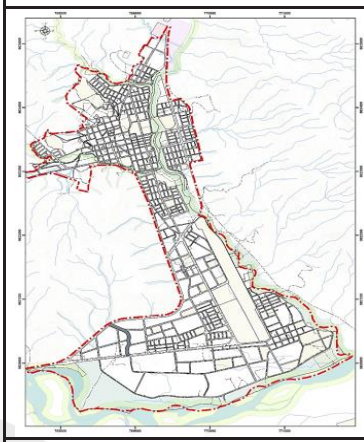
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	TP1	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	44



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*2,62*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
-	-	-	-

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
		1	*3,50*

OBJETIVOS

Proteger y conservar los márgenes de ríos y quebradas como parte fundamental del patrimonio natural en las áreas urbanas.

Recuperar el valor paisajístico de las márgenes de protección de los ríos y quebradas para uso y disfrute de la población.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territrorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Protección - Conservación
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso			2%	2%	Aislada (A)	5	5	5	

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
4.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
5.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

SUELO PÚBLICO

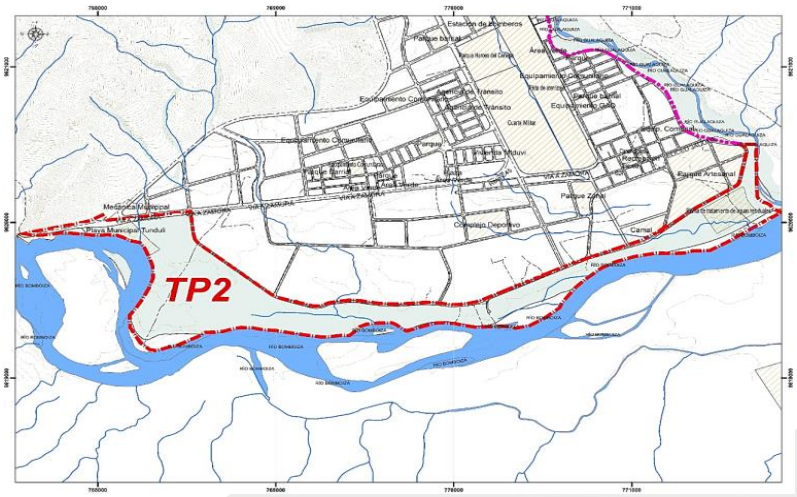
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

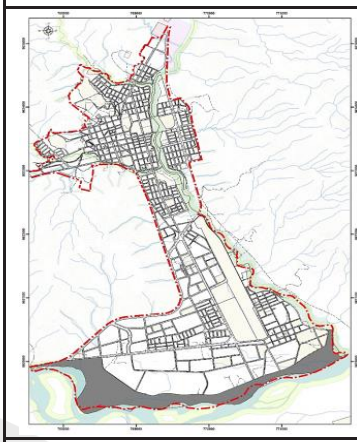
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	TP2	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	45



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*98,72*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
-	-	-	-

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
		1	*3,50*

OBJETIVOS

Proteger y conservar los márgenes de ríos y quebradas como parte fundamental del patrimonio natural en las áreas urbanas.

Recuperar el valor paisajístico de las márgenes de protección de los ríos y quebradas para uso y disfrute de la población.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territrorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Protección - Conservación
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [Nº de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso			2%	2%	Aislada (A)	5	5	5	

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
4.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
5.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

SUELO PÚBLICO

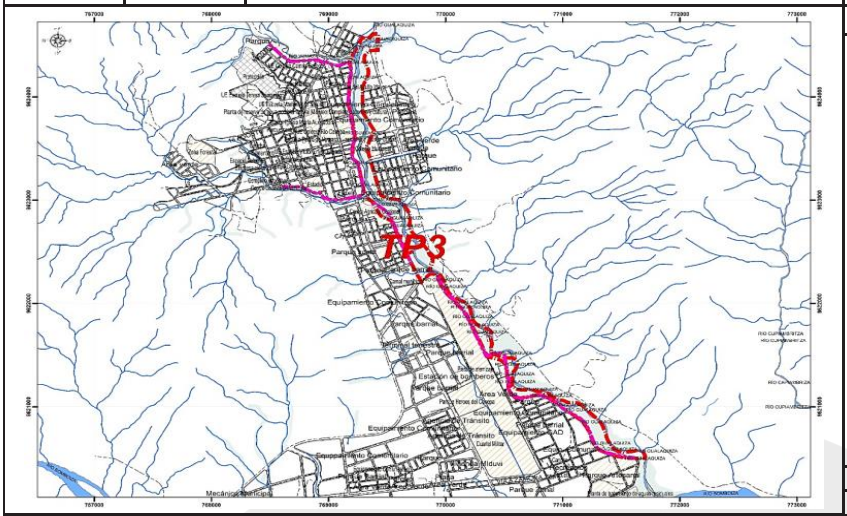
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

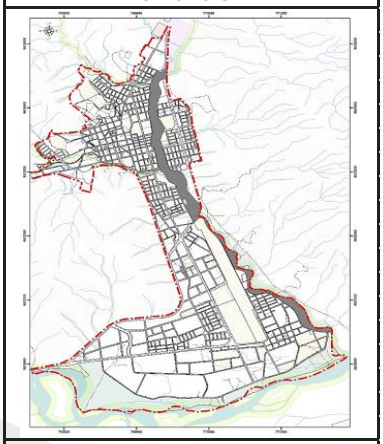
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	TP3	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	46



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*52,56*

DENSIDADES			
BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
-	-	-	-

EDIFICABILIDAD			
BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
		1	*3,50*

OBJETIVOS

Proteger y conservar los márgenes de ríos y quebradas como parte fundamental del patrimonio natural en las áreas urbanas.

