

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN EL TAMBO**

**ORDENANZA MUNICIPAL QUE
DETERMINA EL PLAN DE DESARROLLO
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO**

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN EL TAMBO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, publicada en el Registro Oficial 449, del 20 de octubre del 2008, y el Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización (COOTAD) publicado en el Registro Oficial Suplemento 303 del 19 de octubre del 2010, garantizan el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental, lo cual, propicia un gran desarrollo legal frente al ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo a nivel nacional;

La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264 dispone que es competencia de los gobiernos municipales: "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 la competencia sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

Con la promulgación de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en el Registro Oficial N° 790, de fecha 05 de julio del 2016, se precisa el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, aplicables a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística de diferentes actores públicos o privados en el ejercicio de sus competencias.

En la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, con fecha 28 de febrero del 2020, se expide y entra en vigencia 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, cumpliéndose así, el mandato legal determinado en segundo inciso del artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, el mismo que manifiesta que: "El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión."

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, en su artículo 1, determina que: "Para efectos de la construcción de los Planes de Uso y Gestión del Suelo y sus Planes Complementarios se deberán observar los principios rectores para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo, conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo –LOOTUGS."

El Plan de Uso y Gestión del Suelo determina la estructura cantonal definiendo los límites entre el suelo urbano y rural con el objetivo de establecer y regular el uso, ocupación y aprovechamiento óptimo del territorio fundamentado en el reparto de cargas y beneficios en mira del desarrollo sustentable, respeto a la interculturalidad, soberanía alimentaria y la

prevención de nuevos riesgos, la mitigación de los riesgos existentes y la adaptación al cambio climático;

El Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021, Toda una Vida, bajo el título Planificamos para toda una Vida, se fundamenta en los principios de la Constitución de la República del Ecuador, la misma que busca mayor inclusión, equidad y solidaridad, enmarcada en un desarrollo sostenible en la que la relación del ser humano y la naturaleza sea armónica, resaltando los objetivos 1, 3, 6, 7 y 9 que respectivamente estipulan: “Garantizar una vida digna con iguales oportunidades para todas las personas.”, “Garantizar los derechos de la naturaleza para las actuales y futuras generaciones.”, “Desarrollar las capacidades productivas y del entorno para lograr la soberanía alimentaria y el Buen Vivir rural”, “Incentivar una sociedad participativa, con un Estado cercano al servicio de la ciudadanía”, y “Garantizar la soberanía y la paz, y posicionar estratégicamente el país en la región y el mundo”;

El Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021, bajo el título Estrategias Nacionales de Desarrollo, en perspectiva global, determina que: “Los esfuerzos de planificación nacional no están aislados del contexto internacional. Ecuador ha logrado posicionarse como un referente en planificación para el desarrollo, en tanto que vincula su agenda de gobierno a la garantía de los derechos humanos como un medio para servir a la población, y que los problemas de desarrollo ocurren cuando tales derechos no son satisfechos.”;

La Nueva Agenda Urbana se aprobó en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III) celebrada en Quito, Ecuador, el 20 de octubre de 2016. Esta representa un ideal para que los habitantes gocen de igualdad de derechos y de acceso a los beneficios y oportunidades que las ciudades pueden ofrecer, y en el que la comunidad internacional reconsidere los sistemas urbanos y la forma física de nuestros espacios urbanos como un medio para lograrlo¹.

Este instrumento hace un llamamiento a la acción, señalando que: “Si bien las circunstancias específicas de las ciudades de todos los tamaños, los pueblos y las aldeas varían, afirmamos que la Nueva Agenda Urbana es de alcance universal, participativo y centrado en las personas, protege el planeta, tiene un ideal a largo plazo y establece prioridades y medidas en los planos mundial, regional, nacional, subnacional y local que los Gobiernos y otros interesados pertinentes en todos los países pueden adoptar sobre la base de sus necesidades”.

La Nueva Agenda Urbana, en su numeral 25 manifiesta que: “Reconocemos que la erradicación de la pobreza en todas sus formas y dimensiones, incluida la pobreza extrema, es el mayor desafío a que se enfrenta el mundo y constituye un requisito indispensable para el desarrollo sostenible. Reconocemos también que la desigualdad

¹ De acuerdo al numeral 9 de la Nueva Agenda Urbana, bajo el título de la DECLARACIÓN DE QUITO SOBRE CIUDADES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS SOSTENIBLES PARA TODOS, se determina que: “La Nueva Agenda Urbana reafirma nuestro compromiso mundial con el desarrollo urbano sostenible como un paso decisivo para el logro del desarrollo sostenible de manera integrada y coordinada a nivel mundial, regional, nacional, subnacional y local, con la participación de todos los actores pertinentes. La aplicación de la Nueva Agenda Urbana contribuye a la implementación y la localización integradas de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible y a la consecución de los Objetivos de Desarrollo Sostenible y sus metas, incluido el Objetivo 11 de lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.”

creciente y la persistencia de múltiples dimensiones de la pobreza, incluido el aumento del número de habitantes de barrios marginales y asentamientos informales, afectan tanto a los países desarrollados como a los países en desarrollo y que la organización espacial, la accesibilidad y el diseño de los espacios urbanos, así como la infraestructura y la prestación de servicios básicos, junto con las políticas de desarrollo, pueden promover la cohesión social, la igualdad y la inclusión, u obstaculizarlas”.

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

La ORDENANZA QUE DETERMINA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN EL TAMBO, se encuentra fundamentada en los principios establecidos en la Constitución y la legislación nacional, que rigen el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo y está dirigida al cumplimiento y consecución de los fines y objetivos prescritos en el ordenamiento jurídico en aras a garantizar los derechos de los ciudadanos en el territorio;

Existe una necesidad manifiesta de la aprobación de dicha ordenanza pues este instrumento legal se convierte en el sustento jurídico de respaldo legal, que permita la regulación del uso y ocupación del suelo, la utilización racional y sostenible de los recursos del territorio, la protección del patrimonio natural y cultural del territorio, así como la consecución de la imagen objetivo consensuada de los habitantes y sus representantes mediante el establecimiento de planes, programas y proyectos en aras del desarrollo colectivo.

CONSIDERANDOS

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador, determina: “El Ecuador

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

Que, el artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que son deberes primordiales del Estado, determinando en sus numerales 1, 3, 5, 6 y 7, respectivamente: “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.”, “Fortalecer la unidad nacional en la diversidad.”, “Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la distribución

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

Que, el artículo 11 de la Constitución de la República del Ecuador, en sus numerales 2, 7 y 9, respectivamente prescriben que: “Todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades. Nadie podrá ser discriminado por razones de etnia, lugar de nacimiento, edad, sexo, identidad de género, identidad cultural, estado civil, idioma, religión, ideología, filiación política, pasado judicial, condición socioeconómica, condición migratoria, orientación sexual, estado de salud, portar VIH, discapacidad, diferencia física; ni por cualquier otra distinción, personal o colectiva, temporal o permanente, que tenga por objeto o resultado menoscabar o anular el reconocimiento, goce o ejercicio de los derechos. La ley sancionará toda forma de discriminación.

El Estado adoptará medidas de acción afirmativa que promuevan la igualdad real en favor de los titulares de derechos que se encuentren en situación de desigualdad.”, “El reconocimiento de los derechos y garantías establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales de derechos humanos, no excluirá los demás derechos derivados de la dignidad de las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades, que sean necesarios para su pleno desenvolvimiento.”, y “El más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución. (...)”;

Que, el artículo 12 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que: “El derecho humano al agua es fundamental e irrenunciable. El agua constituye patrimonio nacional estratégico de uso público, inalienable, imprescriptible, inembargable y esencial para la vida.”;

Que, el artículo 13 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: “Las personas y colectividades tienen derecho al acceso seguro y permanente a alimentos sanos, suficientes y nutritivos; preferentemente producidos a nivel local y en correspondencia con sus diversas identidades y tradiciones culturales. El Estado ecuatoriano promoverá la soberanía alimentaria.”;

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

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

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta 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 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza en sus numerales 2, 26 y 27, respectivamente: “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.”, “El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.”, y “El derecho a vivir en un ambiente sano, ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza.”;

Que, el artículo 71 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que: “La naturaleza o Pacha Mama, donde se reproduce y realiza la vida, tiene derecho a que se respete integralmente su existencia y el mantenimiento y regeneración de sus ciclos vitales, estructura, funciones y procesos evolutivos. Toda persona, comunidad, pueblo o nacionalidad podrá exigir a la autoridad pública el cumplimiento de los derechos de la naturaleza. Para aplicar e interpretar estos derechos se observarán los principios establecidos en la Constitución, en lo que proceda. El Estado incentivará a las personas naturales y jurídicas, y a los colectivos, para que protejan la naturaleza, y promoverá el respeto a todos los elementos que forman un ecosistema.”;

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

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

Que, el artículo 100 de la Constitución de la República del Ecuador, determina 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”;

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que: “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”;

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que: “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por principios de eficacia, calidad, jerarquía, desconcentración, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”;

Que, el artículo 233 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: “Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones, o por sus omisiones, y serán responsables administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos.”;

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, subsidiaridad, 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 concejos provinciales y los concejos regionales.”;

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

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

Que, el numeral 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, respectivamente determina como competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados el: “Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la

ocupación del suelo urbano y rural.”, y “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”;

Que, el artículo 323 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: “Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación.”;

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

Que, el artículo 410 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: “El Estado brindará a los agricultores y a las comunidades rurales apoyo para la conservación y restauración de los suelos, así como para el desarrollo de prácticas agrícolas que los protejan y promuevan la soberanía alimentaria” ;

Que, el literal f) y g) del artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respectivamente prescribes: “La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;”, y “El desarrollo planificado participativamente para transformar la realidad y el impulso de la economía popular y solidaria con el propósito de erradicar la pobreza, distribuir equitativamente los recursos y la riqueza, y alcanzar el buen vivir”;

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: “Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley. Los gobiernos autónomos descentralizados del régimen especial de la provincia de Galápagos ejercerán la facultad normativa con las limitaciones que para el caso expida la ley correspondiente.

Las circunscripciones territoriales indígenas, afroecuatorianas y montubias asumirán las capacidades normativas que correspondan al nivel de gobierno en las que se enmarquen sin perjuicio de aquellas que le otorga la Constitución y la ley”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en los literales a), c), m) y o), del artículo 54, respectivamente se determina: “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”, “Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;”, “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;” y “Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres”;

Que, los literales a) y b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respectivamente determinan: “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”; y “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que, conforme lo establecido en los artículos 295 y 296 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la planificación del desarrollo con visión de largo plazo y el ordenamiento territorial, desarrollados de formas estratégica y democrática deben propender al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de los diferentes niveles del territorio.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina, en su Art. 467, que los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se expedirán mediante ordenanza pública, serán actualizados periódicamente y obligatoriamente al inicio de cada gestión, que son referentes obligatorios para la elaboración de planes, programas y proyectos entre otros, serán evaluados y se informará periódicamente de sus avances.

Que, el numeral 4 del artículo 2 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece: “Promover el equilibrio territorial, en el marco de la unidad del Estado, ¿que reconozca la función social y ambiental de la propiedad y que garantice un reparto equitativo de las cargas y beneficios de las intervenciones públicas y privadas;”;

Que, el numeral 2 del artículo 3 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, prescribe: “Articular y coordinar la planificación nacional con la planificación de los distintos niveles de gobierno y entre éstos; (...)”;

Que, el artículo 4 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala que: “Se someterán a este código todas las entidades, instituciones y organismos comprendidos en los artículos 225, 297 y 315 de la Constitución de la República.”;

Que, el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, prescribe: “Los planes de desarrollo son las directrices principales de los gobiernos autónomos descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio. Estos tendrán una visión de largo plazo, y serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las Leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización”;

Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, manifiesta que: “La presente Ley es de orden público y de jurisdicción nacional. Las disposiciones de esta regulan las relaciones del Estado con las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, ¿en materia de tierras rurales; y de comunas y comunidades, pueblos y nacionalidades en cuanto al reconocimiento y adjudicación a título gratuito de territorios que se encuentran en posesión ancestral; y a la protección y seguridad jurídica de tierras y territorios de su propiedad”;

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

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

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

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que: “Las disposiciones de esta Ley serán aplicables a 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”;

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

Que, el artículo 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: “El derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. El derecho a edificar se concede a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional. Este derecho se extinguirá una vez fenecido el plazo determinado en dicho permiso”;

Que, el artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, prescribe que: “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 10 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, determina que: “El ordenamiento territorial tiene por objeto: 1. La utilización racional y sostenible de los recursos del territorio. 2. La protección del patrimonio natural y cultural del territorio. 3. La regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación y ejecución de políticas públicas”;

Que, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: “Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial

de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión 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 30 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, prescribe que: “El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente”;

Que, el artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: “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: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Estos planes están subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo”;

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

Que, el artículo 44 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece que: “La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios”;

Que, el artículo 47 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: “Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano. La gestión del suelo se realizará a través de: 1. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios. 2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. 3. Instrumentos para regular el mercado de suelo. 4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano. 5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho. La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen”;

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

Que, el artículo 1 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece que: “El presente reglamento tiene por objeto normar el procedimiento de formulación, actualización y la aplicación de los instrumentos y mecanismos de ordenamiento territorial, planeamiento, uso y gestión del suelo establecidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, así como la actividad de las personas jurídicas públicas o mixtas, personas naturales o jurídicas privadas, el ejercicio de las atribuciones y el cumplimiento de las responsabilidades de las autoridades e instituciones que realizan rectoría, planificación, coordinación, regulación, gestión y control administrativos en el marco de dicha ley”;

Que, el artículo 2 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: “Las disposiciones de este reglamento se aplicarán a todos los actos, actividades y acciones realizadas por el gobierno central, los gobiernos autónomos descentralizados, otras personas jurídicas públicas o mixtas y por personas naturales o jurídicas privadas a nivel nacional, cuyas actuaciones se encuentren vinculadas, afecten o deban observar en el ejercicio de sus competencias la planificación del desarrollo, el ordenamiento territorial, planeamiento, gestión y uso del suelo”;

Que, el artículo 10 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, prescribe que: “Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. (...)”;

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

Que, el artículo 19 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, señala que: “La norma urbanística define la zonificación de usos, ocupación del suelo, densidades, aprovechamiento e intensidad de la ocupación tanto para la oferta de bienes y servicios públicos como para la oferta de bienes y servicios privados, así como la estructura territorial de los sistemas o bienes públicos y privados. Establece también estándares urbanísticos que tienen como función establecer la relación de derechos y deberes entre lo público y privado”;

Que, el artículo 30 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: “Los planes urbanístico complementarios establecidos en el artículo 31 de la Ley orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, son instrumentos que permiten aclarar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los planes complementarios serán aprobados mediante ordenanza del Consejo Municipal o Metropolitano”;

El Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón El Tambo, por necesidad institucional y en cumplimiento del mandato legal contenido en la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; en ejercicio de las facultades que le atribuyen los artículos 7, 56, 57 literal a) y el 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

ORDENANZA QUE DETERMINA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN EL TAMBO

TÍTULO PRELIMINAR DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo. 1. Objeto. - Esta Ordenanza tiene por objeto fijar los principios y reglas que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial municipal en lo que respecta a la definición de las normas cantonales para el uso, gestión, ocupación y aprovechamiento del suelo, a fin de lograr un desarrollo equitativo y equilibrado del territorio que propicie el efectivo ejercicio de los derechos: a la ciudad, a la soberanía alimentaria, a un hábitat adecuado, a la vivienda a la naturaleza y al de vivir en un medio ambiente sano y libre de contaminación en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Establece también el ejercicio de derechos y obligaciones del propietario del suelo y el régimen urbanístico del cantón El Tambo.

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

Artículo. 3. Fines. - Son fines de la presente Ordenanza:

1. Precisar las normas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, al hábitat y a la vivienda, con la definición de los usos, aprovechamientos y ocupaciones del suelo urbano y rural, con la finalidad de generar un hábitat seguro y saludable en todo el territorio.

2. Establecer mecanismos, herramientas para la gestión de la competencia de ordenamiento territorial municipal, y planeación urbanística con el fin de generar articulación entre los instrumentos de planificación y propiciar la correspondencia con los objetivos de desarrollo.
3. Establecer mecanismos e instrumentos técnicos para la planificación urbana y rural que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía municipal.
4. Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano.
5. Controlar el crecimiento desordenado y expansivo de la ciudad, así como prever el suelo rural que será motivo de futura incorporación a urbano, mediante la promoción de actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector privado.
6. Definir parámetros de calidad urbana en relación al espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos de las ciudades, en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes.
7. Garantizar el acceso de los habitantes a la ciudad y relacionarlo con otros derechos como: la soberanía alimentaria, el derecho a un ambiente sano, el derecho a servicios públicos de calidad, el derecho a la vivienda, siempre observando que prevalezca el bien común sobre el privado, la función social de la propiedad y finalmente el derecho a la ciudad.

Artículo. 4. Objetivos estratégicos. - Los objetivos estratégicos se convertirán en el punto focal de la gestión en los próximos años, y son los siguientes:

- a) Propender medidas preventivas y correctivas mediante estudios y regulación del uso y ocupación del suelo para contrarrestar la inestabilidad de los suelos y evitar asentamientos humanos en zonas de riesgo.
- b) Adoptar un manejo ambiental adecuado a través la gestión y delimitación de áreas de conservación y protección, mediante la regulación del uso y ocupación del suelo, para detener el avance de la frontera agrícola y toda actividad antrópica de amenaza a la conservación y protección ambiental.
- c) Fortalecer la identidad cultural de la población, a través del rescate y generación de espacios de intercambio cultural, social e histórico, e iniciativas de difusión y salvaguarda, para una mejor y mayor cohesión social intercultural.
- d) Promover el desarrollo de la población, a través de la atención de las necesidades de la población, con énfasis en los grupos de atención prioritaria, para el ejercicio pleno de derechos a fin de disminuir las inequidades, territoriales, intergeneracional y de género.
- e) Construir espacios de encuentro común que fortalezcan las condiciones de equidad, inclusión e integración social donde se fomente la convivencia ciudadana la identidad local y las identidades diversas del cantón.
- f) Promover el desarrollo de la población mediante servicios de educación, salud pública, seguridad ciudadana y espacios públicos, potenciando sus capacidades y generando condiciones para el ejercicio pleno de los derechos de la población.
- g) Desarrollar y fomentar la producción del sector primario y sus encadenamientos de comercialización, mediante la recuperación y tecnificación de los usos agrícolas tradicionales, el mejoramiento de la producción y productividad de la actividad ganadera, en armonía con la conservación del medio ambiente y prácticas sostenibles de explotación de los recursos naturales.

- h) Promover el desarrollo de las actividades, manufactureras, agroindustriales y artesanales, mediante el fortalecimiento de la cadena de valor de los diferentes sectores productivos, para incrementar la renta y ocupación de la población en el sector secundario de la económica cantonal.
- i) Reactivar el turismo cantonal como actividad económica eje del desarrollo del sector terciario, a través del rescate, puesta en valor y promoción de los atractivos turísticos del cantón.
- j) Propiciar y fortalecer una estructura cantonal policéntrica, mediante la creación de una red de asentamientos que propendan a la distribución equitativa de infraestructura e iguales oportunidades de desarrollo a todos los asentamientos del cantón, para garantizar adecuadas condiciones de confort y habitabilidad a los habitantes, superando el déficit cuantitativo y cualitativo por situación de tenencia, hacinamiento, disponibilidad de servicios básicos y acceso a equipamiento público comunitario.
- k) Contar con una red vial que garantice adecuados niveles de accesibilidad y conectividad vial cantonal, mediante el mantenimiento y mejoramiento de la infraestructura vial existente, para reducir los tiempos de desplazamiento a aquellas zonas con problemas de movilidad tanto de personas como de transporte de bienes, de conformidad con la normativa nacional vigente.
- l) Garantizar espacios seguros y de calidad para la movilidad urbana cantonal, mediante el mantenimiento y mejoramiento de la infraestructura vial existente, además de la implementación de mobiliario e infraestructura de transporte, orientada a mejorar la movilidad de tránsito y transporte terrestre, para promover el uso del transporte público y otros medios de desplazamiento que fomenten la vida social con lugares más agradables y que garanticen accesibilidad a toda la población.
- m) Fortalecer las capacidades institucionales en el orden público, el poder popular, los procesos de gobernanza, la participación ciudadana, la descentralización y la cooperación Internacional, con el fin de generar un orden institucional con un modelo de gestión enfocado en una visión y misión adaptadas a las necesidades del medio.

Artículo. 5. Propósitos. - Los propósitos son:

- a) Aportar al fortalecimiento de las potencialidades y/o la solución de problemáticas identificadas y priorizadas, propendiendo al desarrollo socioeconómico, político y cultural de la localidad y la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del medio ambiente, y la utilización racional del territorio.
- b) Contribuir a la garantía del ejercicio de los derechos individuales y colectivos constitucionales y los reconocidos en los instrumentos internacionales, a través del desarrollo de políticas públicas que mejoren las condiciones de vida en el cantón y que conduzcan a la adecuada prestación de bienes y servicios públicos.
- c) Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión que disminuyan inequidades territoriales, interculturales, generacionales y de género.
- d) Mejorar y mantener la calidad de la inversión pública para beneficio de los habitantes y ciudadanas del cantón.
- e) Definir el modelo económico productivo y ambiental, de infraestructura y conectividad mediante la articulación a la visión territorial en corto, mediano y largo

plazo con directrices concretas con visión del desarrollo cantonal construido por sus ciudadanos.

- f) Definir el uso del suelo y ocupación del suelo en consenso con la visión territorial.
- g) Recuperar espacios degradados y conservar los recursos naturales que garanticen a las personas y colectividades el acceso equitativo, permanente y de calidad al agua, aire y suelo, y a los beneficios de los recursos del patrimonio natural.
- h) Fortalecer las capacidades institucionales del ámbito público, los procesos de gobernanza, el poder popular, la participación ciudadana, el control social y la descentralización.

Artículo. 6. Vigencia. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del suelo del cantón El Tambo, entrará en vigencia a partir de su expedición, mediante el acto normativo correspondiente.

Artículo. 7. Sujeción. - El Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial, así como el Plan de Uso y Gestión del Suelo, serán referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión del GAD Municipal del cantón El Tambo.

Artículo. 8. Seguimiento y evaluación. - La Dirección de Planificación realizará un monitoreo periódico de las metas propuestas y evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. Los informes de seguimiento y evaluación serán puestos en conocimiento del Consejo Cantonal de Planificación.

Artículo. 9. Revisión. - El PDOT será revisado en sus contenidos y en los resultados de su gestión, de conformidad con lo previsto en el artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

Artículo. 10. Aprobación presupuestaria. - De conformidad con lo previsto en la Ley, el GAD del cantón El Tambo tiene la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón El Tambo.

CAPITULO II DE LOS PRINCIPIOS RECTORES

Artículo. 11. Principios. - Los principios que rigen y guían el ordenamiento territorial y planeamiento del uso y gestión del suelo en el cantón El Tambo son los siguientes:

1. **Autonomía:** Entendiéndose como la capacidad de un ente determinado para administrarse a sí mismo y dictarse sus propias normas dentro de un marco normativo general, el GAD del cantón El Tambo es competente para regular el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) dentro del marco constitucional y legal, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales y administrativas a las que tenga lugar de acuerdo a lo que determinen los organismos competentes reconocidos por la Constitución.
2. **Administración pública:** La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.

3. **Planificación territorial:** Conjunto de instrumentos que se aplican para la ordenación del territorio con una visión integrada, con el objeto de plantear un modelo espacial que supere las actuaciones y aproximaciones sectoriales, maximizando el potencial de desarrollo del territorio, lo cual conlleva un aumento considerable en el nivel de vida de la población asociada a éste.
4. **Ordenación territorial:** Estrategia de desarrollo socioeconómico que, mediante la adecuada articulación funcional y espacial de las políticas sectoriales, busca promover patrones sustentables de ocupación y aprovechamiento del territorio, en función del equilibrio del bienestar social y del desarrollo económico, así como de la protección del medio ambiente.
5. **Desarrollo sostenible:** Es el desarrollo socialmente justo, ecológicamente compatible y económicamente viable; comprende:
 - a. El reparto equitativo de los bienes y servicios.
 - b. La aceptación de las limitaciones ecológicas del planeta.
 - c. La búsqueda de una economía eficiente.
6. **Coherencia:** Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.
7. **Concordancia:** Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, y colaboración y complementariedad establecidos en los artículos 260 y 238 de la Constitución de la República del Ecuador.
8. **Función pública del urbanismo:** Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.
9. **Distribución equitativa de las cargas y beneficios:** Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.

Artículo. 12. Definiciones. - Para efectos de la presente Ordenanza, serán de observancia obligatoria las siguientes definiciones:

- **Planes de Uso y Gestión del Suelo:** Es un instrumento normativo de planificación y gestión, que forma parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), que permite a los GAD municipales y metropolitanos regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, y garantizando así la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad.
- **Plan maestro sectorial:** Plan que tiene por objeto detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal o distrital. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio y con las determinaciones del

PDOT. La iniciativa para la elaboración de estos planes puede provenir de la administración metropolitana o municipal competente o del órgano rector de la política competente por razón de la materia, de acuerdo a lo expuesto en el artículo 36 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

- **Planes Urbanísticos Complementarios:** Son aquellos planes dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión del suelo, de acuerdo al artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
- **Polígonos de Intervención Territorial:** Son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes, conforme el artículo 41 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
- **Sistemas públicos de soporte:** Servicios básicos dotados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos que mejoran la calidad de vida de la población y permiten definir las áreas de consolidación urbana de acuerdo a su disponibilidad, corresponden a la dotación de agua potable, energía eléctrica, saneamiento y alcantarillado, recolección y disposición de residuos sólidos, entre otros.
- **Suelo rural:** Es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos, según lo establecido en artículo. 19, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
- **Desarrollo urbano:** En virtud de la normativa nacional vigente, el desarrollo urbano, comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades, manteniendo un equilibrio entre lo urbano y el tratamiento sostenible en las zonas rurales. Lo cual, permitirá responder al cumplimiento del ejercicio del derecho a la ciudad basados en la gestión democrática de la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, mediante la definición de normas urbanísticas nacionales que definen los derechos y obligaciones que tienen los propietarios sobre sus terrenos o construcciones conforme lo pre escrito en los artículos 31 y 321 de la Constitución de la República del Ecuador.
- **Urbanización:** Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público.
- **Concesión Onerosa de Derechos:** Es un instrumento de financiamiento que garantiza la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.
- **Beneficios:** Los beneficios constituyen rentas o utilidades obtenidas del aprovechamiento del suelo sobre bienes inmuebles, como resultado de la asignación de usos y las edificabilidades determinadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus planes urbanísticos complementarios.
- **Cargas:** Las cargas constituyen gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo.

- **Equipamiento:** Los equipamientos constituyen espacios o edificaciones, principalmente de uso público, destinados a la realización de actividades sociales, complementarias a las relacionadas con la vivienda y al trabajo, tales como servicios de salud, educación, bienestar social, recreación, deporte, transporte, seguridad y administración pública.
- **Compatibilidad:** Hace referencia al uso compatible, determinado como aquél cuya implantación puede coexistir con el uso dominante sin perder éste ninguna de las características que le son propias.
- **Asentamientos humanos:** Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.
- **Fraccionamiento, partición o subdivisión:** Es el proceso mediante el cual, un predio se subdivide en varios predios a través de la autorización otorgada por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón El Tambo, 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 la presente Ordenanza.
- **Área Útil:** Es el área resultante de restarle al área neta, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías espacio público, equipamientos propios del proceso de urbanización y áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.
- **Obra mayor:** Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, de rehabilitación o conservación, así como las de modificación o reforma de inmuebles que afecten a la estructura, de modificación del aspecto exterior de las edificaciones, de cambio de uso y de intervención total en la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso, y según la definición del tipo de obra. Las construcciones por obras mayores, serán superiores a 50 m² de construcción en el suelo urbano y superiores a 80 m² de construcción en el suelo rural.
- **Obra menor:** Como su nombre lo indica, constituyen construcciones menores como construcción de medias aguas, ampliaciones de plantas, cerramientos totales o frontales de los predios, arreglos varios, cambio de cubierta sin cambiar la forma y pendiente, cambio de pisos, de piezas sanitarias en baños, pintura general entre otros. En las construcciones por obras menores, los metros cuadrados de construcción serán de máximo de 50 metros cuadrados en el suelo urbano y máximo de 80 metros cuadrados en el suelo rural.

TÍTULO I REGIMEN URBANÍSTICO

CAPÍTULO I DEBERES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

Artículo. 13. Principios. - En concordancia con la normativa sobre el ordenamiento territorial, clasificación del suelo y preceptos establecidos para el uso, ocupación y gestión del suelo en el cantón El Tambo; el régimen urbanístico de la propiedad del suelo lo establecerá la norma municipal o estatal según sea el caso

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

Artículo. 14. Derecho a edificar. - El derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada en el presente instrumento.

El derecho a edificar será concedido a través del acto administrativo que determine la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico del cantón El Tambo, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional. Este derecho se extinguirá una vez fenecido el plazo determinado en el acto administrativo.

Artículo. 15. Carácter no indemnizable. - El ordenamiento y el planeamiento urbanístico no confieren derechos de indemnización, sin perjuicio de lo establecido en la Constitución y la ley. El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad previstas en las herramientas de planeamiento y gestión del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. La mera expectativa no constituye derecho.

Serán indemnizables:

- a) Las obras públicas en los predios o lotes por los que transcurran o con los que colinden, siempre que sean definitivos o duraderos por más de un año y que no sean compensables con beneficios a su término.
- b) La extinción o reforma de oficio, por razones de oportunidad, de una autorización administrativa de obras de edificación producida antes de su terminación, excepto cuando se haya incumplido el plazo máximo o las condiciones para terminar la edificación.

Artículo. 16. Derecho de la propiedad del suelo urbano: facultades. - El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, ocupación, disfrute y disposición. La facultad de uso y ocupación en función del derecho a edificar lo realiza el GAD municipal en concordancia con lo dispuesto en norma urbanística cantonal y en lo dispuesto en la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales u otras normas conexas.

Al propietario del suelo urbano se le confiere generalmente el derecho de urbanización como actividad principal de los atributos de su suelo, excepcionalmente el suelo urbano está grabado con suelo de protección ambiental y cultural en cuyo caso los procesos de habilitación del suelo y edificación están restringidos.

Artículo. 17. Derechos del propietario del suelo urbano. - Son derechos del propietario del suelo:

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

Artículo. 18. Obligaciones del propietario del suelo urbano. - Son obligaciones del propietario del suelo urbano:

- a) Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado son responsables por la conservación, mantenimiento y mejora de sus estructuras, así, deberán mantener en perfecto estado de conservación y ornato las fachadas frontales, posteriores y laterales. Es obligación del propietario realizar las obras tendientes a contar con enlucido u otro tipo de acabado en las fachadas laterales.
- b) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los predios de su propiedad cuenten con los servicios necesarios de infraestructura y vialidad, así como a desarrollarlos mediante edificación en los plazos y condiciones que prevé la norma y las autorizaciones municipales.
- c) Los propietarios de terrenos de suelo urbano deberán ceder obligatoriamente y de acuerdo a la ley todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
- d) Proceder en caso que así lo establezca el planeamiento con la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

Artículo. 19. Derecho de la propiedad del suelo rural: facultades. - Al propietario del suelo rural se le confiere el derecho de usar gozar y disponer su suelo conforme las vocaciones y aptitudes propias del suelo rural, sean: agrícola, pecuaria, forestal, de protección ambiental y conservación, y otros usos vinculados y de acuerdo a las determinaciones del ordenamiento territorial. El suelo rural no es apto para la urbanización, ni vivienda de mediana o alta densidad.

Artículo. 20. Derechos del propietario del suelo rural. - El propietario del suelo rural está facultado para usar, disfrutar y disponer su suelo de conformidad con su naturaleza, vocación y aptitud, dentro de los límites dispuestos por la ley y planes de ordenamiento territorial. Su uso podrá ser destinado a las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, o cualquier otro uso vinculado al aprovechamiento racional de los recursos naturales.

Se faculta a los propietarios del suelo rural de expansión urbana la edificación de vivienda en los índices de aprovechamiento y coeficientes que están contemplados en el planeamiento, en caso de emplazar proyectos de vivienda social, se deberá determinar las características, y condiciones técnicas, sociales, ambientales y legales necesarias para su aprobación. Para el efecto deberá plantear mediante Ordenanza la incorporación de estos polígonos al planeamiento al área urbana

El suelo rural de expansión urbana requiere instrumentos de ordenación territorial y urbanística específicos que prevean o permitan su paso a suelo urbano, para aquellos las facultades del derecho de propiedad incluyen: el derecho de consulta a la Administración Municipal, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

Artículo. 21. Obligaciones del propietario del suelo rural. - Mantener los terrenos con valor ambiental, cultural, histórico, arqueológico que estén sujetos a planes de protección, con dicha condición, sin alteración alguna, hasta que la entidad competente nacional autorice la modificación de su estado natural.

Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural, para el efecto se estará dispuesto a lo que establece la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

En el suelo rural quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza o que no cumpla con el lote mínimo establecido en el PUGS.

Artículo. 22. Derechos de los propietarios del suelo rural de expansión urbana. - Los propietarios de suelo clasificado como rural de expansión urbana tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Además, tendrán derecho a promover su transformación mediante la aprobación del correspondiente proyecto para el planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística.

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

Es obligación del propietario del suelo rural de expansión urbana el ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo suelo necesario para la red vial, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos de conformidad con la legislación nacional.

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

Artículo. 23. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación. -

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, riesgos y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.
2. El costo de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará generalmente por los propietarios o por la Administración Pública cuando la ley así lo establezca.
3. Los propietarios de suelo deberán observar los usos que se establezcan, así como las relaciones de compatibilidad para cada tipo de suelo, estos son obligatorios y deberán cumplir con los requisitos establecidos en la norma urbana para el funcionamiento de cada actividad.
4. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones que tengan un uso de suelo incompatible con el sector de planeamiento o eje urbanístico deberá relocalizarse hacia los sectores en los que dicho uso este permitido, posterior a la notificación al propietario del establecimiento emitido por el GAD.

Corresponde a la Dirección de Planificación y Gestión Territorial, en cada caso; otorgar el plazo en el cual deberá efectuarse la relocalización sin perjuicio de aplicar igualmente y cuando proceda las contravenciones correspondientes

TÍTULO II DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

CAPÍTULO I INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Artículo. 24. De los planes e instrumentos a nivel nacional. - Los instrumentos para el ordenamiento territorial a nivel nacional son la Estrategia Territorial Nacional -ETN-, los planes especiales para proyectos nacionales de carácter estratégico y los planes sectoriales de Ejecutivo con incidencia en el territorio. Estos instrumentos serán formulados y aprobados por el gobierno central, y deberán ser acogidos por los instrumentos locales a saber: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión de Suelo y planes complementarios.

Artículo. 25. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - La elaboración del Plan de Desarrollo de Ordenamiento Territorial -PDOT- es de responsabilidad de los órganos administrativos municipales encargados del ordenamiento territorial y la planeación urbanística. El PDOT procurará políticas de mediano y largo plazo, y será aprobado por el Consejo Municipal previo a los procesos exigidos en la ley, siendo actualizada al inicio de

cada periodo de gestión. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial contendrá en su ordenanza al Plan de Uso y Gestión de suelo.

Artículo. 26. Plan de uso y gestión del suelo. - El Plan de Uso y Gestión de Suelo es un instrumento de planificación y gestión que tiene como objetivo establecer los modelos de gestión del suelo y financiamiento para el desarrollo mediante el reconocimiento de las características locales particulares para la definición del alcance de los planes urbanísticos complementarios y los estándares urbanísticos para efectos de establecer e implementar los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo mantiene una relación directa con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y constituyen un solo instrumento normativo. El Plan de Uso y Gestión de Suelo incorpora un componente estructurante y un componente urbanístico.

Artículo. 27. Componente estructurante. - El componente estructurante se encuentra constituido por los contenidos a largo plazo, que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado de acuerdo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón El Tambo, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano rural y de la clasificación del suelo.

El componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, podrá ser actualizado, modificado o elaborado mediante procedimientos participativos y técnicos correspondientes, una vez cumplida su vigencia (12 años) de acuerdo a lo establecido en la ley.

Artículo. 28. Componente urbanístico. - Una vez establecido el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión se determinará mediante el componente urbanístico, el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos.

CAPITULO II DE LAS HERRAMIENTAS DE PLANIFICACIÓN

Artículo. 29. Los planes complementarios. - Son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo. Los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por parte del Concejo Municipal del cantón El Tambo mediante ordenanza, de acuerdo al procedimiento establecido en la ley y su reglamento.

Los planes urbanísticos complementarios están subordinados jerárquicamente al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no podrán modificar el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo, además que se sujetarán a los artículos del 31 al 37 de la LOOTUGS, se clasifican en:

- a) Planes maestros sectoriales;
- b) Planes parciales;
- c) Planes especiales; y,

d) Otros instrumentos de planeamiento urbanístico

Artículo. 30. Planes maestros sectoriales. - Estos planes tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal. Establecerán la política y la inversión pública territorial relativa a infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales.

Los planes maestros sectoriales deberán guardar concordancia y articularse con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio cantonal y con las determinaciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón y del Plan de Uso y Gestión del Suelo contenido en el presente instrumento.

La iniciativa para la elaboración de los planes maestros sectoriales puede proceder del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del cantón El Tambo o del órgano rector de la política competente por razón de la materia.

Artículo. 31. Contenidos de los Planes maestros sectoriales. - Los Planes Maestros Sectoriales, deberán contener la siguiente información:

- a) Diagnóstico de las condiciones actuales del sector entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales.
- b) Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, la Política Sectorial Nacional, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- c) Determinación de las especificaciones técnicas específicas del plan.
- d) Conclusiones y Anexos de los resultados del plan maestro sectorial entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, mapas o planos georreferenciados que definen la ubicación y especificaciones del plan maestro.

Artículo. 32. Planes parciales. - Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. La iniciativa de un plan parcial podrá ser pública o mixta.

Los planes parciales se utilizarán para sectores que necesiten mecanismos de gestión o intervención por:

- a) Necesidad de desarrollo o consolidación de áreas que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta,
- b) Incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano,
- c) Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales;

d) Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística

La vigencia de cada plan parcial estará prevista al momento de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Artículo. 33. Determinaciones de los planes parciales. - Los planes parciales determinarán:

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

Las determinaciones de los planes parciales serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales y para los particulares. Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.

Los planes parciales podrán modificar contenidos del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, estrictamente y siempre y cuando la modificación esté debidamente justificada conforme a lo establecido en la ley.

Artículo. 34. Ámbito obligatorio de aplicación del plan parcial. - Los planes parciales son de aplicación obligatoria en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales en suelo rural de expansión urbana contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo con lo definido en la presente Ordenanza.

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

Artículo. 35. Contenidos mínimos de los planes parciales. - Los planes parciales contendrán por lo menos los siguientes contenidos:

1. Diagnóstico de las condiciones actuales

- a) Delimitación y características del área de actuación (urbana, rural o de expansión urbana,
- b) Análisis e incorporación del suelo de expansión urbana a suelo urbano, conforme a los lineamientos establecidos por el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG) y el Ministerio del Ambiente (MAE),

- c) Valor del suelo en función del uso actual en concordancia con la normativa nacional y local vigentes,
- d) Estructura o condiciones físicas ambientales del área de actuación y de influencia,
- e) Estructura predial;
- f) Delimitación del suelo público y vacante, y; previsión de equipamientos,
- g) Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos,
- h) Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad,
- i) Articulación con la planificación multinivel;
- j) Condiciones de amenaza y riesgos,
- k) Mecanismos de planificación, ordenamiento territorial y de gestión del suelo,
- l) Mecanismos de participación ciudadana público y privado, y;
- m) Conclusiones y anexos.

2. Modelos de ocupación del suelo para el área del plan parcial y normativa urbanística

- a) Modelo de ocupación del suelo, en concordancia con las determinantes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, en el cual se defina con precisión los objetivos y directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana.
- b) Mecanismos de planificación y ordenamiento de territorio, tales como: Delimitación de afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.
- c) La definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario; redes de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos públicos y privados.
- d) El mejoramiento integral o renovación consideradas para la oferta de bienes y servicios cuando estas existen. La normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.
- e) Mecanismos de gestión del suelo: El plan parcial incluirá al menos uno de los siguientes mecanismos de gestión de suelo dependiendo del contexto de actuación, que servirán en los siguientes casos:
 - ✓ **Caso 1:** Para los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación.
 - ✓ **Caso 2:** Para la integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos.
 - ✓ **Caso 3:** Para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
 - ✓ **Caso 4:** Para regular el mercado del suelo.
 - ✓ **Caso 5:** Para determinar las características de loteamiento o parcelamiento.

- f) Delimitación de las unidades de actuación urbanística realizada por los partícipes públicos, privados o público privados, de acuerdo a las determinaciones previstas por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo y el plan parcial.
- g) Mecanismos de financiación, en caso de haberlos, se adoptarán en el desarrollo de los modelos de gestión de los planes parciales, deben considerar para su cálculo al menos las siguientes variables, con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios:
 - ✓ **Variable 1:** Valor inicial del suelo que puede estar asignado por el valor catastral
 - ✓ **Variable 2:** Costo de construcción de infraestructura general y local
 - ✓ **Variable 3:** Valor de venta del suelo urbanizado
 - ✓ **Variable 4:** Valor de venta del aprovechamiento urbanístico.
 - ✓ **Variable 5:** La cuantificación del suelo público a ceder en función de los estándares urbanísticos subsidiarios o establecidos localmente
 - ✓ **Variable 6:** Valor residual del suelo
- h) Mecanismos de participación ciudadana y coordinación pública privada de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana según corresponda:
 - ✓ **Punto 1:** Estrategias y coordinación institucional e interinstitucional;
 - ✓ **Punto 2:** Programas y proyectos que incluyan plazos, costos y áreas aproximadas y mecanismos de financiamiento y gestión.
- i) Mecanismos de asociación:
 - ✓ **Punto 1:** Dividir el ámbito espacial del Plan Parcial en al Unidades de actuación Urbanísticas que sean necesarias para la aplicación de los instrumentos de gestión que correspondan;
 - ✓ **Punto 2:** Establecer las condiciones de reparto de cargas y beneficios para los propietarios del suelo incluidos dentro del Plan Parcial.
- j) Tiempo de vigencia o implementación del plan:
 - ✓ **Punto 1:** Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste.
 - ✓ **Punto 2:** Los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo.
 - ✓ **Punto 3:** Procedimientos para la gestión, administración e implementación del plan y procedimientos para ampliar plazos o sanciones donde corresponda.