Recuperar el valor paisajístico de las márgenes de protección de los ríos y quebradas para uso y disfrute de la población.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Protección - Conservación
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso			2%	2%	Aislada (A)	5	5	5	

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
4.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
5.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

SUELO PÚBLICO

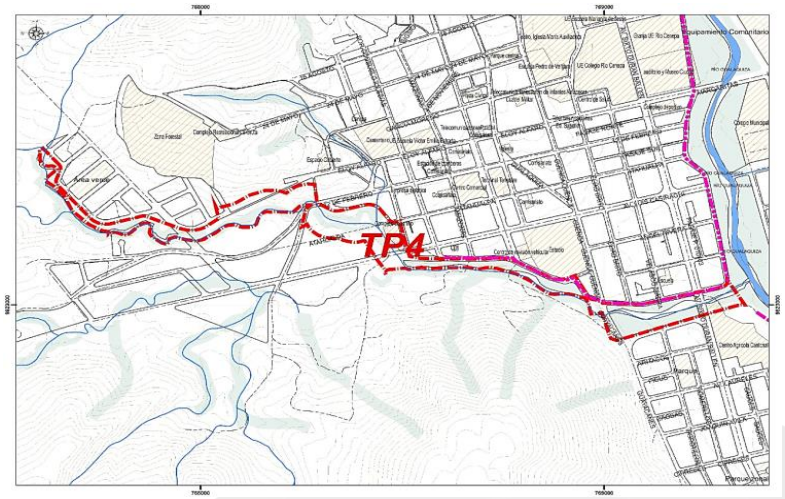
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

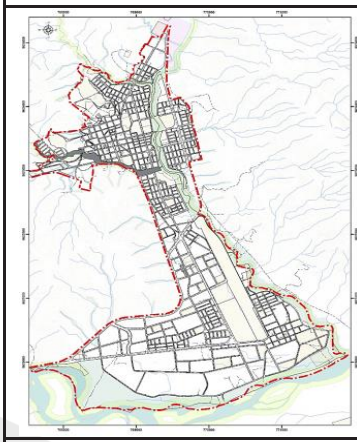
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	TP4	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	47



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*34,91*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
-	-	-	-

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
		1	*3,50*

OBJETIVOS

Proteger y conservar los márgenes de ríos y quebradas como parte fundamental del patrimonio natural en las áreas urbanas.

Recuperar el valor paisajístico de las márgenes de protección de los ríos y quebradas para uso y disfrute de la población.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territrorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Protección - Conservación
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso			2%	2%	Aislada (A)	5	5	5	

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
4.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
5.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

SUELO PÚBLICO

VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

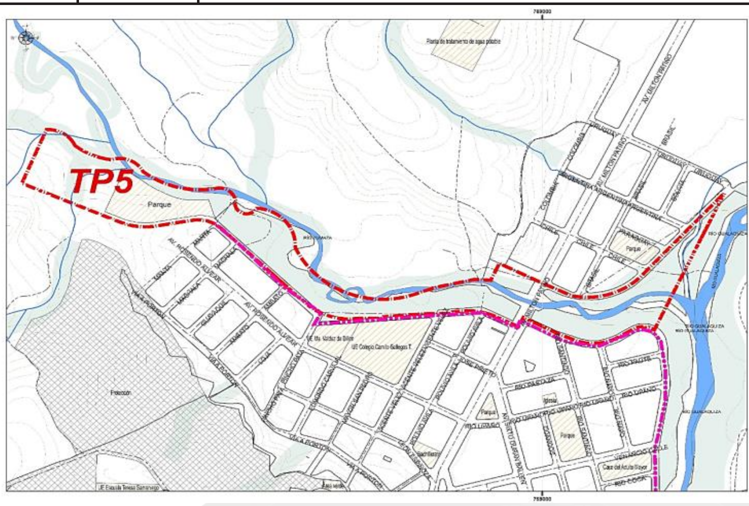
OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada.

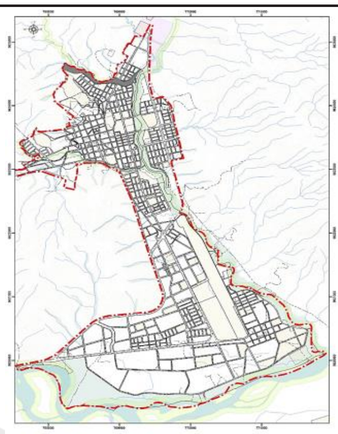
DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	TP5	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	48

LOCALIZACIÓN



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO		
SUPERFICIE [ha]:	*6,56*		
DENSIDADES			
BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
-	-	-	-
EDIFICABILIDAD			
BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
		1	*3,50*

OBJETIVOS

Proteger y conservar los márgenes de ríos y quebradas como parte fundamental del patrimonio natural en las áreas urbanas.

Recuperar el valor paisajístico de las márgenes de protección de los ríos y quebradas para uso y disfrute de la población.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río Perenne
- Río Principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Protección - Conservación
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 1.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [Nº de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso			2%	2%	Aislada (A)	5	5	5	

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando la cantidad de pisos permitidos por 3,5m. Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
3.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
4.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
5.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

SUELO PÚBLICO

VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.