Artículo. 36. Tipo de planes parciales. - Los planes parciales pueden ser:

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

unidades de actuación urbanística o cualquier tipo de herramienta de gestión de suelo.

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

b) Plan parcial para transformar suelo rural de expansión urbano a suelo urbano.

- Además de los requisitos establecidos en el reglamento de la LOOTUGS y en la norma técnica respectiva, los planes parciales para la transformación de suelo rural de expansión urbana en suelo urbano contendrán obligatoriamente las siguientes determinantes:

- 1) Únicamente se puede transformar el suelo rural de expansión urbana a suelo urbano. Corresponden a esta clasificación los asentamientos humanos categorizados como centros comunitarios concentrados;
- 2) La superficie mínima obligatoria para desarrollar un plan parcial será de media hectárea;
- 3) La descripción del sistema vial general del área a intervenir mediante plan parcial, que garantice continuidad vial;
- 4) Etapas de incorporación del suelo y tiempo en que pueden proponerse el plan parcial;
- 5) El estudio de factibilidad de provisión de servicios de infraestructura de servicios básicos con tiempos de ejecución;
- 6) La norma urbanística y determinantes urbanísticos;
- 7) Disponibilidad de suelo vacante;
- 8) Se deberá tomar como referencia de diseño las vías establecidas por las planificaciones particulares que se aprobaron para estos territorios con anterioridad al PUGS. En caso de efectuar modificaciones, se deberá garantizar el mismo porcentaje de vías y la continuidad vial;
- 9) No podrá existir más de 100 metros lineales entre esquina y esquina de una manzana, sin que exista una vía peatonal y/o vehicular;
- 10) El tamaño de los predios: se definirá en el plan parcial; en cualquier caso, no podrá ser inferior a 200 metros cuadrados;
- 11) El COS en ningún caso podrá ser superior al 70 % del área útil de cada plan parcial;
- 12) Se apuesta a la mixtura de usos, por tanto, se recomienda un porcentaje mínimo del 15 % del CUS disponible en la zona de expansión para actividad económicas;
- 13) Los crecimientos deben contemplar vivienda en distintos rangos de precio y de régimen de propiedad para asegurar que la zona de expansión cubra las distintas necesidades de la población. Se deberá destinar obligatoriamente el 10 % de suelo útil urbanizable para vivienda de interés social;
- 14) Se deberá garantizar que el terreno a urbanizarse y/o edificar se encuentre dentro del área de cobertura de los sistemas de agua y saneamiento que operan en el cantón, incluyendo los sistemas alternativos y existir suficiente capacidad en ellos para la prestación de tales servicios. Del cumplimiento de estos requisitos certificará Empresa Municipal de Agua Potable y

Alcantarillado Tambo (EMAPAT-EP), de manera fundamentada en relación a los sistemas a aprovecharse, incluyendo los sistemas alternativos. Este informe será vinculante para efectos de futuras actuaciones en el territorio.

- 15) Se deberá garantizar que el terreno a urbanizarse y/o edificar se encuentre dentro del área de cobertura de la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur (EERCS).

c) Plan parcial para la gestión de suelo de interés social. - Esta herramienta cumplirá con los siguientes requisitos:

- 1) Delimitación del o los asentamientos humanos y su condición actual, las condiciones propias de su medio físico con descripción de afectaciones, áreas de riesgo, equipamiento, vías, espacio público, servicios existentes, grado de consolidación y la normativa urbanística propuesta.
- 2) La propuesta de regularización los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, sistema vial local y su conexión al sistema principal, zonas de reserva, zonas de protección, espacio público y áreas verdes, norma urbanística, etapas de la operación urbanística de ser el caso y cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento, así como los mecanismos de gestión del suelo y social para su ejecución.
- 3) Los demás requisitos que para los planes parciales fueran aplicables.

d) Planes Parciales para las zonas especiales de interés social. - Las zonas especiales de interés social son áreas determinadas y destinadas al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de vivienda en zonas de riesgo las cuales se aprobarán a través de un plan parcial.

Deberán estar ubicadas únicamente en suelo urbano o suelo rural de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de vivienda.

Los planes parciales de interés social incluirán:

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

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

Artículo. 37. Planes especiales. - Son herramientas de planificación que sirven para incorporar nuevas áreas de planeamiento en zonas urbanas, rurales o en propiedad comunal que merecen un tratamiento específico del territorio y una norma de zonificación pormenorizada, en razón de una lógica sectorial a saber: parques industriales, espacios públicos, grandes proyectos urbanos de equipamiento, para la realización de estos planes se deberá contar con estudios ambientales, de movilidad, de densidad, y de impacto urbano o rural. Los requisitos que deben contener los planes especiales serán los mismos del plan parcial.

Este tipo de plan no aplica para proyectos de vivienda en áreas rurales.

CAPITULO III DE LA APROBACIÓN DE LOS PLANES COMPLEMENTARIOS

Artículo. 38. Aprobación de los Planes Complementarios. - Los instrumentos de planificación urbanística complementarios deberán aprobarse mediante ordenanza municipal o metropolitana. La instancia técnica de planificación elaborará el plan complementario y lo remitirá al Concejo Municipal para su aprobación; para el efecto, deberá adjuntar el expediente completo de la construcción del plan, mismo que contendrá al menos: el documento final de propuesta de Plan Urbanístico Complementario - PUC, memoria técnica, bases de datos, mapas, planos, y anexos relacionados con el proceso de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del PUC y una fase de consultas con otros niveles de gobierno. Una vez aprobado el plan, este deberá ser publicado en el Registro Oficial y difundido mediante la página web institucional del GAD municipal o metropolitano.

Los planes complementarios serán revisados al finalizar el plazo previsto para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos:

- a) Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto del crecimiento demográfico; del uso e intensidad de ocupación del suelo; o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcione datos que exijan una revisión o actualización.
- b) Cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en general servicios públicos.
- c) Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.
- d) Por solicitud del órgano legislativo Municipal o Metropolitano.

Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Municipal o Metropolitano y la aplicación será evaluada periódicamente por el mismo cuerpo colegiado. Cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal almacenará el repositorio de los Planes Urbanísticos Complementarios promulgados vía ordenanza bajo su responsabilidad.

CAPITULO IV

OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo. 39. Definición. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente, ni podrán modificar los contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

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

Artículo. 40. Polígonos Especiales de Interés Social. - Es el suelo destinado para la planificación o consolidación de predios que tienen clara vocación de urbanización de sectores sociales que han sido ocupados espontáneamente y que pueden ser integrados a la planificación urbana de la ciudad, siempre y cuando no estén ubicados en áreas de protección o riesgo.

Para la aprobación de estos polígonos se debe cumplir con los requisitos sociales, técnicos y legales contemplados en la norma urbana vigente, el Concejo Municipal excepcionalmente y solo para este caso podrá contemplar asignaciones de uso y aprovechamiento, así como de lote mínimo en los polígonos definidos, y en concordancia con el nivel de consolidación de los asentamientos. Se permiten la incorporación de asentamientos ubicados en suelo rural, siempre que tengan cierto grado de consolidación y posibilidad de servicios públicos y cumplan con los demás requisitos establecidos en la norma nacional y local.

Artículo. 41. Proyectos Urbanos Arquitectónicos Especiales. - Son proyectos a desarrollar en suelo urbano consolidado, en lotes independientes que cuenten con un área mayor a dos mil metros cuadrados de superficie, no se podrá computar terrenos que físicamente estén separados y sumen esta área. En estos proyectos el Concejo Municipal puede autorizar un mayor aprovechamiento que el contemplado en la zonificación con el fin de densificar la ciudad.

Se precisará de informe favorable de la Dirección de Planificación y Gestión del Territorial, previo al envío y aprobación por parte del Concejo Municipal. Si el proyecto contemplare un proceso de subdivisión o urbanización no se podrá por ningún motivo disminuir la superficie del lote mínimo resultante establecido en la zonificación para el sector.

Artículo. 42. Normas de Arquitectura y Urbanismo. - Son las normas funcionales, de ornato, mejora urbana, y además establece los requisitos técnicos mínimos para la implantación de edificaciones, usos y actividades. En general establecen las condiciones básicas para asegurar condiciones básicas de habitabilidad.

Artículo. 43. Normas Ecuatorianas de la Construcción. - Es el insumo técnico de obligatorio cumplimiento legalmente emitido por el Ministerio rector de la política de

hábitat y vivienda que define la norma para estructuras y sus condiciones de edificabilidad.

Artículo. 44. Instrucciones administrativas y flujos de procedimientos específicos. - Es la norma administrativa secundaria que establece procedimiento y requisitos mínimos, que son de obligatorio cumplimiento. En caso de conflicto o contradicción prevalece la norma legislativa municipal.

Artículo. 45. Gestión de la planificación cantonal. - Para la gestión de la planificación, la administración cantonal podrá recurrir a mecanismos e instrumentos de gestión de suelo tales como: venta o transferencia de derechos de edificabilidad, reajuste de terrenos, anuncio del proyecto, expropiaciones, compensaciones, así como a convenios de cooperación, cogestión, asociaciones público-privadas, mancomunidades y otros instrumentos previstos en el marco legal y administrativo.

Artículo. 46. Áreas de promoción. - La administración cantonal podrá definir áreas de promoción de regulación especial destinadas a intervenciones prioritarias de proyección cantonal, sea de índole de vivienda, comercial, industrial, de equipamiento, de movilidad, en suelo urbano o rural, que constituya grandes proyectos urbanos, para lo cual podrá asignar a estas áreas un régimen específico de uso y zonificación alternativo al vigente, en cuyo caso requerirán de aprobación por parte del Concejo Cantonal mediante plan especial o parcial.

TÍTULO III

HABILITACIÓN DEL SUELO PARA LA EDIFICACIÓN Y LICENCIAMIENTOS

CAPÍTULO I

DETERMINACIONES PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO

Artículo. 47. Habilitación del suelo. - Es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, de acuerdo a lo establecido en el presente instrumento. La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo con las siguientes obligaciones:

- a) Informar, tramitar, aprobar, otorgar y registrar licencias de subdivisiones, urbanizaciones, integración, reestructuración o reajuste de terrenos, proyectos de diseño urbano y edificaciones;
- b) Expedir los documentos habilitantes de acuerdo a lo que establezca el ordenamiento jurídico nacional y cantonal;
- c) Coordinar lo establecido en las normas multinivel en función de su competencia exclusiva sobre el uso y ocupación del suelo y la norma nacional pertinente,
- d) La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo.

Esta responsabilidad será ejercida por el departamento de Planificación y gestión territorial de conformidad con el correspondiente orgánico funcional del cantón El Tambo.

Artículo. 48. Permiso de edificación. - Las personas que ostenten la propiedad sobre predios localizados en suelo rural, podrán edificar en sus predios cuando tengan la superficie mínima exigida y bajo las limitaciones establecidas en la presente Ordenanza y los instrumentos que la complementan y desarrollan. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación de suelo.

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

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

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

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

Artículo. 49. Informes necesarios para habilitar el suelo y la edificación. - Los instrumentos de información básicos para la habitabilidad del suelo y la edificación son:

- a) El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS.
- b) Informe de Factibilidad Urbanística.
- c) El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.
- d) Informes de consultas o peticiones.

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

Artículo. 50. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS. - Es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y la edificación, de acuerdo al marco legal vigente debe contener los siguientes datos:

- a) Clave Catastral de acuerdo con la normativa nacional pertinente
- b) Propietario o poseionario del predio
- c) Clasificación del Suelo
- d) Subclasificación del Suelo
- e) Tratamiento
- f) Uso del Suelo General
- g) Usos del Suelo Específicos
- h) Compatibilidades de uso

- i) Retiros
- j) Frente Mínimo
- k) Predio Mínimo
- l) COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo)
- m) COST (Coeficiente de Ocupación del Suelo Total)
- n) Edificabilidad Básica
- o) Edificabilidad Máxima
- p) Afectaciones
 - 1) Vial (de ser el caso)
 - 2) Riesgos Naturales (de ser el caso)
 - 3) Hídrica (de ser el caso)
 - 4) Ambiental (de ser el caso)
 - 5) Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, entre otras – de ser el caso).

El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS será emitido por la Dirección municipal competente de acuerdo al orgánico funcional; y, por sí mismo no constituye documento para alegar derechos adquiridos. Ningún informe administrativo puede modificar las características de la zonificación de este suelo, potestad que está atribuida exclusivamente al Concejo Municipal.

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

Artículo. 51. Informe de factibilidad urbanística. - Para efectos de factibilidad de intervención y la planificación y diseño de los proyectos inmobiliarios, previo el inicio y como requisito inicial de los procedimientos administrativos, el interesado deberá obtener el Informe de Factibilidad Urbanística. Este informe tiene como finalidad actualizar y validar las condiciones legales y técnicas del predio para facilitar las intervenciones de habilitación y edificación sujetas a licenciamiento con la información íntegra administrada y gestionada por el GAD municipal y sus entidades adscritas.

El Informe de Factibilidad Urbanística contendrá la siguiente información validada:

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

- i) Cualquier otra información de la que se pueda determinar cualquier afectación al proyecto inmobiliario.

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

El Informe de Factibilidad Urbanística será emitido por la Dirección municipal competente la que coordinará con las demás entidades municipales en la provisión de información y la entrega.

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

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

Artículo. 52. Informe de Compatibilidad de Usos. - Es este el instrumento de información básica sobre los usos permitidos o prohibidos para la implantación de usos y actividades en los predios de circunscripción territorial del cantón El Tambo. El informe de compatibilidad de usos del suelo no se autoriza el funcionamiento de actividad alguna.

El informe de compatibilidad de uso de suelo se emitirá conforme a los usos de suelo y las relaciones de compatibilidad determinados en el PDOT y PUGS que se expidan en la aplicación de esta ordenanza; será otorgado por la unidad administrativa encargada del ordenamiento territorial.

Artículo. 53. Licencias: Concepto. - El licenciamiento es un acto administrativo de autorización mediante el cual, el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón El Tambo realiza un control sobre el diseño de las obras de habilitación o edificación a ser realizadas, los usos y actividades de suelo a ser implantadas o cualquier acto de transformación urbanística solicitado por el promotor, con carácter previo a su intervención. Las licencias confieren derechos subjetivos si fueron adquiridas de buena fe y en cumplimiento a la norma nacional y local y durante el plazo de vigencia de dichas autorizaciones.

Artículo. 54. Tipos y subtipos de licencias. - Las licencias urbanísticas son:

- a) Licencias urbanísticas de habilitación de suelo;
 - 1) Licencia de subdivisión.
 - 2) Licencia de restructuración parcelaria.
 - 3) Licencia de reajustes de suelo.
 - 4) Licencia de urbanización.
 - 5) Licencia para proyectos de vivienda de interés social.
- b) Licencias urbanísticas para la edificación;
 - 1) Licencias de obras mayores.

- 2) Licencias de obras menores.
 - 3) Licencias de proyectos especiales.
- c) Licencias urbanísticas para la propiedad horizontal: Aplican tanto a los proyectos desarrollados como conjuntos habitacionales, así como para proyectos en altura.

Artículo. 55. Prohibiciones. - No podrá concederse ningún permiso de habilitación sobre los predios que presenten una o más de las siguientes características:

1. Suelos con una topografía con pendientes iguales o superiores al 50%
2. Suelos que presentan áreas de riesgo con un valor muy alto y alto en cuanto a riesgos de peligrosidad, remoción de masas, inundación u otros fenómenos que no pueden ser mitigables
3. Márgenes de protección de ríos y quebradas
4. Los suelos que sean determinados como conservación, entre ellos el parque Nacional Sangay, Áreas de conservación arqueológica o ambiental de acuerdo con lo establecido por los órganos competentes en la materia.
5. Servidumbres por líneas de transmisión eléctrica
6. Derechos de vía
7. Servidumbres por líneas de transporte de hidrocarburos y zona de influencia del poliducto
8. Servidumbre o márgenes de protección de canales de riego y líneas de conducción de agua
9. Margen de protección del Kapac Ñan (15-20 metros) previa consulta al INPC

Artículo. 56. Habilitación del suelo restringida. - Los suelos que presenten al menos una de las siguientes condiciones tendrá limitado el proceso de urbanización, construcción o fraccionamiento, y tendrán que presentar estudios adicionales solicitados por la Dirección de Planificación y entidad correspondiente

1. En lo referente a la **topografía**: Suelos localizados entre el 30 y 50 % que no estén en zonas susceptibles a cualquier tipo de riesgo, deberán presentar estudios correspondientes con los cuales eventualmente se podrán aprobar los procesos de urbanización o edificación bajo las condiciones que el GADMIET considere, las mismas que no podrán ser inferiores al PIT en donde se emplace.
2. En lo referente a la condición de **riesgo**: Las áreas que presenten condiciones de riesgo medio o bajo de peligrosidad, susceptibilidad a fenómenos de estabilidad, remoción de masa, inundación u otros fenómenos naturales, de acuerdo a estudios puntuales que el GADMIET haya generado, deberán presentar estudios a detalle que garantice la seguridad del proyecto a emplazar.
3. En lo referente a suelos de valor **patrimonial**: Las áreas de influencia que contienen suelos con vestigios arqueológicos (delimitadas por el INPC), bienes patrimoniales, conjuntos y ejes patrimoniales, se tendrán que ajustarse a las condiciones establecidas por el INPC, según sea el caso, de acuerdo al ámbito convencional.

Artículo. 57. Control de la habitabilidad. - Mientras dure la construcción, la Dirección de Planificación y Gestión Territorial en coordinación con Comisaría Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del cantón El Tambo, ejercerá el control respecto de la habitabilidad de la edificación, constituyéndose así, como el órgano competente de control de acuerdo a lo prescrito en la presente Ordenanza.

Sin perjuicio de lo determinado en el inciso que antecede, el órgano competente deberá verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables y de ser el caso, deberá 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 su inscripción en el Registro de la Propiedad.

TÍTULO IV DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

CAPITULO I GENERALIDADES

Artículo. 58. Ámbito. - El PUGS delimita las zonas de planeamiento territorial del cantón El Tambo y establece los usos del suelo y relaciones de compatibilidad; la ocupación y edificabilidad del suelo a través de la definición de coeficientes de ocupación; el volumen y altura de las edificaciones; las normas para la habilitación del suelo; la jerarquización vial, las áreas de afectación y protección especial de acuerdo a lo que establece la presente Ordenanza.

Será de aplicación y cumplimiento obligatorio para todas las personas, naturales o jurídicas, instituciones públicas, privadas o mixtas en el suelo urbano y rural de la circunscripción territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del cantón El Tambo.

Artículo. 59. Naturaleza jurídica. - Las normas contenidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo son obligatorias para los propietarios y promotores, así como para la administración municipal, en función del desarrollo y aprovechamiento del suelo.

La planificación urbana y el cambio de norma de la zonificación o clasificación del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. Las autorizaciones de habilitación del suelo o edificación legalmente conferidas y que no supongan vicios de nulidad se respetarán en las condiciones que fueron otorgados.

Artículo. 60. Vigencia. - Una vez aprobado el Plan de Uso y Gestión de Suelo de acuerdo a lo establecido en el ordenamiento jurídico, estará vigente durante un período de doce (12) años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo deberá preservar su completa coherencia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente en el cantón, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo.

En tanto, el componente estructurante del PUGS estará vigente durante un período de doce años a partir de la fecha de aprobación mediante ordenanza por parte del Concejo Municipal; mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal. En caso de ser necesario la modificación al componente estructurante se deberá justificar técnicamente en coherencia al Plan de Desarrollo y

Ordenamiento Territorial - PDOT y su actualización, mediante procedimientos participativos y técnicos establecidos en la presente norma, en las siguientes circunstancias:

- a) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implante en la jurisdicción de un GAD y deba adecuarse su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva planificación especial.
- b) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

Artículo. 61. Componentes del PUGS. - El Plan de Uso y Gestión de suelo tiene dos componentes:

- El componente estructurante.
- El componente urbanístico.

CAPITULO II COMPONENTE ESTRUCTURANTE

SECCIÓN PRIMERA CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo. 62. Clasificación del suelo. - El suelo del cantón El Tambo se clasifica en urbano y rural

Artículo. 63. Suelo urbano. - Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. el suelo urbano a su vez se sub clasifica en: consolidado, no consolidado y de protección

Artículo. 64. Suelo Rural. - El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, de protección ambiental, que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente sub clasificación: de producción, de aprovechamiento extractivo, de protección y de expansión urbana

Artículo. 65. Subclasificación del suelo urbano. - El suelo urbano se sub clasifica en:

- a) Consolidado: Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarias, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación
- b) No consolidado: Es el suelo urbano 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.
- c) De protección: Es una categoría de suelo constituido por las zonas y áreas de terrenos que, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de ocupación y subdivisión. Para la aprobación de los suelos de protección, se acogerá lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Artículo. 66. Subclasificación del suelo rural. - El suelo rural se sub clasifica en:

- a) De producción: Este es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida a la construcción de vivienda masiva y el fraccionamiento.
- b) De aprovechamiento extractivo: Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza.
- c) De expansión urbana: Es el suelo rural que podrá ser habilitado para uso urbano de conformidad con el Plan de Uso y Gestión de Suelo.
- d) De protección: el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Artículo. 67. Suelo rural de expansión urbana. - Es el suelo rural que podrá ser transformado para su uso urbano de conformidad con el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Tipo	Cantidad	Suelo	Nombre
------	----------	-------	--------

Su transformación a urbano se hará obligatoriamente por plan parcial, se prohíbe la incorporación de lotes individuales de esta sub clasificación a urbano. Los polígonos especiales de interés social que presenten consolidación y estén dentro de este suelo podrán ser incorporados al suelo urbano o podrán ser legalizados mediante ordenanza que apruebe el polígono y la urbanización de interés social de desarrollo progresivo.

Artículo. 68. Estructura urbano rural. - La estructura urbano rural permite establecer los límites del suelo, tanto urbano como rural, sobre los cuales se aplicará el régimen normativo y urbanístico en concordancia con las disposiciones y Modelo Territorial Deseado (MTD) determinadas en el PDOT cantonal, siendo su base de estudio la determinación del sistema de asentamientos y su jerarquización. Cabe recalcar que la delimitación es objeto de estudio e independiente de los limites políticos administrativos cantonales.

Esta clasificación permite definir de manera adecuada el régimen urbanístico del suelo sobre el cual el GAD implementara procesos de regulación y control en cuanto al uso y ocupación, así como procesos de expansión y consolidación urbana.

Artículo. 69. Del sistema de los asentamientos humanos y su extensión. - El cantón El Tambo, se tiene un sistema de asentamientos poblacionales jerarquizados en concordancia con niveles de ocupación, equipamiento comunitario, infraestructura básica y servicios públicos entre otras características que permitirán tratamiento y estrategia territorial estipulada en la imagen objetivo y propuesta.

En el siguiente cuadro se muestra el asentamiento urbano y los de expansión urbano en suelo rural, que a pesar de no ser áreas continuas a la urbana existente

Cabecera cantonal	1	Urbano	El Tambo
Centro comunitario concentrado	7	Rural	Tunaspamba, Romerillo, Pillcopata, Absul centro, Cuchocorral, Molinohuayco-El Rosario, Caguanapamba
Centralidades dispersas	6		Absul, Jalupata, El Bolsillo, Coyoctor, Cachi, Chuichún-Sarapamba
Asentamientos de hecho (localizados en zona de riesgo)	2		Chuichún-María Auxiliadora, Santa Teresita

CAPITULO III COMPONENTE URBANÍSTICO

SECCIÓN PRIMERA USO DEL SUELO

Artículo. 70. Definición. - El uso del suelo es el que caracteriza un determinado ámbito espacial por ser el dominante o mayoritario en relación a otros desarrollados en ellos, de acuerdo a lo dispuesto en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en esta Ordenanza para las zonas o sectores específicos determinados en el territorio o Polígono de intervención Territorial -PIT-. Cada PIT deberá detallar un único y un uso principal y un uso complementario, de acuerdo a las definiciones establecidas en el artículo 22 y 23 de la LOOTUGS. Los usos restringidos y prohibidos serán definidos en función de cada una de las características de cada PIT.

Artículo. 71. De los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) del área urbana. - El área urbana del cantón El Tambo corresponde únicamente a la cabecera cantonal, la cual está constituida por 22 PIT signados con la codificación (PU) y un PIT de urbano de conservación signado con el código (PUC).

Artículo. 72. De los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) del área rural. - Los PIT en el suelo rural están delimitados en base a la cobertura del suelo, afectaciones legales ambientales y culturales, pendientes, zonas de riesgo, capacidad de uso de la tierra, áreas con posibilidad de extracción minera, análisis de urbanidad y las categorías de ordenación. Por tanto, se obtienen 18 PITS clasificados y codificados de la siguiente manera:

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL		CODIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	ÁREA (HA.)	
			N°	%
EXPANSIÓN	PIT EXPANSIÓN URBANA	PEU-01 (ABSUL)	5,112	0,08
		PEU-02 (ROMERILLO)	4,9967	0,08
		PEU-03 (PILLCOPATA)	10,5852	0,18
		PEU-04 (MOLINO HUAYCO)	5,2209	0,09
		PEU-05 (COYOCTOR)	11,0638	0,18
		PEU-06 (CAGUANAPAMBA)	3,4273	0,06
		PEU-07 (CUCHOCORRAL)	4,145	0,07
CONSERVACIÓN	PIT DE CONSERVACIÓN	PRC-01 (PARQUE NACIONAL SANGAY)	1.139,85	18,93
		PRC-02 (PÁRAMO INTERVENIDO)	675,6436	11,22
		PRC-04 (COMPLEJO ARQUEOLÓGICO DE COYOCTOR)	33,4713	0,56
		PRC-05 (SITIO ARQUEOLÓGICO YANACAURI)	78,5195	1,30
PRODUCCIÓN	PIT DE PROTECCIÓN AMBIENTAL PIT DE APOYO A LA PRODUCCIÓN	PRPA-01 (CHIUCHUN, ROMERILLO Y ABSUL)	735,3768	12,21
		PRAP-01 (ABSUL)	6,7728	0,11
		PRAP-02 (CHUICHUN)	50,0503	0,83

		PRAP-03 (CHUICHUN)	44,3445	0,74
		PRAP-04 (CHUICHUN)	55,2975	0,92
		PRAP-05 (JALUPATA)	26,8646	0,45
	PIT DE PRODUCCIÓN GANADERA	PRP-01 (DISPERSOS EN EL PAREA DE ESTUDIO)	1.426,70	23,69
	PIT DE PRODUCCIÓN AGRÍCOLA	PRP-02 (DISPERSOS EN EL PAREA DE ESTUDIO)	1.705,47	28,32
TOTAL			6.022,915	100

Clasificación y delimitación de los PITS en el área rural

Artículo. 73. Uso principal. - Aquel definido por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario, al mismo que le corresponden una serie de actividades compatibles a desarrollarse en el territorio (Ver Anexo N° 1).

Artículo. 74. Usos específicos. - Aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido, tal y como se definen a continuación:

- a) **Uso principal (P):** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
- b) **Uso complementario (C):** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica
- c) **Uso restringido o complementario con limitaciones (CL):** Permite bajo determinadas condiciones, con el fin de que no afecte a lo estipulado en la zona
- d) **Uso prohibido o incompatible (I):** Uso del suelo que no es compatible con el uso principal y complementario ya que afectaría la visión territorial de la zona. Todo uso que no sea mencionado o no consten pormenorizadamente en los cuadros normativos de cada Polígono de Intervención Territorial (PIT) son determinados como prohibidos o incompatibles.

La capacidad de acogida de cada uno de los usos específicos se encuentra en el Anexo N° 2.

Artículo. 75. Residencial. - Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo a la zona donde se emplace y las condiciones mencionadas a continuación.

- **Residencial 1 _ vivienda urbana:** Localizada en un predio independiente con acceso exclusivo desde la vía pública o desde un espacio libre público. Pertenecen a esta categoría las viviendas unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares, condominios y conjuntos habitacionales.
- **Residencial 2 _ vivienda mixta o productiva:** Localizada en un predio independiente con acceso exclusivo desde la vía pública o desde un espacio libre público, además de desarrollar actividades residenciales puede albergar usos relacionados al comercio y servicio que no podrán superar el 40 % del área edificada.
- **Residencial 3 _ vivienda rural:** Localizada en un predio independiente con acceso exclusivo desde la vía pública o desde un espacio libre público. Son viviendas campesinas o de uso campestre, una condicionante es su acoplamiento al entorno especialmente al paisaje, manteniendo bajas densidades e índices de ocupación; y, sus usos principales son los agropecuarios y forestales o ambientales

- **Residencial 4 _ residencial productiva rural:** Localizada en predios rurales donde se desarrollan actividades agropecuarias, es considerada como apoyo a la producción y puede contar con usos adicionales infraestructura de apoyo a la producción.

Artículo. 76. Comercial y de servicios. - Este uso de suelo está conformado por las actividades relacionadas al comercio al por mayor y menor (venta sin transformación) de cualquier tipo de artículo, y la realización de servicios secundarios para la venta al por mayor y menor, es decir, son los pasos finales en la distribución de la mercancía.

Artículo. 77. Servicios. - Destinado a actividades de intercambio de servicios en el suelo urbano y rural en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo; o, combinados con otros usos de suelo en lotes independientes y edificaciones (individuales o en colectivo).

Artículo. 78. Industrial de bajo impacto. - industrias manufactureras y establecimientos especializados de servicios compatibles con los usos residenciales de acuerdo a la certificación por la entidad correspondiente.

Artículo. 79. Agropecuario. - Suelo que receptorá actividades relacionadas con la explotación de recursos naturales, vegetales y animales, comprendiendo las actividades de recolección y cultivo de plantas. Cría y reproducción de animales.

Se divide en tres actividades, la producción de productos (agricultura), cría y producción de productos animales (ganadería) y actividades de apoyo a la producción, que comprende todas aquellas infraestructuras complementarias a esta actividad,

Artículo. 80. Patrimonial. - Hace referencia a las actividades que se desarrollan en áreas, elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico con valor patrimonial que se requiere preservar y conservar.

Artículo. 81. Ambiental. - Suelo urbano o rural con usos de suelo destinado a la conservación patrimonial natural, corresponden a este uso las zonas que constan dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, áreas forestales y zonas de riesgo.

Artículo. 82. Equipamiento. - Suelo destinado a actividades e infraestructura que genera bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población y garantizar el esparcimiento y calidad de vida.

Artículo. 83. Condiciones de funcionamiento. - El GAD del cantón El Tambo, establecerá de manera general y específica mediante ordenanzas o reglamentos las condiciones de funcionamiento, seguridad, ambientales para la implantación de las actividades económicas, productivas y residenciales de acuerdo con la escala de cobertura.

Artículo. 84. Compatibilidades de usos. - La compatibilidad de usos de suelo permite saber si una actividad es permitida, restringida o prohibida de implantarse en una determinada zona en función de las relaciones, estos son obligatorios y deberán cumplir con los requisitos establecidos en la norma urbana para el funcionamiento de cada actividad (Ver Anexo N° 2).

SECCIÓN SEGUNDA

DETERMINANTES URBANÍSTICAS PARA LA OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo. 85. Edificabilidad. - Es la posibilidad de construcción sobre un suelo según las normas urbanísticas. Es una unidad de medida expresada en metros cuadrados totales que asigna o permite, sobre un ámbito determinado.

a) **Edificabilidad básica:** Se entiende la edificabilidad básica como la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GAD Municipal, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. Para poder alcanzar este aprovechamiento, el propietario o promotor deberá cumplir con las condiciones de uso y ocupación definido en cada unidad de planificación y con la cesión de suelo definida de acuerdo con el tratamiento asignado.

Para concretar este aprovechamiento, los propietarios y/o promotores de suelo no deberán pagar ninguna contribución adicional al GAD, siempre y cuando cumplan con todos los requisitos establecidos en este PUGS. El aprovechamiento básico nunca podrá ser superior a la edificabilidad general máxima establecida.

b) **Edificabilidad general máxima:** Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento. Como parte del aprovechamiento del suelo se ha determinado la edificabilidad general máxima, por PIT.

Esta edificabilidad podrá ser alcanzada tras la aplicación de diversos instrumentos de gestión, tal como: la concesión onerosa de derechos o la distribución equitativa de cargas y beneficios, instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano, que se describen en el PUGS y cuyas condiciones se establecen en cada uno de los PIT.

Las condiciones bajo las cuales se podrá acceder a este tipo de edificabilidad se definen en cada PIT o sector. El pago de la correspondiente contribución será definido por el GAD bajo los parámetros establecidos en el PUGS. Cualquier autorización que no contemple esta determinante será invalidada.

Artículo. 86. Cálculo de la edificabilidad básica, general máxima y específica. - La edificabilidad se calcula a través del coeficiente de utilización del suelo (CUS), que es el resultante de multiplicar el área ocupada establecida por el coeficiente de ocupación del suelo (COS), por el número de pisos permitido de acuerdo con la edificabilidad básica, general máxima o específica establecida para cada polígono de intervención territorial o sector.

Artículo. 87. Determinantes urbanísticos. - En cada Polígono de Intervención Territorial (PIT), se definirá la norma específica de uso, ocupación y en general de aprovechamientos del suelo, la misma que será desagregada en función de los siguientes determinantes urbanísticos:

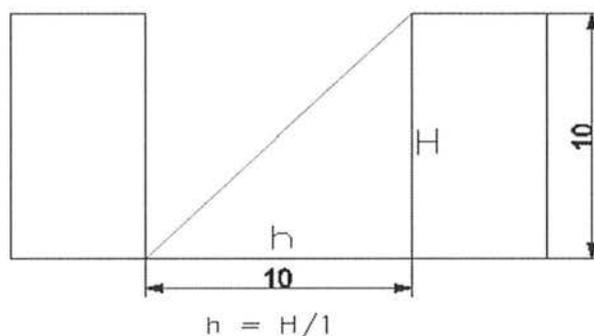
- a) Lote mínimo
- b) Frente mínimo y fondo de predio
- c) Retiros frontal, lateral y posterior
- d) Altura (pisos)
- e) Tipo de Implantación
- f) COS

El Anexo N° 3 contiene las determinantes urbanísticas de cada PIT

Artículo. 88. Dimensiones y áreas mínimas de lotes. - Las habilitaciones del suelo sean: subdivisión o urbanización observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, establecidas en el PUGS y demás instrumentos de planificación.

Artículo. 89. Frente mínimo y fondo de predio. - El frente mínimo del predio no podrá ser inferior a 7 metros. La relación frente-fondo oscilará entre 2,25 y 1,25; en el caso de que la vivienda tenga implantación aislada se solicitará el frente óptimo

Artículo. 90. Definición de retiros, frontal, lateral y posterior. - Se utiliza el criterio de soleamiento (4 horas de luz directa al día) y ventilación determinados en base a la altura de la edificación en base a la siguiente fórmula (retiro=altura/tangente de X) en donde x corresponde al ángulo de 70 grados; por tanto, el denominador corresponderá a 2,7 en todos los casos. Este cálculo se hará con la altura real de la edificación.



Espacio de entre bloques edificadas

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

Artículo. 91. Retiros en edificaciones aisladas o pareadas. - Para edificaciones aisladas o pareadas, el retiro lateral no podrá ser inferior a 3 metros.

Artículo. 92. Condiciones de los retiros frontales. - Los retiros frontales tienen las siguientes condiciones:

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

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

Artículo. 93. De las alturas máximas. - Se determina las alturas máximas en concordancia con el número de pisos como se muestra en el siguiente cuadro los que incluyen 3 metros adicionales en correspondencia a cada sector o PIT, en caso de que el proyecto prevé la construcción de elementos tales como: Cumbbrero en caso de cubiertas inclinadas, Instalaciones de gas centralizado, cisternas, cabina de ascensor, entre otros elementos que por ningún motivo excederán la altura establecida.

NÚMERO DE PISOS	ALTURAS MÁXIMAS (m)
1	7
2	10,3
3	13,6
4	16,9
5	20,2
6	23,5
7	26,8

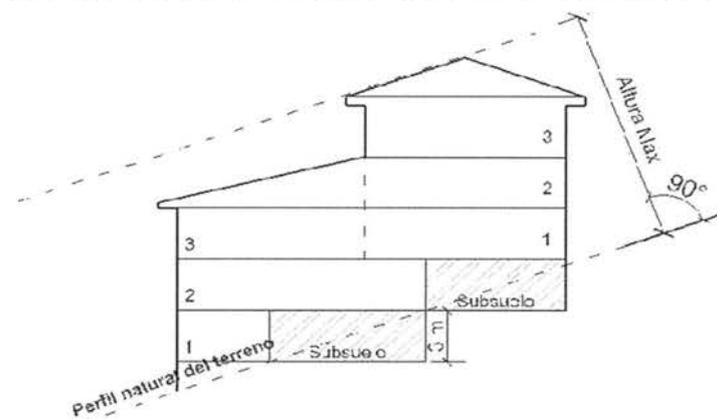
Alturas máximas permisibles por piso

Estas alturas serán aplicadas en concordancia con las edificaciones del tramo en el que se emplace el predio.

Artículo. 94. Determinantes para la altura de la edificación. - Para el cálculo de la altura de una edificación se tienen las siguientes determinantes:

1. La altura de la edificación será medida desde el nivel de la acera hasta el cumbbrero o hasta la cubierta plana terminada, en caso de que el predio tenga pendientes irregulares bajo o sobre el nivel, la edificación será medida siguiendo el nivel natural del terreno.
2. No se determina rangos de tolerancia.
3. La altura mínima de entrepiso de locales habitables medidas desde el piso terminado hasta el cielo raso es de 2,40 metros. A esta altura puede modificarse siempre y cuando lo determinen los requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande el proyecto; en ningún caso estas determinaciones no sobrepasarán la altura determinada en el cuadro anterior.
4. En el caso de edificaciones patrimoniales la altura de entrepiso está determinada por la existente en las edificaciones.
5. Se permitirá la construcción de buhardillas para aprovechar el espacio disponible entre cubiertas inclinadas y el cielo raso del último piso, no se permite más de un piso dentro de la buhardilla y la altura máxima será de 4 metros medidos a partir del cumbbrero.
6. En todos los casos se entenderá que la buhardilla como piso completo y se contabilizara dentro de la edificabilidad, cumpliéndose los parámetros de edificabilidad para cada PIT, es decir, toda la superficie cubierta se entenderá como metros cuadrados de construcción considerados dentro del PUGS.

7. Los mezanines se entenderán como piso completo para el cálculo de altura de la edificación.
8. Las edificaciones que superen los 3 pisos y tengan cubiertas planas tendrán el acceso a esta desde el vestíbulo del último piso por medio de una grada. Dicho acceso será únicamente con fines de mantenimiento.
9. Las cubiertas planas deberán ser tratadas.
10. En el caso de terrenos con pendientes, todas las fachadas del bloque edificados mantendrán los pisos máximos permitidos para el predio, para lo cual se generarán desniveles en las edificaciones siguiendo el perfil natural del terreno. Para la contabilización de áreas y pisos y subsuelos se considerará que quede bajo el perfil natural del terreno como subsuelo y el resto de contabilizará como número de pisos correspondientes a la edificación como en el siguiente esquema.



Esquema de edificaciones en terrenos con desnivel

Artículo. 95. Número de pisos y correspondencia con la sección vial. - La altura de la edificación tendrá correspondencia directa con la sección vial cumpliendo las siguientes condicionantes

1. La sección mínima de vía que se deberá conformar para edificaciones entre 1 y 4 pisos será de 8 metros.
2. La sección mínima de vía que se deberá conformar para edificaciones entre 5 y 6 pisos será de 12 metros.
3. La sección mínima de vía que se deberá conformar para edificaciones entre 7 y 9 pisos será de 16 metros.

Artículo. 96. Incremento de número de pisos o índice creado. - Los propietarios de predios podrán acogerse al incremento de pisos de la altura base siempre y cuando en las zonificaciones respectivas se contemple expresamente un índice creado. Para este efecto deberán cumplir entre otras estipulaciones con el tamaño de lote mínimo para el acceso a la nueva edificabilidad y sujetándose a lo dispuesto en las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y a las Normas Ecuatorianas de la Construcción.

Artículo. 97. Suelo Creado en edificaciones existentes. - Los propietarios de predios de suelo urbano podrán solicitar el incremento de número de pisos si la zonificación así lo permite, para construcciones existentes siempre y cuando cumplan con el lote mínimo para la nueva edificabilidad y cuenten con las respectivas autorizaciones. Para este efecto deberán cumplir con las normas técnicas arquitectónicas y de la construcción previstas en esta ordenanza y la legislación nacional.

Artículo.98. Captación del incremento del valor del inmueble por índice creado. -El Concejo Cantonal podrá autorizar mediante Ordenanza la venta o transferencia del índice de construcción creado, esta captación podrá ser onerosa y se realizará mediante acto administrativo o tributario, según corresponda, o con la compensación social en suelo u otra que técnicamente se defina.

Artículo. 99. Autoridad administrativa Responsable. - Son órganos responsables del Municipio del GAD del cantón El Tambo para el otorgamiento de la autorización por incremento de número de pisos, la unidad encargada de la Planificación y Gestión Territorial.

Artículo. 100. Tipo de Implantación. - Se prevén las siguientes tipologías:

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

Artículo. 101. Cambio del tipo de implantación. - Se puede cambiar el tipo de implantación de un lote que se encuentre dentro de un frente de una manzana consolidada que cumpla las siguientes consideraciones:

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

Artículo. 102. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS). - El Coeficiente de ocupación en la planta baja (COS PB) es la relación entre el área edificada computable en planta baja y el área del lote. Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote.

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

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

comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, porches, balcones, suelo destinado a cualquier tipo de infraestructura de telecomunicación o servicios básicos, estacionamientos con cubierta ligera e inaccesible, se contabilizará el excedente para el cálculo de los coeficientes.

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

Artículo. 103. Establecimiento del COS. - Para determinar el COS se tienen las siguientes condicionantes:

1. En lotes con tamaños menores a los establecidos en cada PIT, el COS no podrá superar el 70 %.
2. En predios entre 120 y 1.000 metros cuadrados el COS será el resultante de la aplicación de los retiros establecidos en el PIT correspondiente de acuerdo a la tipología edificatoria, siempre y cuando no supere el 70 %.
3. Para predios con tamaño entre 120 m² a 1.000 m² el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 70 % del COS.
4. Para predios con tamaño entre 1.000 m² a 1.500 m² el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 60 % del COS.
5. Para predios con tamaño entre 1.500 m² a 2.000 m² el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 55 % del COS.
6. Para predios con tamaño entre 2.000 m² a 3.000 m² el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 50 % del COS.
7. Para predios con tamaño superior a 3.000 m² el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 45 % del COS.

SECCIÓN TERCERA DETERMINANTES URBANISTICAS ESPECIALES

Artículo. 104. Ámbito. - Se establecen determinantes especiales en:

- a) Zonas que no cumplen con los parámetros mínimos establecidos en el PIT correspondiente.
- b) Zonas emplazadas en suelos de riesgo, susceptibilidad o inestabilidad medio o bajo.

Artículo. 105. Lotes inferiores a 120 metros cuadrados. - El suelo urbano permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes sin necesidad de reestructuración parcelaria con anterioridad a la vigencia del PUGS, que no cumplan con la superficie o con el frente mínimo requerido, siempre y cuando se cumpla las siguientes condicionantes:

- a) Se exceptúan estas condiciones en áreas de protección y suelos con riesgo.
- b) El frente del lote no podrá ser menor de 4 metros.

- c) La altura máxima de la edificación será de dos plantas, se podrá realizar buhardillas.
- d) Las culatas deberán ser tratadas.
- e) Dependiendo del tipo de implantación el retiro frontal establecido es obligatorio.
- f) El retiro posterior es obligatorio mínimo de 3 metros y COS máximo es del 70 %.
- g) Se permite un voladizo que no podrá ser mayor de 1,50 metros, sobre el retiro, se deberá mantener muros ciegos sobre el colindante hacia los colindantes los vanos deberán estar separados con mínimo un metro del colindante.
- h) En predios Los predios con frentes inferiores a 12 metros, los espacios destinados estacionamientos y acceso peatonales o vehiculares no podrán superar el 50 % del frente del lote, si el frente es mayor a 12 metros; estos espacios no serán mayores a 6 metros. Estos predios no podrán ser fraccionados ni divididos.
- i) Se puede utilizar el 50 % del retiro posterior en caso de vivienda unifamiliar.
- j) Se debe cumplir las normas de arquitectura en lo relacionado a espacios mínimos ergonómicos, condiciones de iluminación y ventilación.
- k) En el caso de no poder cumplir con el retiro posterior, la edificación será de un piso.
- l) Si la edificación no cumpliere con estas condiciones deberá recurrir a procesos de unificación hasta al menos obtener el lote mínimo del sector, de no ser así estos lotes serán considerados remanentes o fajas y su tratamiento será previsto por la normativa nacional vigente.

Artículo. 106. Lotes inferiores al establecido en el PIT y mayores a 120 metros cuadrados. - El suelo urbano permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, que no cumplan con la superficie o con el frente mínimo requerido, siempre y cuando se cumpla las siguientes condicionantes:

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

Artículo. 107. Lotes con forma irregular que no cumplan con el frente mínimo definido en el PIT. - Si un predio no cumple con el frente mínimo, pero si con el tamaño de lote mínimo y a que a cierta distancia de la vía presente la longitud de frente requerida, se podrá permitir que la edificación alcance la máxima altura permitida para las condiciones del predio, a partir de dicha profundidad.

Artículo. 108. Lotes que no cumplen con los parámetros mínimos establecidos en el PUGS ni con las condiciones descritas en los artículos anteriores de esta sección. -

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

Artículo. 109. Urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia del PDOT y PUGS. -

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

Artículo. 110. Predios localizados en suelos con pendientes hasta del 50 %. -

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

Artículo. 111. Determinantes para zonas de ocupación condicionada por peligrosidad, riesgo, susceptibilidad o inestabilidad media o baja. - Estas

determinantes se aplican en áreas geológicamente inestables de peligrosidad baja y media, riego bajo y medio, susceptibles a inestabilidad baja y media. Para la aprobación de cualquier actuación urbanística que implique el emplazamiento de una edificación, se deberá adjuntar los requisitos solicitados por el GADMIET y la entidad correspondiente. Los estudios que se hagan en esta zona son de estricto cumplimiento y primaran sobre las determinantes descritas en el siguiente cuadro.

DETERMINANTES URBANÍSTICAS	SUELO URBANO		SUELO RURAL DE EXPANSIÓN	
	RIESGO MEDIO	RIESGO BAJO	RIESGO MEDIO	RIESGO BAJO
Altura máxima (pisos)	Un piso más buhardilla	La asignada en el PIT, con estudio complementario de suelo	Un piso más buhardilla	La asignada en el PIT, con estudio complementario de suelo
Lote mínimo (m2)	500		750	
Frente mínimo (m)	18		19	
Área de construcción (m2)	150		180	
Tipo de implantación	Aislada		Aislada	
Retiro frontal	5		5	
Retiro lateral	3		3	
Retiro posterior	3		3	
uso de suelo	Residencial		Residencial	

Determinantes urbanísticas para áreas con riesgo medio y bajo

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

- a) Se deberá realizar un estudio de suelo que demuestre la factibilidad de edificar el predio.
- b) El frente mínimo será de 7 metros.
- c) El tamaño mínimo del lote será de 300 m2.
- d) El área construida máxima será de 80 m2.
- e) La altura máxima será de un piso más buhardilla.
- f) Dependiendo del tipo de implantación los retiros serán de cumplimiento obligatorio.
- g) No se edificará en el retiro frontal y posterior, deberán ser únicamente áreas verdes.
- h) Se podrá utilizar máximo el 35 % del área del retiro frontal para parqueadero.
- i) No se permite hacer voladizos.
- j) Las culatas deben ser tratadas.
- k) Por ningún motivo estos predios pueden ser objeto de fraccionamiento o división.
- l) Si la edificación no cumple con estas condiciones deberá recurrir a procesos de unificación hasta al menos obtener el lote mínimo del sector.

SECCIÓN CUARTA INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO

Artículo. 112. Concepto. - Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo cantonal.

PARÁGRAFO PRIMERO

INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS

Artículo. 113. Objetivo. - Promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas. los instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Artículo. 114. Unidad de actuación urbanística. - Entendida como el área conformada por uno o varios inmuebles, delimitada en un Plan Parcial, que debe ser diseñada y/o construida como una unidad de planeamiento y ejecución, la cual tiene por objeto garantizar el uso racional del suelo, centralizar en una entidad gestora la ejecución de las actividades inherentes al desarrollo propuesto y facilitar la dotación, con cargo a sus propietarios, de las obras de urbanismo secundario, mediante esquemas de gestión que procuren el reparto de las cargas y beneficios derivados de la respectiva actuación.

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

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

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

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

PARÁGRAFO SEGUNDO

INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL

Artículo. 115. Objetivo. - Permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes.

Son Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial los siguientes:

Artículo. 116. Reajuste de terrenos. - El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística. El reajuste del suelo puede ser realizado en todo el suelo urbano y rural de expansión urbana previo plan parcial. En suelo rural además se puede aplicar una herramienta de gestión de suelo que tiene casi los mismos efectos de reconfiguración predial que el reajuste de suelo.

No se podrá hacer reajustes de suelos en suelos de protección.

Para el reajuste de terrenos se seguirá el siguiente procedimiento:

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

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

Artículo. 117. Integración inmobiliaria. - La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios.

La integración parcelaria se puede hacer en todo el suelo urbano y rural dentro de una unidad de actuación urbanística de acuerdo con la LOOTUGS o sin la existencia de aquella en función de lo que establece el COOTAD. El procedimiento a seguir para la integración inmobiliaria es el establecido en el artículo 483 del COOTAD.

Artículo. 118. Fraccionamiento, partición o subdivisión. - El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD.

El fraccionamiento, partición o subdivisión estará permitido en el suelo urbano y rural con excepción del suelo rural de protección y los suelos en los que están asentadas las comunidades y comunas, que están prohibidos de subdividir por disposiciones de la Constitución y la ley.

El procedimiento para el fraccionamiento, partición o subdivisión será:

- a) Los procesos de fraccionamiento, subdivisión o partición deberán estar representados en un proyecto técnico en el que se describa con claridad las áreas de cesión o pago como son vías y áreas verdes,
- b) Se justificará la propiedad del predio a subdividir y que esté libre de gravamen que impida su habilitación.
- c) El proyecto técnico además debe contener la información necesaria requerida y cumplir con los requisitos del plan de uso y gestión del suelo o del plan parcial respectivo sobre todo en lo que respecta a la dimensión de la unidad mínima en la que se puede subdividir el predio.
- d) Una vez que los requisitos formales, legales y técnicos cumplan con la normativa urbanística vigente el alcalde aprobará la subdivisión o urbanización mediante acto administrativo en cumplimiento con lo que dispone el artículo 472 del COOTAD.

Artículo. 119. Cooperación entre partícipes. - Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.

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

PARÁGRAFO TERCERO

INSTRUMENTOS PARA IREGULAR EL MERCADO DE SUELO

Artículo. 120. Objetivo. - Establece mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son:

Artículo. 121. Derecho de adquisición preferente. - El derecho de adquisición preferente es la facultad reconocida a favor de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento

urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

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

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

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

Artículo. 122. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria. - Zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación. El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el GAD del cantón El Tambo.

En consecuencia, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado. El predio objeto de la enajenación forzosa será urbanizado o construido de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, en sujeción a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los predios afectados por el Plan de Uso y Gestión de Suelo o sus planes complementarios hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón El Tambo en el registro de la propiedad.

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

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

Artículo. 123. Declaración de zonas especiales de interés social. - Las zonas especiales de interés social deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

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

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

Artículo. 124. Anuncio del proyecto. - El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

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

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad.

Se aplicará en suelo urbano y rural con excepción del suelo de protección. El procedimiento para el anuncio de proyecto será el especificado en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y sus reformas; consiste en que previo a la construcción de una obra o al cambio de normativa se defina una zona de influencia del proyecto y se realice un avalúo actualizado del costo del metro cuadrado de suelo.

Una vez establecidos los avalúos se procederá a notificar a los propietarios de los predios y a la publicación en uno de los diarios de mayor circulación en el lugar donde se construirá la obra, en esta notificación debe constar definida la fecha de iniciación de la obra. El municipio tiene el plazo de 3 años para ejecutar lo anunciado en el proyecto, caso contrario el anuncio de proyecto quedará sin efecto.

Artículo. 125. Derecho de superficie. - El derecho de superficie se refiere a la facultad que el Estado transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le

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

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

Este instrumento será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social o en los que se asegure un reparto de cargas y beneficios. El incumplimiento del deber de edificarlos, conservarlos y/o destinarlos a tales usos será causa de resolución del negocio jurídico de que se trate.

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

Artículo. 126. Bancos de suelo. - Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo.

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

Se aplicará a suelo urbano y rural. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal establecerá registro o catastro de bienes aquellos que sean destinados al dominio privado y sobre los que tenga titularidad que vayan a ser destinados a una función social y fines de utilidad pública. No todos los bienes municipales de dominio privado son parte del Banco de Suelo sino aquellos que cumplan con la condición de destinarse a una utilidad pública.

PARÁGRAFO CUARTO

INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

Artículo. 127. Objetivo. - Permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

- a) Se transforma el suelo rural en urbano.
- b) Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.

- c) Se modifican los usos del suelo.
- d) Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Los instrumentos para el financiamiento del desarrollo urbano son:

Artículo. 128. Concesión onerosa de derechos. - En caso de que se requiera transformar suelo rural, a suelo rural de expansión urbana, o a suelo urbano; se pretenda modificar usos, o se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, y esto produzca un mayor costo del suelo, el GAD municipal del cantón El Tambo para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general deberá requerir la concesión onerosa de derechos.

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

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

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

Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos se lo harán al Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón El Tambo ya sea en efectivo o en especie en calidad de:

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

PARÁGRAFO QUINTO INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO PARA ASENTAMIENTOS DE HECHO

Artículo. 129. Objetivo. - Establece mecanismos de ordenación del territorio y regularización para asentamientos humanos caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

Los instrumentos para la Gestión de suelo para asentamientos de hecho son:

Artículo. 130. Declaratoria de regulación prioritaria. - Dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo, o mediante planes parciales, el GAD municipal determinará zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural de conformidad

con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

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

Para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el GAD municipal aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

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

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

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

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

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

PARÁGRAFO SEXTO PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo. 131. Concepto. - Definiéndose como bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del conjunto de vivienda o del centro comercial constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y los que permiten a todos

y cada uno de los copropietarios el uso y goce de su piso, departamento o local comercial, tales como el terreno sobre el cual se ha construido el inmueble en propiedad horizontal, las acometidas centrales de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, las áreas verdes, vías de acceso y espacios comunales y, en general, todos aquellos que consten como tales en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Todos los inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal o constituidos en condominio, deberán cumplir los requisitos contemplados en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General, los reglamentos internos y la presente ordenanza en cuanto a su edificación, administración, uso, conservación, reparación, mantenimiento y seguridad.

Artículo.132. Edificaciones que pueden acogerse al régimen de propiedad horizontal.-

- a) Podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal, las edificaciones ubicadas en áreas urbanas que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.
- b) No se permite el establecimiento de proyectos de propiedad horizontal en suelo rural de expansión urbana sin que previamente se haya aprobado un plan parcial y se haya transformado este suelo a suelo urbano.
- c) En el caso de los conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas que se desarrollen bajo este régimen, se respetará la trama vial existente o proyectada.
- d) Las edificaciones a ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal, deberán cumplir con los determinantes urbanísticos asignados a cada polígono de intervención territorial y contar previamente con la respectiva aprobación de planos arquitectónicos y la licencia de construcción.

Artículo. 133. Declaratoria de propiedad horizontal. -

- a) Es competencia del GAD municipal del cantón El Tambo, resolver sobre las solicitudes de declaración de propiedad horizontal presentadas a la municipalidad. En el caso de ser negadas las solicitudes, deberá fundamentar su decisión. Dicha decisión podrá ser impugnada ante el alcalde del cantón El Tambo.
- b) El GAD del cantón El Tambo establecerá mediante resolución administrativa los requisitos para el licenciamiento y aprobación de los proyectos sometidos al régimen de propiedad horizontal.
- c) Se prohíbe expresamente celebrar escrituras de transferencia de dominio de bienes que estén bajo el régimen de propiedad horizontal, sin que antes no estén terminadas las obras de construcción de los bienes comunales, y que las unidades habitacionales en propiedad exclusiva hayan contado con todos los permisos de edificación, con el proceso de control respectivo y con el certificado de terminación de obra y que la misma cumple con las condiciones de habitabilidad necesarias.

Artículo. 134. Condicionantes para la implantación de proyectos en propiedad horizontal. - Los proyectos de propiedad horizontal se sujetan bajo las siguientes condiciones:

1. Todos los inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal o constituidos en condominio, deberán cumplir con los requisitos contemplados en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General, los reglamentos internos, lo definido en el presente plan en cuanto a su administración, uso, seguridad, mantenimiento y conservación
2. Los conjuntos habitacionales deberán aportar obligatoriamente con el porcentaje que establece la unidad de planeamiento a la que pertenece para ser destinados a áreas verdes, estas áreas son de copropiedad y manejo condominal. En estas áreas se podrán incluir construcciones para salas comunales o equipamientos.
3. Los proyectos edificados en altura que se sometan al régimen de propiedad horizontal igualmente deberán dejar por lo menos el 15 % de área construida para ser destinadas a áreas comunales que podrán ser ubicados en planta baja o en altura, en estas áreas se podrán construir salas comunales, gimnasios, etc., y cualquier tipo de equipamiento de uso y acceso comunal.
4. Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, así como los departamentos o locales de las casas de un sólo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios.
5. Se pueden acoger a esta figura las edificaciones emplazadas en áreas urbanas que albergan dos o más unidades de vivienda, oficinas o comercios u otros bienes inmuebles que de acuerdo con la ley y reglamento de propiedad horizontal sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente.
6. Los proyectos de propiedad horizontal serán aprobados únicamente en áreas urbanas.
7. En caso de oficinas, comercios, conjuntos habitacionales, industriales otros ubicados en áreas urbanas que se desarrollen bajo este régimen respetará la trama vial existente o proyectada, en caso de no existir el promotor deberá generar una propuesta.
8. Las edificaciones a ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal, deberán cumplir con las determinantes urbanísticas correspondientes al PIT en donde se localicen y contar previamente con la respectiva aprobación de los planos y licencia de construcción.
9. El proyecto será aprobado mediante resolución administrativa.
10. Se prohíbe celebrar escrituras de transferencia de dominio de bienes bajo el régimen de propiedad horizontal, sin que antes no están terminadas las obras de construcción de bienes comunales y que las unidades habitacionales en propiedad.
11. exclusiva hayan contado con todos los permisos de edificación emitidos mediante certificación por parte del departamento de planificación.
12. El conjunto habitacional que tome esta figura deberá aportar un porcentaje de áreas verdes correspondiente al porcentaje establecido al área de cesión del PIT donde se emplace.
13. Los proyectos edificados en altura que se acojan al régimen de propiedad horizontal deberán dejar por lo menos el 15 % de área construida para ser destinada a bienes comunales que podrán ser ubicados en la planta baja o en altura, estas áreas podrán ser salas comunales, gimnasios entre otros en consenso con el GAD.
14. Los propietarios participaran proporcionalmente en el pago de expensas de todos los bienes comunes generales, incluidos la construcción, mantenimiento y mejora de equipamiento y acceso comunitario de uso exclusivo de copropietarios.

15. Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás.
16. Ninguno de los copropietarios puede hacer obras que signifiquen modificaciones de la estructura resistente, ni hacer aumentos de edificación en ningún sentido, ni horizontal ni vertical.
17. Mientras exista el edificio, ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suelo ni de los demás bienes comunes.
18. Únicamente se puede planificar este tipo de proyectos con frente a vías aperturadas y planificadas.
19. Los accesos comunales peatonales deben tener una sección mínima de tres metros.
20. Los accesos comunales carrozables deben tener una sección mínima de 9 metros.
21. El tamaño del condominio no podrá sobrepasar la extensión de 10.000 m².
22. El tamaño mínimo de la unidad construida de vivienda no podrá ser inferior de 95 m² y de 75 m² por unidad en edificio.
23. El GAD, a través del departamento de planificación establecerá normas específicas que reglamente la obligatoriedad de estacionamientos y espacios para circulaciones, en donde no debe haber barreras arquitectónicas que divida los predios individuales
24. Se sugiere que el número de parqueadero se a 1 por cada unidad habitacional.
25. La ubicación de zona comerciales en caso de que se proponga una combinación de usos tengan frente a las vías con sección mínima de 9 metros.
26. En programas de interés social el lote y el número de estacionamientos se determinará en consenso del departamento de planificación y la entidad correspondiente, se recomienda un puesto de estacionamiento por cada cinco unidades de vivienda.

CAPITULO IV

DE LOS POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL, TRATAMIENTOS, ESTÁNDARES URBANÍSTICOS, CESIONES Y AFECTACIONES

SECCIÓN PRIMERA

POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Artículo. 135. Definición. - Son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes, conforme el artículo 41 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

SECCIÓN SEGUNDA

TRATAMIENTOS

Artículo. 136. Definición. - Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias del planeamiento urbanístico en el suelo urbano y rural, y que constan en cada polígono de intervención en función de la clasificación y subclasificación del suelo en concordancia con la ley nacional de la materia.

Artículo. 137. Tratamientos Urbanos. - Los tratamientos aplicables a suelo urbano son: de conservación, restauración y regeneración, consolidación, desarrollo y expansión. Cada polígono de intervención territorial urbano determina el tratamiento que le corresponde en función de lo establecido en la ley.

- a) **Tratamiento de conservación restauración y regeneración:** Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda. También es el caso de las áreas que requieren restauración y regeneración, es decir, de los sitios arqueológicos en los que no se han realizado estudios específicos como base para precautelar su conservación en el tiempo y en espacios degradados ambientalmente.
- b) **Tratamiento de consolidación:** Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y re densificación.
- c) **Tratamiento de desarrollo:** Se aplica a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.

El tratamiento de desarrollo tiene dos categorías la una, se aplican en zonas donde el valor del suelo es alto, con alta accesibilidad y capacidad para receptor mayores densidades y usos de suelo dedicados al servicio y comercio. En la segunda corresponde a aquella zona que receptor industria de bajo impacto con el fin de dinamizar la productividad para los habitantes del área de estudio, dando alternativas para el emplazamiento de la pequeña industria.

SECCIÓN TERCERA DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Artículo. 138. Objetivo. - La presente ordenanza establece las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

Cada polígono de intervención territorial en función de su tratamiento y de la capacidad de área, determinará específicamente los estándares urbanísticos y porcentajes mínimos de cesión (Ver Anexo N° 3).

Artículo. 139. Dotación de espacio público, vialidad y equipamiento. - Para este acápite se determina los siguientes estándares urbanísticos en concordancia con los

estándares definidos por las instancias correspondientes como se observa en el análisis de componentes del PDOT y de la parte estructurante.

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

Artículo. 140. Suelo de protección y conservación. - Corresponden a las áreas de protección ambiental y cultural y aquellas que por su naturaleza la urbanización sería motivo de riesgo para emplazar edificaciones e infraestructura, son las siguientes:

1. Áreas que se encuentren dentro del inventario nacional Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP).
2. Áreas con pendientes superiores al 50 % en suelos consolidados.
3. Áreas de protección de los márgenes de los ríos y quebradas (Ver Anexo N° 4).
4. Áreas de recuperación ambiental, considerando dentro de esta categoría a bosques naturales, suelos con vegetación nativa, áreas con vegetación introducida, áreas a reforestar entre otros, que se consideren degradados.
5. Áreas con limitantes geológicas, integrado por suelos de muy alta peligrosidad de riesgo, con alta susceptibilidad de remoción de masa, inundación y deslizamientos
6. Áreas de conservación patrimonial, integrada principalmente por los sitios arqueológicos registrados por el Ministerio de Cultura e INPC correspondientemente.

Como determinantes urbanísticas se prevé la prohibición de edificaciones sobre estas áreas, así como la asignación de usos de suelo que constan en el Anexo N° 2, lo cual permitirá un balance ambiental adecuado.

Artículo. 141. Suelo que requiere mitigación de riesgo. - Los suelos que son considerados de riesgo por sus condiciones físicas (geológicas y geotécnica), requieren de una atención especial pues la planificación debe prever la seguridad de los ciudadanos, por tanto, se determinan los siguientes estándares urbanísticos:

1. Los suelos que estén dentro de esta clasificación según este plan deben hacer el estudio correspondiente, el cual establecerá si es posible o no receptor procesos de urbanización y edificación.
2. Estos estudios pueden ser públicos o privados en caso de requerir la reserva y ocupación de este suelo, no se podrá otorgar permisos de ocupación sin que se cuente con la factibilidad técnica emitida por la entidad correspondiente; estas características urbanísticas primaran sobre las decisiones definidas para el PIT correspondiente.
3. Dentro de esta categoría se encuentran parte del suelo de los PIT: PUH-01, PRPA-01, PRP-01, PRP-02, PRAP-02 Y PRC-01 en donde se determina gran porcentaje de áreas con riesgo alto, de la misma manera El Tambo está atravesado por dos

fallas geológicas que atraviesan parte de los PIT: PU-01, PU-02, PU-05, PU-19, PU-20, PU—22. PRP-02, PRC-04, PRP-02, PUE-05.

4. Estas áreas no pueden ser edificadas sin el cumplimiento del acápite anterior, y las determinantes establecidas en el Anexo 3 en el que se determina el uso y ocupación del suelo, en la que se localizara el predio de manera exacta para el cumplimiento de lo expuesto.

SECCIÓN CUARTA DE LAS CESIONES

Artículo. 142. Cesión. - En todo proceso de habilitación de suelo entendido como subdivisión o urbanización etc., en suelo urbano o suelo rural de expansión urbana, se dejará el 15 % de área útil para uso de áreas verdes y máximo el 35 % para áreas de equipamiento comunal y red vial.

Artículo. 143. Condiciones para las cesiones obligatorias de suelo. - Las cesiones obligatorias de suelo para áreas verdes y equipamientos se efectuarán bajo las siguientes condiciones:

- a) Su emplazamiento será frente a una vía existente o planificada por el promotor garantizando plenamente su accesibilidad.
- b) El promotor debe plantear su emplazamiento de tal manera que su forma y ubicación garantice un servicio efectivo a la comunidad.
- c) Las áreas de cesión se integrarán con el trazado urbano existente.
- d) Cuando existan fraccionamientos colindantes las áreas de cesión deberán formar un solo cuerpo con el fin de optimizar su utilización.
- e) Los predios destinados a cumplir la cesión obligatoria de suelo guardarán la proporción prevista en la normativa vigente para un predio edificable, salvo que la planificación haya establecido otra disposición o el promotor demuestre que su propuesta permite la integración funcional y óptima en el aprovechamiento de la cesión de conformidad con los literales anteriores. De la verificación de esta condición será responsable la dirección de planificación del GADMIET y podrá solicitar los informes pertinentes a otras dependencias.
- f) Dentro de un proyecto de urbanización, si sobre el predio a urbanizar existe una afectación destinada a áreas verdes y la misma no supere el 15 % del área útil urbanizable, se contribuirá con el área restante hasta alcanzar los mínimos permitidos en la ley.
- g) Dentro de un proyecto de urbanización, si sobre el predio a urbanizar existe una afectación destinada a áreas verdes y la misma supera el 35 % determinado en la ley, el área adicional deberá ser expropiada, salvo que se haya realizado un reajuste de suelo y un reparto de cargas y beneficios.
- h) En el caso de existir uno o varios lotes que estén afectados para emplazar áreas verdes o parques, y este lote vaya a ser objeto de una subdivisión, restructuración parcelaria o reajuste de suelo, el porcentaje de cesión deberá cumplir con los porcentajes mínimos permisibles que establece la ley y ser transferido al GAD, en el caso de no cumplir con dichos porcentajes se levantará la afectación y se compensará la afectación y se compensará la totalidad de la superficie mediante pago, siempre y cuando el predio tenga menos de 3.000 metros cuadrados.

Artículo. 144. Compensaciones. - Si el lote de terreno es menor de 3.000 metros cuadrados el pago se hará en función del avalúo catastral del año vigente.

Artículo. 145. Excepciones. - Se exceptúa del cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo:

- a) A las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. En estos casos se deberá justificar los fines antes indicados con los documentos legales pertinentes, es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva y en donación insinuación judicial.
- b) Cuando se proponga la subdivisión o urbanización de un predio producto de un fraccionamiento anterior, en el cual ya se cumplió con la cesión obligatoria de suelo.
- c) Cuando el fraccionamiento se produce por acto de autoridad pública municipal, tales como expropiaciones, subdivisiones producidas por la expropiación de un suelo para destinarlo a vía pública. La definición de ejes viales por sí solos, no constituyen hecho constitutivo de un fraccionamiento de suelo.

Artículo. 146. Fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras de mejoramiento. - El fondo se constituirá con las contribuciones obligatorias en dinero establecidas en esta Ordenanza, con los recursos provenientes de la concesión onerosa de derechos y demás captados por herramientas de gestión de suelo.

Los recursos de este fondo se destinarán para adquisición de áreas verdes, construcción de equipamiento comunitario, obras de mejoramiento e infraestructura y de ser el caso, suelo o vivienda de interés social.

SECCIÓN QUINTA DE LAS AFECTACIONES

Artículo. 147. Afectaciones. - Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Las afectaciones relacionadas con obra pública que no hayan sido ejecutadas durante el período de gestión se renovarán con la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial.

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

Artículo. 148. Principio de precaución. - La falta de certeza no debe utilizarse como razón para postergar o negar la adopción de medidas de protección en materia de gestión de riesgos. Se aplica en una situación que la información técnica es insuficiente o existe un nivel significativo de duda en las conclusiones del análisis técnico. Conforme los principios de la Gestión de Riesgos del Manual del Comité de Gestión de Riesgos.

Artículo. 149. Áreas de afectación cursos naturales de agua. - Contemplan áreas en las que el propietario del suelo no puede realizar edificaciones por existir ríos, quebradas, vertientes, canales de riesgo etc. Las afectaciones limitan el uso del suelo más no el derecho de propiedad.

Las áreas de protección de los cauces de ríos y quebradas, se establece de acuerdo al ancho del cauce del curso de agua natural (metodología Strahler). Estos espacios no podrán ser ocupados con ningún tipo de edificación, ni uso que agrada al medio; las actividades y usos que se pueden admitir serán las de mejora ambiental como se puede ver en el Anexo N° 4 y en el siguiente cuadro

HIDROGRAFIA STRAHLER	MARGEN DE PROTECCIÓN DE CADA LADO
CONSOLIDACIÓN	10-15 metros
CONSERVACIÓN	20 metros
DESARROLLO	25 metros
EXPANSIÓN	50 metros-Río Cañar

Márgenes de protección para los cauces de ríos y quebradas

Artículo. 150. De las determinantes para las áreas de protección de los cauces de ríos y quebradas. -

- a) Los cauces que han quedado inactivos por variación del curso de las aguas o por período hídrico (quebradas, sistemas hidráulicos), continúan siendo de dominio público, no podrá ser usado para fines de asentamientos humanos o agrícolas mediante la generación de rellenos.
- b) Cuando un lote tenga talud o ladra y/o esté se encuentre junto a ríos, quebrada, laguna, sistemas hidráulicos se aplicará el Retiro Asociado a la Amenaza Geológica –RG y será por lo menos de 10 metros de longitud horizontal, medidos desde el borde superior, pudiéndose ampliar conforme la evolución geológica conforme el nivel de pendiente.
- c) Los bordes superiores de quebradas, depresiones y taludes serán determinados y certificados por el organismo administrativo responsable, en base al informe generado por Gestión de Riesgos. Esta definición deberá contener el dato de la pendiente de la quebrada en grados y porcentaje para cada lote y en caso de urbanizaciones o subdivisiones, se registrará el pendiente promedio dominante, como referente para definir las áreas de protección que correspondan.
- d) El área de protección se constituye en el retiro de construcción. En el caso de que el área de protección sea de dominio privado, en las urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales podrá construirse en vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas comunales adicionales, áreas de vegetación protectora, excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan; en los bordes de taludes, quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos de protección vegetativa.
- e) Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento.
- f) En caso de que las quebradas rellenadas se hallen habilitadas como vías, los lotes mantendrán los retiros de zonificación correspondiente a partir de los linderos definitivos de los mismos. En caso de existir áreas remanentes del relleno de quebradas de propiedad municipal dentro del lote se deberán legalizar las adjudicaciones correspondientes.

- g) Las zonas de protección estarán expresamente reservadas para uso exclusivo de proyectos de reforestación, ecológicos, turísticos y/o científicos que garanticen la conservación de su entorno en forma natural. Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos, cañadas, así como en los terrenos susceptibles de inundarse durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas, debidamente autorizadas por la administración cantonal.
- h) Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hidrográficas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en el ordenamiento jurídico cantonal, en materia ambiente y otras leyes vigentes
- i) Se prohíbe el embaulamiento de ríos, quebradas, acequias y cualquier curso de agua
- j) En caso de que el curso de agua sea cual fuere su naturaleza no se encuentre cartografiado, se aplican márgenes de acuerdo al ancho y cauce del orden de jerarquía de curso de agua, predominando el criterio del mayor margen de protección genere.
- k) La cobertura de la hidrografía se podrá modificar a través de resoluciones de la autoridad ambiental correspondiente, la cual deberá tener la cartera de los puntos modificados, este será e prerequisite para el proceso de licenciamiento.
- l) Se prohíben las construcciones o actuaciones que dificulten el curso de las aguas, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que el régimen de propiedad del suelo. Se exceptúa las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo del agua y estabilización técnica de terrenos que presenten riesgo autorizadas por la entidad correspondiente.

Artículo. 151. Áreas de afectación por vías y transporte. - Son áreas correspondientes a los derechos de vías que han sido previstas para futura ampliación del sistema vial principal, por lo que se prohíbe la edificación en los mismos.

Artículo. 152. Áreas de afectación por redes y ductos. - Son áreas que por razones de seguridad se han destinado a la conservación de las redes de servicios existentes y previstos, por lo que se prohíbe la edificación. De manera general estas afectaciones serán:

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

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

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

Afectaciones a redes de alta tensión

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

Afectaciones para plantas de tratamiento y canales de riego

TITULO V DE LAS NORMAS DE ARQUITECTUTA Y CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN PRIMERA OBJETO Y APLICACIÓN

Artículo. 153. Objeto y aplicación. - Esta Ordenanza establece las normas mínimas, disposiciones y requisitos recomendables de diseño y construcción, para proteger y salvaguardar la vida y seguridad de los habitantes del cantón El Tambo , mediante la regulación y control de los proyectos, cálculos, sistemas de construcción, calidad de materiales y uso, destino y ubicación de las edificaciones y estructuras, reparaciones, modificaciones o aumentos que cambien el destino o uso de los mismos, deben sujetarse a las disposiciones de la presente normativa.

Artículo. 154. Ámbito. - El ámbito para la aplicación de esta normativa es el territorio que comprende la jurisdicción del cantón El Tambo.

Artículo. 155. Sujeción. - Toda persona natural o jurídica, pública o privada se sujetará a lo dispuesto en esta normativa, a las establecidas por el INEN que son referidas en este instrumento, al Código del Trabajo, al Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores y mejoramiento del Medio Ambiente de Trabajo y al Reglamento de Seguridad para la construcción y obras públicas.

Corresponde a la Municipalidad del cantón El Tambo, sus direcciones, departamentos y empresas municipales, hacer cumplir lo dispuesto en esta Ordenanza. La Dirección de Planificación y Gestión Territorial se encargará de absolver las consultas aclaratorias sobre las normas constantes en este documento.

SECCIÓN SEGUNDA VIGENCIA Y MODIFICACIONES

Artículo. 156. Vigencia. - Todas las disposiciones de la ordenanza de normas de arquitectura y urbanismo entrarán en vigencia a partir de la fecha de su aprobación y no tendrán carácter retroactivo.

Artículo. 157. Modificaciones. - Corresponde a la Dirección de Planificación y Gestión Territorial evaluar y actualizar permanentemente las normas constantes en este documento. Cada cuatro años propondrá al Concejo Municipal de El Tambo, por medio de la Comisión respectiva para su resolución, las modificaciones que sean del caso, mediante un informe en el que se documente su alcance o naturaleza, previa consulta pública.

CAPITULO II NORMAS URBANÍSTICAS

SECCIÓN PRIMERA DISEÑO VIAL

Artículo. 158. Jerarquización del Sistema Vial. - Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno, o a su entorno, previsto a la planificación cantonal.

El sistema vial se sujetará a las especificaciones contenidas en las normas establecidas en la Ley de Caminos, Derechos de Vías del Sistema Nacional de Autopistas, Líneas Férreas, Zonas de Protección de Oleoductos y Líneas de Transmisión Eléctrica, en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a través de su herramienta Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).

Artículo. 159. Sistema vial. - Corresponde a las zonas definidas como urbanas consolidadas y no consolidadas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a través de su herramienta PUGS y se clasifican en: el sistema viario primario, secundario y red barrial o local.

Artículo. 160. Viario primario. - Asume la movilidad principal de ingreso a la ciudad y la conectividad entre zonas en todas las modalidades con prioridad para transporte motorizado.

- **Vías Expresas:** Destinadas al tránsito vehicular para recorridos largos y circulación rápida (40-90 km/h), con prioridad para el transporte motorizado público y privado. Dada su condición de enlace con vías nacionales están sujetas a un diseño vial en cada caso particular.
- **Vías Arteriales:** Vías de tráfico general interurbano, generalmente con dos carriles para circulación en velocidad media (40- 60 km/h), con prioridad para el transporte público y privado.

Artículo.161. Viario secundario. - Para la conectividad entre sectores y barrios, con transporte multimodal.

- **Vías Colectoras:** Conectan las vías primarias con la red de barrios y permiten la conectividad entre las diferentes zonas y el centro de la ciudad, se recomienda que la velocidad máxima permitida sea 40 km/h que podrá ser modificada o establecida por la Autoridad de Tránsito Municipal respetando las características de multimodal de las vías con prioridad para el transporte público.

Artículo. 162. Red de barrio o local. - Asume la movilidad interna de los barrios con prioridad para el transporte no motorizado, están clasificado de la siguiente manera.

- **Eje de Barrio:** Destinadas al tránsito multimodal interior barrial de corta distancia y baja velocidad con prioridad para los no motorizados y el transporte público, los cruces peatonales se plantearán en plataforma continua con el nivel de la acera, se recomienda que la velocidad máxima permitida sea 30 km/h. La velocidad máxima permitida será la establecida por la Autoridad de Tránsito Municipal.
- **Vías de Barrio:** Destinadas al tránsito multimodal interior barrial en coexistencia de corta distancia y baja velocidad, se recomienda que la velocidad máxima permitida sea 20 km/h. La velocidad máxima permitida será la establecida por la Autoridad de Tránsito Municipal.
- **Vía compartida:** Destinada al uso compartido entre vehículos motorizados y no motorizados a baja velocidad con prioridad para el peatón, en plataforma única.
- **Vía Peatonal: (Referencia NTE INEN 2 243).** - Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal. Eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes que circulen a velocidades bajas (acceso a propiedades), y en determinados horarios para vehículos especiales como: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc., utilizando para ello mecanismos de control o filtros que garanticen su cumplimiento.

El estacionamiento para visitantes se debe realizar en sitios específicos. El ancho mínimo para la eventual circulación vehicular debe ser no menor a 3 metros. Esta norma establece las dimensiones mínimas, las características funcionales y de construcción que deben cumplir las vías de circulación peatonal (calle, aceras, senderos, andenes, caminos y cualquier otro tipo de superficie de dominio público destinado al tránsito de peatones).

- **Ciclovías.** - Están destinadas al tránsito de bicicletas y, en casos justificados a motocicletas de hasta 50 CC., conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo, además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajística. Generalmente son exclusivas, pero pueden ser combinadas con circulación peatonal.

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

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

El ancho mínimo de las escalinatas será de 2,40 metros y se adecuará a las características de desplazamiento de los peatones inmediatos. El emplazamiento y distribución de las escaleras, en lo posible, deberá acompañar orgánicamente a la topografía.

El máximo de escaleras continuas será de 16 contrahuellas, luego de lo cual se utilizarán descansos no menores a 1,20 metros.

La norma general para establecer la dimensión de la huella (H) y contrahuella (CH) será: $2CH + 1H = 64$. La contrahuella máxima será de 0,17 metros.

Artículo. 163. Integración al sistema vial rural. - Para el diseño y ejecución de vías correspondientes al sistema vial urbano se deberá coordinar y compatibilizar su funcionalidad con las vías del sistema vial rural cuya competencia corresponde al Gobierno Autónomo de la Provincia del Cañar.

Para la aprobación de proyectos de habilitación de suelo permitidos en área rural se deberá proveer de accesibilidad a los predios a través de vías que permitan una velocidad de operación de 50 km/h y circulación de transporte colectivo. Estas vías deberán contar con una sección mínima de 10 metros con dos carriles de circulación de 3 metros cada uno, un espaldón externo de 1 metro y cuneta de 1 metro a cada lado.

Artículo. 164. Especificaciones mínimas para el diseño de las vías. - Las normas de diseño geométrico de las vías se someterán a las siguientes disposiciones:

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

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

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

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

- b) **ANCHO DEL CARRIL:** El ancho del carril de circulación será de 3,65 metros, su variación estará en función de la velocidad y del tipo de vía.
- c) **CARRIL DE ESTACIONAMIENTO LATERAL O TIPO CORDÓN:** En las vías locales con velocidad de circulación menor a 50 Km. /hora, el carril de estacionamiento tendrá un ancho mínimo de 2 metros. En las vías de mayor circulación en las que se ha previsto carril de estacionamiento éste tendrá un ancho mínimo de 2,40 metros.

- d) **CARRIL DE ESTACIONAMIENTO TRANSVERSAL O EN BATERÍA:** Los estacionamientos transversales, serán de 45°, 60° o 90°, no deben ser utilizados en vías arteriales, en razón de aspectos de seguridad vial.

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

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

- f) **PARTERRE:** Se recomienda un ancho mínimo de 3 metros. Si se requiere incorporar carriles exclusivos de giro, el ancho del parterre deberá considerar el ancho de éste, requiriéndose que la reducción del parterre no sea inferior a 1,20 metros.

- g) **RADIOS DE ACERA/CALZADAS EN INTERSECCIONES:** Se consideran los siguientes radios mínimos:

- 1) En vías arteriales colectoras: 10 metros.
- 2) Entre vías colectoras y vías locales: 7 metros.
- 3) Entre vías locales: 5 metros.
- 4) Entre pasaje y pasaje: 3 metros.

- h) **RADIOS DE GIRO:** El radio de giro se define como la distancia mínima que un vehículo requiere para dar la vuelta. Dependiendo del tamaño del vehículo, se requerirá mayor o menor radio de giro.

Las principales especificaciones geométricas acerca de los radios de giro, que deben servir como base para el diseño de las secciones viales y parterres, son los siguientes;

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

Radios de giro referenciales para condiciones mínimas de operación real

- i) **VEGETACIÓN Y OBSTÁCULOS:** Se sujetarán a los siguientes lineamientos:

El urbanizador arborizará las áreas de las vías, sujetándose a las especificaciones que esta normativa determine y a lo dispuesto por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas o las recomendaciones que el GAD considere técnicamente factible.

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

Los objetos que se ubiquen sobre las aceras y parterres y próximos a los carriles de circulación no deberá estar a una distancia menor de 0,45 metros al interior del bordillo.

Artículo. 165. Del diseño y la construcción vial. - El GAD Municipal diseñará las vías arteriales, colectoras y locales, en base al sistema vial del PDOT, PUGS y otros instrumentos de planificación aplicables.

Artículo. 166. Ocupación de aceras. - No se permitirá la ocupación de la acera con estacionamiento de vehículos, ni tampoco la implantación de casetas u otros obstáculos a la circulación de peatones, sin que la acera esté diseñada para el efecto. Para el caso de casetas de control, estas deben diseñarse e incluirse en el inmueble.

Artículo. 167. Curvas de retorno. - Se deben considerar retornos en los pasajes vehiculares no continuos, para asegurar la comodidad de la maniobra y que obligue a los conductores de vehículos a adoptar bajas velocidades en los sectores residenciales.

Las curvas de retorno pueden solucionarse en terminaciones cuadrada, rectangular, circular, lateral, tipo T, tipo Y, y en rama principalmente. Se diseñarán curvas de retorno según la siguiente fórmula: $r = c+a$

Donde:

c = Ancho de la calzada vehicular

a = Ancho de una acera

r = Radio de curva del bordillo

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

SECCIÓN SEGUNDA FRACCIONAMIENTOS, SUBDIVISIONES Y PARTICIONES

Artículo. 168. Fraccionamientos, subdivisiones y particiones. - Los lotes tendrán un trazado preferentemente perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. La relación frente-fondo, de preferencia estará en el

rango 1:2 a 1:3, respetando la superficie y el frente mínimo establecidos para los diferentes sectores de planeamiento.

SECCIÓN TERCERA EQUIPAMIENTO COMUNAL

Artículo. 169. Equipamiento de servicios sociales y servicios públicos. - Toda parcelación de suelo contemplará áreas verdes y equipamiento comunal en atención al número de habitantes proyectado (Anexo N° 5). Comprende los siguientes componentes: De servicios sociales y de servicios públicos.

- a) La determinación de la población proyectada para la aplicación y determinación de los equipamientos mínimos de servicios sociales y de servicios públicos para el fraccionamiento del suelo será el resultado de dividir el coeficiente total de ocupación del suelo (COS TOTAL) de la urbanización por el índice de vivienda de 30 m². / hab.
- b) El área neta (útil) urbanizable es la resultante de descontar del área bruta las áreas correspondientes a afectaciones de vías y derechos de vías, equipamientos y servicios públicos, las áreas de protección a canales, líneas de alta tensión, ferrocarriles, etc. Incluye el área de contribución comunitaria establecida en las normas.
- c) Los conjuntos habitacionales no forman parte de la contribución de equipamientos de servicios sociales y públicos y están sometidos a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y a las Ordenanzas vigentes.

SECCIÓN CUARTA ESPACIO PÚBLICO Y MOBILIARIO URBANO

Artículo. 170. Clasificación del mobiliario. - Para efectos de esta normativa el mobiliario urbano se clasifica en los siguientes grupos:

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

Artículo. 171. Criterios indicativos de implantación. -

- a) Se deben usar bandas de equipamiento en aceras siempre que exista un área mínima para circulación peatonal de acuerdo a la NTE INEN 2 243.

- b) Las bandas deben estar ubicadas fuera de las vías de circulación peatonal adyacentes a éstas, al lado exterior de la circulación peatonal.
- c) El ancho mínimo de la banda de equipamiento debe ser de 0,60 metros. (referencia NTE INEN 2 314).
- d) Toda intervención en el espacio público deberá ser presentada y aprobada por la Dirección de Planificación y Gestión Territorial previo conocimiento de la Comisión correspondiente.
- e) Las cabinas telefónicas públicas (referencia NTE WEN 2314), deben cumplir las siguientes condiciones:
 1. Los teléfonos públicos en exterior deben estar dentro de las bandas de equipamiento, sobre piso duro de 0,90 metros por 0,90 metros y provistos de una cubierta.
 2. Las cabinas ubicadas en las bandas de equipamiento deben permitir un espacio mínimo de circulación de 0,90 metros de ancho, si el acceso es paralelo al sentido de circulación y 1,50 metros si el acceso es perpendicular al sentido de circulación.
 3. Los teclados y ranuras para monedas, tarjetas magnéticas u otro tipo de comandos deben estar entre los 0,80 metros y 1,20 metros de altura del nivel del piso terminado.
 4. Los elementos del mobiliario urbano pueden incorporar anuncios o avisos utilizados como medios de difusión con fines comerciales o políticos, previa aprobación de los diseños por parte de la Dirección de Planificación y Gestión Territorial.
 5. En casos de usuarios con discapacidad o movilidad reducida, si el teléfono está provisto de una cabina, una de cada 20 debe cumplir con las dimensiones establecidas referentes a cabinas telefónicas de este artículo.
 6. El diseño específico del teléfono y de su entorno inmediato, deber ser el resultado de la coordinación entre las empresas telefónicas y la Dirección de Planificación y Gestión Territorial.
 7. Deberá localizarse en lugares de fácil acceso y visibilidad que permita su uso adecuado.
 8. No deberán ocasionar molestias o peligros a la circulación de los peatones y no obstaculizar la visibilidad.
 9. Con preferencia, se localizarán en áreas de la ciudad con intensa vida urbana como: paradas y estaciones de transporte público, zonas de actividad múltiple, dentro y al exterior de edificios públicos, centros comerciales, parques y equipamientos recreativos en general.
 10. Se debe dar prioridad a la colocación de teléfonos públicos en los sectores de la ciudad en donde el servicio domiciliario es deficiente.
 11. El área de piso adyacente a los teléfonos públicos debe presentar una textura rugosa que permita su fácil detección para el usuario, limitado visual, sin que presente molestias a los peatones.
 12. La señalización al interior y exterior del teléfono debe permitir la fácil comprensión al usuario analfabeto y al usuario extranjero. Para tal fin han de utilizarse códigos internacionales.
 13. El teléfono público puede aparecer en dos tipos de mueble: cabina y caseta. La utilización de casetas no es recomendable a causa de que se tornan en barreras visuales. Su uso debe restringirse a los sitios de la ciudad que presentan altos índices de contaminación acústica o inseguridad ciudadana.

14. El teléfono ha de estar provisto de iluminación artificial que permita su uso nocturno.
15. Las cabinas de teléfono y teléfonos públicos para personas con discapacidad o movilidad reducida deberán cumplir con los siguientes requisitos: el interior libre de las cabinas debe ser de 0,90 metros de ancho por 1,30 metros de largo 2,05 metros de altura.
16. Tanto los teclados como ranuras para monedas, tarjetas magnéticas u otro tipo de comando deben estar a 0,80 metros de altura y deben ser accionables con una sola mano.
17. La cabina debe estar provista de un asiento abatible de 0,40 metros por 0,40 metros. La puerta debe estar provista de un sistema de apertura que no ocupe el área interior de la cabina según la NTE INEN 2 309.

Artículo. 172. Parada para Transporte Público (Referencia NTE 2 246, 2 -247 y NTE INEN 2 292). - Actúa como elemento ordenador del sistema de transporte, propiciando la utilización eficiente de la vialidad y generando disciplina en el uso del mismo.

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

Las paradas de transporte cumplirán las siguientes condicionantes:

- a) Es una estructura fija.
- b) Es un medio de información y orientación sobre las rutas de transporte y horarios de servicio.
- c) Debe proteger a los usuarios de las inclemencias del clima: sol, lluvia y en menor escala vientos.
- d) Debe ser lo más transparente posible de tal manera que no se torne en una barrera arquitectónica en el espacio público.
- e) Debe contar con bancas para posibilitar la cómoda espera de los usuarios desvalidos: niños, ancianos y enfermos.
- f) Al tornarse en nodos de actividad, pueden complementarse con los siguientes usos: baños públicos, teléfonos públicos, luminarias, reloj, bancas, recipiente para desechos sólidos.
- g) Referencias de implantación.
- h) Localizado a 25 metros de la esquina a partir del alineamiento de las edificaciones.
- i) La proyección de la cubierta debe estar a 0,50 metros del bordillo y estar retirada por lo menos 2 metros de la alineación de las edificaciones.
- j) El área útil no sobrepasará el 50% del ancho de la calzada.

Artículo. 173. Elementos de ambientación: Luminarias. - La selección y localización de la fuente de luz se debe relacionar con los aspectos propios del diseño y debe ser determinada técnicamente en relación con el objeto a iluminar (vías, plazas, parques, fachadas, monumentos) y dependerán entre otros factores del ancho de la vía, de la velocidad de circulación, de la altura de instalación de la luminaria, del flujo peatonal y vehicular.

- a) Los equipos que se empleen para la iluminación deben ser homologados, sujetarse a las disposiciones del MEER, CONELEC y EERSA con relación al tipo, niveles de iluminación, potencia, calidad y especificaciones técnicas.
- b) Las alturas y características de los postes deben cumplir con las especificaciones del MEER (Ministerio de Electricidad y Energías Renovables), las inter-distancias entre los postes dependerán del tipo de vía o del área a iluminar y será determinada en el diseño de iluminación.
- c) Donde los postes sean utilizados para soportar las redes de distribución de energía eléctrica, la inter-distancia no será superior a 35 metros.

Artículo. 174. Elementos de señalización: Semáforos (Referencia NTE INEN 2 314). -

- a) Los semáforos peatonales deben estar equipados con señales acústicas y vibratorias homologadas por la autoridad correspondiente que sirvan de guía a las personas con deficiencia sensorial.
- b) El botón pulsador debe contar con señalización en relieve que permita identificar la dirección del cruce; sistema braille, colores contrastantes, señal luminosa y vibratoria.
- c) La variación de frecuencia de las vibraciones y de la señal acústica deben indicar el momento de efectuar el cruce lo cual debe ser regulado por la autoridad competente.
- d) Al determinar los tiempos de cruce de semáforos peatonales y vehiculares, la autoridad competente deberá considerar los tiempos mínimos que las personas con discapacidad y movilidad reducida requieren para realizar el cruce.

Artículo. 175. Mobiliario urbano: Bancas (referencia NTE INEN 2 314). -

- a) Deben estar ubicadas en las bancas de equipamiento o en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal (plazas, plazoletas, parques, nodos de actividad y corredores de uso múltiple); sobre piso duro y con un sistema de anclaje fijo capaz de evitar toda inestabilidad.
- b) Deben estar provistas de un espacio lateral libre de 1,20 metros de ancho, por lo menos en uno de sus costados. El asiento debe estar máximo a 0,45 metros de altura sobre el piso terminado y ser de forma ergonómica; forma estética apropiada a su función; no tener bordes agudos, estar construido en materiales perdurables y permitir una rápida evacuación del agua.

SECCIÓN QUINTA VEGETACIÓN URBANA

Artículo. 176. Vegetación (referencia NTE INEN 2 314). -

- a) Todos los árboles y plantas que se encuentran aledaños a las circulaciones peatonales deben estar dotados de suficiente cuidado y mantenimiento que permita el cumplimiento de esta norma.
- b) El tronco, ramas y su follaje, no deben invadir el área peatonal en una altura mínima de 2,20 metros medidos desde el nivel del piso terminado de la vía peatonal en todo el ancho.
- c) Los árboles ubicados en el interior de las áreas de circulación peatonal deben estar señalizados con cambio de textura en el piso en un ancho de 0,90 metros, medido desde el borde de su alcorque o jardinera.

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

SECCIÓN SEXTA SEÑALIZACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS

Artículo. 177. Señalización (REFERENCIA INEN 2 239). - Esta norma establece las características que deben tener las señales a ser utilizadas en todos los espacios públicos y privados para indicar la condición de accesibilidad a todas las personas, así como también indicar aquellos lugares donde se proporciona orientación, asistencia e información.

- a) Las señales visuales ubicadas en las paredes, deben estar preferiblemente a la altura de la vista (altura superior a 1,40 metros).
- b) Los emisores de señales visuales y acústicas que se coloquen suspendidos, deben estar a una altura superior a 2,10 metros.
- c) Las señales táctiles de percepción manual, deben ubicarse a alturas comprendidas entre 0,80 metros y 1 metro.
- d) En casos en que se requiera una orientación especial, para personas no videntes, las señales táctiles o de bastón se deben disponer en pasamanos o en cintas que acompañen los recorridos.
- e) Las señales táctiles o de bastón que indiquen la proximidad de un desnivel o cambio de dirección deben realizarse mediante un cambio de textura en el pavimento en todo el ancho del desnivel, en una longitud de 1 metro antes y después de dicho desnivel y/o cambio de dirección.
- f) En el exterior de los edificios públicos y privados, debe existir el símbolo de accesibilidad, que indique que el edificio es accesible o franqueable.
- g) Las señales de alarma deben estar diseñadas y localizadas de manera que sea de fácil interpretación y destacadamente perceptible. Las señales de alarma audible deben producir un nivel de sonido de 80 db y nunca deben exceder los 100 db.

SECCIÓN SÉPTIMA REDES DE INFRAESTRUCTURA

Artículo. 178. Generalidades. - Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y teléfonos establecidas por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de estos, dando cumplimiento a los requerimientos que se estipulen en los artículos siguientes.

- a) Las urbanizaciones además se someterán a las normas y disposiciones de prevención de incendios del Benemérito Cuerpo de Bomberos del cantón El Tambo.

- b) Toda urbanización construirá y entregará sin costo a la Municipalidad las redes de infraestructura.

Artículo. 179. Redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos. -

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

CAPITULO III NORMAS DE ARQUITECTURA

SECCIÓN PRIMERA DIMENSIONES DE LOCALES

Artículo. 180. Bases del dimensionamiento. - Las dimensiones mínimas de los locales deberán estar basadas necesariamente en: las funciones o actividades que se desarrollen en ellos, el volumen de aire requerido por sus ocupantes, la posibilidad de renovación de aire, la distribución del mobiliario y de las circulaciones, la altura mínima del local y la necesidad de iluminación natural. Las medidas lineales y la superficie, que se refieren al dimensionamiento de locales corresponden a longitudes y áreas libres y no a las consideradas entre ejes de construcción o estructura.

Artículo. 181. Altura de locales. - La altura mínima de los locales habitables será de 2,40 metros entendiéndose por tal la distancia comprendida entre el nivel de piso y la cara inferior de la losa o el cielo raso falso, en caso de locales cuyos usos no sean de vivienda sean estos comercios u oficinas la altura mínima será de 2,70 metros.

Artículo. 182. Profundidad de los locales habitables. - La profundidad de cualquier pieza habitable, medida perpendicularmente a las ventanas de luz y ventilación no excederá del doble de la distancia vertical entre el nivel de piso y la cara inferior del dintel de dichas ventanas. Sin embargo, se permitirá aumentar la profundidad de los locales de acuerdo a la siguiente proporción: Por cada 10% de aumento del área mínima de ventanas un aumento del 5% de la profundidad del local, hasta una profundidad máxima de 9 metros.

Artículo. 183. Baños. - Los cuartos de baño e inodoros cumplirán con las condiciones de iluminación y ventilación que para estos casos están contemplados en esta Ordenanza.

- a) No se permite la descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria.
- b) La ducha deberá tener una superficie mínima de 0,64 metros cuadrados, con un lado de dimensión mínima de 0,80 metros y será independiente de las demás piezas sanitarias.
- c) Para el caso de piezas sanitarias especiales se sujetará a las especificaciones del fabricante.
- d) Todo edificio de acceso público contará con un área higiénico-sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente (Referencia NTE INEN 2293:2000).

e) Las Dimensiones mínimas de baños serán:

1. Espacio mínimo entre la proyección de piezas consecutivas = 0,10 metros.
2. Espacio mínimo entre la proyección de piezas y la pared lateral = 0,15 metros.
3. Espacio mínimo entre la proyección de la pieza y la pared frontal = 0,50 metros.

Artículo. 184. Mezanine. - Un mezanine puede ubicarse sobre un local siempre que:

- a) Se construya de tal forma que no interfiera la ventilación e iluminación del espacio inferior.
- b) No se utilice como cocina.
- c) Su área no exceda en ningún caso, los 2/3 del área total correspondiente a planta baja.
- d) Se mantenga en todo caso una integración visual con la planta baja.
- e) La altura mínima será de 2,10 metros.

SECCIÓN SEGUNDA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Artículo. 185. Locales habitables y no habitables. - Para los efectos de esta Ordenanza, serán considerados locales habitables los que se destinen a salas, comedores, salas de estar, dormitorios, estudios y oficinas; y no habitables, los destinados a cocinas, cuartos de baño, de lavar, de planchar, despensas, repostería, vestidores, cajas de escaleras, vestíbulos, galerías, pasillos, sótanos y similares.

Artículo. 186. Áreas de iluminación y ventilación en locales habitables. - Todo local habitable tendrá iluminación y ventilación naturales por medio de vanos que permitan recibir aire y luz directamente desde el exterior. Ventanas Referencia (NTE INEN 2 312). Esta norma establece los requisitos que deben cumplir las ventanas en los edificios públicos y privados:

- a) El área total de ventanas para iluminación será como mínimo el 25 % del área de piso del local.
- b) El área total de ventanas, destinadas a ventilación será como mínimo el 10 % de la superficie de piso del local, porcentaje incluido dentro del área de iluminación indicada.
- a) La iluminación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1 152. Este parámetro se cuantifica por el factor lumínico que mide la relación entre la cantidad de iluminación del interior y del exterior con cielo despejado.
- b) Cuando el antepecho de la ventana tenga una altura inferior a 0,80 metros, se colocará elementos bajos de protección o pasamanos de acuerdo a la NTE INEN 2 244. En caso que el diseño arquitectónico considere el uso de ventanas piso techo interior y/o exterior, se utilizará vidrios de seguridad de acuerdo a la NTE INEN 2067.
- 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.

Artículo. 187. Áreas de iluminación y ventilación en locales no habitables. - Para los locales no habitables, no se considera indispensable la iluminación y ventilación naturales, pudiendo realizarse de manera artificial a través de otros locales, por lo que pueden ser

ubicados al interior de la edificación y deberán cumplir con lo estipulado en esta normativa, especialmente en lo relacionado con dimensiones mínimas y prevención de incendios.

Artículo. 188. Ventilación e iluminación indirecta. - Pueden tener ventilación e iluminación indirecta:

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

Artículo. 189. Ventilación por medio de ductos. -

- a) No obstante, lo estipulado en los artículos anteriores, las piezas de baño, cocinas, cocinetas y otras dependencias similares, podrán ventilarse mediante ductos cuya área no sea inferior a 0,32 metros cuadrados, con un lado mínimo de 0,40 metros; la altura máxima del ducto será de 6 metros.
- b) La sección mínima indicada anteriormente no podrá reducirse si se utiliza extracción mecánica.
- c) En todos los casos, el ducto de ventilación que atraviesa una cubierta accesible, deberá sobrepasar del nivel de esta, una altura de 1 metro como mínimo.

Artículo. 190. Locales a nivel del terreno. - Cuando el piso de locales se encuentra en contacto directo con el terreno, deberá ser impermeable. Si se trata de planta baja, su piso deberá quedar a 0,10 metros por lo menos, sobre nivel de acera o patio adyacente.

Artículo. 191. Muros en sótanos. - Todos los muros en sótanos, serán impermeables hasta una altura no menor de 0,20 metros sobre el nivel de la acera o patio adyacente.

Artículo. 192. Patios de iluminación y ventilación. -

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

Artículo. 193. Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación. - Todos los locales habitables podrán recibir aire y luz directamente del exterior por medio de patios interiores de superficie no inferior a 9 metros cuadrados, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3 metros, hasta una altura máxima de tres pisos.

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

Artículo. 194. Ventilación mecánica. - Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica. El ducto de evacuación no dará a espacio público y no podrá ubicarse la boca de salida a menos de 3 metros de altura del piso.

Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:

- a) Lugares cerrados destinados a permanencia de personas y donde el espacio por ocupante sea igual o inferior a 3 metros cúbicos. por persona.
- b) Talleres o fábricas donde se produzca en su interior cualquier tipo de emanación gaseosa o polvo en suspensión.
- c) Locales ubicados en sótanos donde se reúnan más de 10 personas simultáneamente.
- d) Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

SECCIÓN TERCERA CIRCULACIÓN EN LAS EDIFICACIONES

Artículo. 195. Circulaciones. - La denominación de circulaciones comprende los corredores, túneles, pasillos, escaleras y rampas que permiten el desplazamiento de los habitantes. Todos los locales de un edificio deberán tener salidas, pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida o a las escaleras.

Artículo. 196. Circulaciones horizontales (corredores o pasillos). - Las características y dimensiones de las circulaciones horizontales deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:

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

sobre escaleras establecidas a continuación.

Artículo. 197. Circulaciones verticales (escaleras). - Las escaleras de las construcciones deberán satisfacer los siguientes requisitos:

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

Las dimensiones de las escaleras según su uso serán:

USOS	ANCHO LIBRE MÍNIMO
Edificios públicos escalera principal (en caso de dimensión mayor a 3 metros proveer pasamanos intermedios)	1,50 metros
Oficinas y comercios	1,20 metros
Sótanos, desvanes y escaleras de mantenimiento	0,80 metros

Ancho mínimo de las escaleras según el uso

Artículo. 198. Escaleras de seguridad. - Son aquellas a prueba de fuego y riesgos, dotadas de antecámara ventilada. Los edificios que presenten alto riesgo, o cuando su altura así lo exija, o en los que el Cuerpo de Bomberos o la Dirección Planificación y Gestión Territorial, con los siguientes requisitos:

- a) Las escaleras y cajas de escaleras, deberán ser fabricadas de materiales

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

Artículo. 199. Rampas. - Las rampas para peatones en cualquier tipo de construcción deberán satisfacer los siguientes requisitos.

- a) Tendrán una anchura mínima igual a 1,20 metros. El ancho mínimo libre de rampas unidireccionales será de 0,90 metros.
- b) La pendiente transversal máxima será del 2 %.
- c) Se establece los siguientes rangos de pendientes longitudinales para los tramos de rampa entre descansos, en función de la extensión de los mismos, medidos en su proyección horizontal.

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

Pendientes según longitud

- d) Los pisos serán antideslizantes.
- e) Cuando la rampa supere el 8 % de pendiente deberán llevar pasamanos según lo indicado en la NTE INEN 2244.
- f) En rampas con anchos mayores o iguales a 1,80 metros se recomienda la colocación de pasamanos intermedios.
- g) Rampas que salven desniveles superiores a 0,20 metros deben llevar bordillos

según lo indicado en la NTE INEN 2244.

- h) Las rampas que no sean en construcciones unifamiliares deberán construirse con materiales incombustibles.
- i) Los descansos se colocarán entre tramos de rampa y frente a cualquier tipo de acceso, tendrán las siguientes características:
 1. El largo del descanso debe tener una dimensión mínima libre de 1,20 metros.
 2. Cuando exista la posibilidad de un giro de 90°, el descanso debe tener un ancho mínimo de 1 metros.; si el ángulo de giro supera los 90°, la dimensión mínima del descanso debe ser de 1,20 metros.
 3. Todo cambio de dirección debe hacerse sobre una superficie plana incluyendo lo establecido a lo referente a pendientes transversales. Cuando una puerta y/o ventana se abra hacia el descanso, a la dimensión mínima de éste, debe incrementarse el barrido de la puerta y/o ventana

Artículo. 200. Pasamanos en las circulaciones. -

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

SECCIÓN CUARTA ACCESOS Y SALIDAS

Artículo. 201. Dimensiones mínimas. -

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

Artículo. 202. Accesos y salidas en locales de uso público. -

- a) Los accesos que en condiciones generales sirvan también de salida deberán permitir un rápido desalojo del local, considerándose como un ancho mínimo de 1,80 metros.
- b) Toda edificación deberá disponer al menos de una fachada accesible a los vehículos de servicio contra incendios y de emergencia, de manera que exista una distancia máxima de 30 metros, a la edificación más alejada desde el sitio de

estacionamiento y maniobras. Esta distancia disminuirá en función de la altura y área construida de la edificación.

Artículo. 203. Accesibilidad a edificaciones. - Toda edificación deberá disponer, al menos de una fachada accesible a los vehículos de servicio contra incendios y de emergencia, de manera que exista una distancia máxima de 30 metros a la edificación más alejada desde el sitio de estacionamiento y maniobras. Esta distancia disminuirá en función de la altura.

Artículo. 204. Salidas de emergencia. - Cuando la capacidad de los hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, discotecas, espectáculos deportivos sea superior a 50 personas, o cuando el área de ventas, de locales y centros comerciales sea superior a 1.000 metros cuadrados, deberán contar con salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

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

Artículo. 205. Salidas para evacuación. - Toda edificación deberá disponer de una ruta de salida, de circulación común continua y sin obstáculos que permitan el traslado desde cualquier zona del edificio a la vía pública o espacio abierto. Las consideraciones a tomarse serán las siguientes:

1. Las salidas para evacuación de gran longitud deberán dividirse en tramos de 25 metros mediante puertas resistentes al fuego.
2. Las salidas para evacuación en todo su recorrido contarán con iluminación y señalización de emergencia.
3. Cada uno de los elementos constitutivos de las salidas para evacuación, como vías horizontales, verticales, puertas, etc. deberán ser construidas con materiales resistentes al fuego.
4. Si en las salidas para evacuación hubiera tramos con desnivel, las gradas no tendrán menos de 3 contrahuellas y las rampas no tendrán una pendiente mayor al 10 %, deberán estar claramente señalizadas con dispositivo de material cromático. Las escaleras de madera, de caracol, ascensores y escaleras de mano no se aceptan como parte de la vía de evacuación.
5. Toda escalera que forme parte de la salida para evacuación, conformará un sector independiente de incendios, se ubicará aislada de los sectores de mayor riesgo como son: cuarto de máquinas, tableros de medidores, calderos y depósitos de combustible.
6. Cuando existan escaleras de salida procedentes de pisos superiores y que atraviesan la planta baja hasta el subsuelo se deberá colocar una barrera física o un sistema de alerta eficaz a nivel de planta baja para evitar que las personas cometan un error y sobrepasen el nivel de salida.

Artículo. 206. Señalización. -

- a) Las salidas incluidas las de emergencia, deberán señalizarse mediante textos y símbolos en letreros claramente visibles desde cualquier punto del área al que sirvan y estarán iluminados en forma permanente, aunque se llegare a interrumpir el servicio eléctrico general.
- b) Las características de estos letreros deberán ser las especificadas en el Reglamento Contra Incendios del Cuerpo de Bomberos del cantón El Tambo.

Artículo. 207. Vestíbulos. -

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

SECCIÓN QUINTA ASENSORES Y ELEVADORES

Artículo. 208. Alcance. - Cumplirán con las normas de esta sección todos los equipos destinados a la transportación vertical de pasajeros y carga tales como: ascensores, montacamillas, montacargas, elevadores de carga, escaleras eléctricas y otros de uso similar.

Artículo. 209. Número de ascensores por altura de edificación. -

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

Artículo. 210. Vestíbulo de ascensores (referencia NTN INEN 2 299). -

- a) El piso de ingreso al ascensor debe estar señalizado mediante pavimento texturizado con un área mínima de 1,20 por 1,20 metros
- b) El espacio para embarque y desembarque debe tener un área mínima de 1,50 por 1,50 metros en condiciones simétricas y centradas a la puerta

- c) En caso que el ascensor tenga puertas batientes, la dimensión del espacio exterior frente al ascensor, se lo definirá por la posibilidad de inscribir un círculo de 1,20 metros de diámetro en el área libre del barrido de la puerta.

Artículo. 211. Montacargas. - Los elevadores de servicio y carga cumplirán con todo lo especificado para ascensores en los que les fuere aplicable y con las siguientes condiciones:

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

Artículo. 212. Escaleras mecánicas y eléctricas. -

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

SECCIÓN SEXTA PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y OTROS RIESGOS

Artículo. 213. Generalidades. - Se aplicará de manera obligatoria lo señalado en el Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios, expedido mediante Acuerdo Ministerial No. 01257 del 23 de diciembre del 2008.

Las medidas de protección contra incendios, derrames, fugas, inundaciones deberán ser consideradas desde el momento que se inicia la planificación de todo proyecto arquitectónico y se elaborarán las especificaciones técnicas de los materiales de construcción, prohibiéndose el uso de materiales altamente inflamables.

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

Las normas de protección contra incendios, fugas, derrames, inundaciones deberán ser cumplidas por todos los edificios existentes, así como por los edificios a construirse y aquellos que estando construidos fueron objeto de ampliación, remodelación o remoción de una superficie que supere la tercera parte del área total construida de la edificación. Si tales obras aumentaran el riesgo de incendio por la nueva disposición funcional o formal, o por la utilización de materiales altamente inflamables, podrá prohibir su ejecución.

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

Artículo. 214. Separación entre edificios. -

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

Artículo. 215. Extintores de incendio. -

- a) Todo establecimiento de trabajo, servicio al público, comercio, almacenaje, espectáculo o de reunión que por su uso implique riesgo de incendio, deberá contar con extintores de incendio del tipo adecuado a los materiales usados y a la clase de riesgo.
- b) El número de extintores no será inferior a uno por cada 200 metros cuadrados del local o fracción.
- c) Los extintores se colocarán en las proximidades a los sitios de mayor riesgo o peligro, de preferencia junto a las salidas y en lugares fácilmente identificables y accesibles desde cualquier punto del local, considerando que la distancia máxima de recorrido hasta alcanzar el extintor más cercano será de 25 metros.
- d) Estos implementos de protección, cuando estuvieren fuera de un gabinete, se suspenderán en soportes o perchas empotradas o adosadas a la mampostería, cuya base no superará una altura de 1,50 metros del nivel del piso acabado; se colocarán en sitios fácilmente identificables y accesibles.

Artículo. 216. Puertas. -

- a) En las edificaciones no unifamiliares, las puertas de acceso a escaleras se construirán con materiales a prueba de fuego
- b) En ningún caso su ancho libre será inferior a 0,90 metros ni su altura menor a 2,10 metros
- c) Estas puertas se abatirán hacia afuera en el sentido de la circulación de salida, al abrirse no deberán obstruir las circulaciones ni descansos de rampas o escaleras y deberán contar con un dispositivo automático de cierre.
- d) Las cerraduras no requerirán el uso de llaves desde el interior, si son puertas automáticas deben tener posibilidad de apertura manual.
- e) Las puertas tipo cortafuegos responderán al tiempo mínimo requerido de resistencia al fuego, según la clase de riesgo de incendio del local donde se ubiquen.
- f) Las puertas deberán girar sobre el eje vertical y su giro será de 90 a 180 grados.

Artículo. 217. Ductos de basura. - Los ductos de basura se prolongarán y ventilarán al exterior, sobre el nivel accesible más alto de la edificación. Las puertas de éstos serán de materiales a prueba de fuego y deberán cerrarse automáticamente de manera que sean capaces de evitar el paso de fuego o de humo de un piso del edificio.

Artículo. 218. Pisos, techos y paredes. - Los materiales que se empleen en la construcción, acabado y decoración, de las vías de evacuación o áreas de circulación general de los edificios serán a prueba de fuego y en caso de arder no desprendan gases tóxicos o corrosivos que resulten nocivos.

Artículo. 219. Protección de elementos estructurales de acero. -

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

Artículo. 220. Señalización de emergencia. -

- a) Todos los elementos e implementos de protección contra incendios deberán ser visibles, fácilmente identificables y accesibles desde cualquier punto del local al que presten protección. Todos los medios de salida con sus cambios de dirección (corredores, escaleras y rampas) serán señalizados mediante flechas indicadores, siempre y cuando presten el servicio exclusivo de emergencia.
- b) Los colores, señales, símbolos de seguridad, como los colores de identificación de los diferentes tipos de tubería se regirán de acuerdo a lo establecido en las normas INEN 440 y 439, se considerará además lo establecido en la NTE INEN 2 239:2000 referente a señalización y a lo dispuesto por el Cuerpo de Bomberos del cantón El Tambo.

Artículo. 221. Ubicación de implementos. - La ubicación y colocación de los elementos e implementos de protección contra incendios se efectuarán de acuerdo con las disposiciones del Cuerpo de Bomberos del cantón El Tambo, tanto en lugares, como en cantidad, identificación, iluminación y señalización.

SECCIÓN SEPTIMA CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTES

Artículo. 222. Referencia a normas específicas. -

- a) Todas las edificaciones deberán poseer una estructura que tenga estabilidad, tanto para cargas verticales, como para empujes sísmicos, para lo cual deberá cumplir con todas las normas y recomendaciones de: La Norma Ecuatoriana de la Construcción, en sus capítulos: NEC_SE_CG (Cargas No Sísmicas), NEC_SE_GC (Geotecnia y Cimentaciones), MEC_SE_DS_ (Peligro Sísmico) (Aprobados mediante Acuerdo Ministerial No. 0028 del 19 de agosto de 2014 publicado en Registro Oficial No. 319 del 26 de agosto de 2014); NEC_HS_VIDRIO (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0047 del 15 de diciembre de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 413 del 10 de enero de 2015).
- b) Cuando se trate de Estructuras Metálicas además de las mencionadas en el literal a, se aplicará el capítulo NEC_SE_AC (Estructura de Acero) (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0047 del 15 de diciembre de 2014 publicado en Registro Oficial No. 413 del 10 de enero de 2015) y las demás normas indicadas en el mismo.
- c) Cuando se trate de estructuras de Hormigón Armado además de las mencionadas en el literal a, se aplicará el capítulo NEC_SE_HM (Estructura de Hormigón Armado) (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0028 del 19 de agosto de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 319 del 26 de agosto de 2014) y las demás normas indicadas en el mismo.

- d) Cuando se trate de Estructuras de Madera además de las mencionadas en el literal a, se aplicará el capítulo NEC_SE_MP (Estructuras de Madera) (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0047 del 15 de diciembre de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 413 del 10 de enero de 2015) y las demás normas indicadas en el mismo.
- e) Cuando se trate de Estructuras de Mampostería Estructural además de las mencionadas en el literal a, se aplicará el capítulo NEC_SE_MP (Mampostería Estructural) (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0028 del 19 de agosto de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 319 del 26 de agosto de 2014 y las demás normas indicadas en el mismo.
- f) Se aplicará el capítulo NEC_SE_VIVIENDA (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No.0047 del 15 de diciembre de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 413 del 10 de enero de 2015) y los demás capítulos mencionados en el literal a. para las viviendas de hasta dos pisos que cumplan con los requisitos indicados en el mencionado capítulo.
- g) Para el caso de evaluaciones de estructuras existentes se aplicará el capítulo NEC_SE_RE (Riesgo Sísmico) (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0028 del 19 de agosto de 2014 publicado en Registro Oficial No. 319 del 26 de agosto de 2014) y de las demás normas indicadas en el mismo.
- h) Cuando se pusiesen en vigencia a nivel nacional nuevas normas de construcción que sustituyan, modifiquen o complementen a las indicadas en el presente artículo, éstas deberán ser aplicadas por los profesionales, proyectistas o constructores.

CAPITULO IV NORMAS POR TIPO DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA EDIFICIOS PARA HABITACIÓN

Artículo. 223. Alcance. - Los siguientes artículos de este capítulo, a más de las normas generales pertinentes de la presente Ordenanza, afectarán a todos los edificios destinados a viviendas unifamiliares, multifamiliares resueltas en edificios de altura o conjuntos habitacionales. Estas normas técnico constructivas son de obligatorio cumplimiento para edificaciones de vivienda en el cantón El Tambo, a fin de preservar condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y confort para sus habitantes.

Artículo. 224. Unidad de vivienda. - Para los efectos de esta normativa, se considerará como unidad de vivienda la que conste de una sala de estar, un dormitorio, una cocina, cuarto de baño y/o área de servicio.

Artículo. 225. Dimensiones mínimas de locales. -

- a) **Locales habitables:** Los locales habitables tendrán una superficie mínima útil de 6 metros cuadrados, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2 metros libres.
- b) **Dormitorios:** En toda vivienda deberá existir por lo menos un dormitorio con superficie mínima de 8,10 metros cuadrados ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 metros libres, provisto de closet anexo de superficie mínima de 0,72 metros cuadrados y ancho no menor a 0,60 metros libres. Los otros dormitorios dispondrán de closet anexo con superficie mínima de 0,54 metros cuadrados y

ancho no menor a 0,60 metros libres.

- c) **Sala de estar:** Tendrá una superficie mínima de 7,30 metros cuadrados ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 metros cuadrados.
- d) **Comedor:** Tendrá una superficie mínima de 7,30 metros cuadrados ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 metros.
- e) **Cocina:** Tendrá una superficie mínima de 4,50 metros cuadrados ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1,50 metros dentro de la que deberá incluirse obligatoriamente un mesón de trabajo de un ancho no menor a 0,55 metros.
- f) **Baños:** Las dimensiones mínimas de baños serán de 1,20 metros el lado menor y una superficie útil de 2,50 metros cuadrados.
- g) **Área de servicio:** Tendrá una superficie de mínima de 2,25 metros cuadrados ninguna de cuyas dimensiones será menor a 1,50 metros libres.
- h) **Área de secado:** En toda vivienda se preverá un área de secado de ropa anexa al área de servicio o fuera de ella y tendrá una superficie útil de 3 metros cuadrados, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1,50 metros.

Artículo. 226. Dimensiones de puertas. - Las siguientes dimensiones de puertas para la vivienda, corresponden al ancho y altura mínimos, que deberán proveerse para las hojas de las mismas con una altura mínima de 2 metros.

De los anchos mínimos:

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

Artículo. 227. Antepechos. - Para ventanas que presupongan peligro de caída la altura mínima de antepechos será de 0,90 metros medidos desde el nivel de piso terminado del local. En caso de que dicha altura sea inferior a la indicada, el proyectista diseñará adoptando medidas de seguridad.

Artículo. 228. Estacionamientos. - Toda vivienda dispondrá de espacio para un estacionamiento de vehículo como mínimo, el número de puestos de estacionamientos por unidad de vivienda, estará de acuerdo a lo que indica esta ordenanza.

Artículo. 229. Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales en viviendas. -

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

Artículo. 230. Corredores o pasillos (referencia NTE INEN 2 247). - Los corredores y pasillos en el interior de las viviendas, deben tener un ancho mínimo de 0,90 metros en

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

Artículo. 231. Escaleras. -

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

SECCIÓN SEGUNDA EDIFICIOS DE COMERCIOS Y OFICINAS

Artículo. 232. Alcance. - Los edificios destinados a comercios, oficinas, centros comerciales o locales comerciales que sean parte de edificios de uso mixto, cumplirán con las disposiciones contenidas en esta sección, a más de las pertinentes de la presente Ordenanza.

Artículo. 233. Galerías. -

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

Artículo. 234. Mezanine. - Un mezanine puede ubicarse sobre un local y se considera como piso al cálculo de altura de edificación.

Artículo. 235. Ventilación. -

- a) La ventilación de locales habitables de carácter comercial y locales de oficinas se podrá efectuar por las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien por ventilación cenital para lo cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será del 8% de la superficie útil de planta del local.

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

Artículo. 236. Servicios de sanitarios en oficinas. - Todo local destinado a oficinas, con área de hasta 100 metros cuadrados dispondrá de un cuarto de baño equipado con un inodoro y un lavamanos. Por cada 100 metros cuadrados de oficinas en exceso o fracción mayor de 20 metros cuadrados, se incrementará un cuarto de baño de iguales características al señalado inicialmente.

Artículo. 237. Servicios sanitarios en comercios. - Todo local comercial hasta 50 metros cuadrados de área neta, dispondrá de un cuarto de baño equipado con un inodoro y un lavamanos. Cuando el local supere los 100 metros cuadrados dispondrá de dos cuartos de baño de las mismas características anteriores.

Artículo. 238. Servicios sanitarios para el público en comercios. -

- a) Los edificios destinados a comercios con más de 1.000 metros cuadrados de construcción dispondrán de servicios sanitarios para el público, debiendo estar separados los de hombres y mujeres, y estarán ubicados de tal manera que no sea necesario subir o bajar más de un piso para acceder a ellos.
- b) El número de piezas sanitarias, estará determinado por la siguiente relación: Por los primeros 400 metros cuadrados, o fracción de superficie construida se instalarán un inodoro, un urinario y un lavamanos y un inodoro y un lavamanos para mujeres.
- c) Por cada 1.000 metros cuadrados, o fracción excedente de esta superficie, se instalará un inodoro, un lavamanos y dos urinarios para hombres y dos inodoros y un lavamanos para mujeres.

Artículo. 239. Servicios sanitarios para el público en oficinas. - En las áreas de oficina cuya función sea de servicio público, se dispondrá el doble de número de piezas sanitarias señaladas.

Artículo. 240. Servicio médico de emergencia. - Todo comercio con área de ventas de más de 1.000 metros cuadrados y todo centro comercial deberán tener un local destinado a servicio médico de emergencia, dotado del equipo e instrumental necesarios para primeros auxilios, con un área mínima de 36 metros cuadrados.

Artículo. 241. Dimensiones de puertas. - Se adoptarán las siguientes dimensiones: Altura mínima: 2,10 metros. Los anchos mínimos serán los siguientes:

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

Artículo. 242. Estacionamientos en comercio y oficinas. -

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

SECCIÓN TERCERA EDIFICIOS PARA EDUCACIÓN

Artículo. 243. Norma general. -

- a) Solamente previo al informe favorable de la Dirección de Planificación y Gestión Territorial, se autorizará la apertura de centros de educación en locales existentes no planificados para Centros Educativos.
- b) Todo local que previo informe de la Dirección de Planificación y Gestión Territorial se autorizare para el funcionamiento de locales para educación en edificios existentes, deberá cumplir con todos los requisitos y normativas vigentes en esta Ordenanza y en lo dispuesto en el PDOT a través de su herramienta PUGS en lo referente al Uso del Suelo.

Artículo. 244. Edificios de educación superior. - Los edificios destinados a la enseñanza superior deberán someterse a todas las normas de esta Ordenanza y lo establecido en el uso del suelo del PUGS. La localización de estos centros de educación superior será aprobada por la Dirección de Planificación y Gestión Territorial, para lo cual el interesado presentará los siguientes documentos:

- a) Informe de aprobación de la Universidad o Instituto superior por parte de la SENESCYT o Institución competente.
- b) Informe de Normas particulares.
- c) Estudio de impacto urbano.
- d) Informe favorable de las empresas prestadoras de servicios básicos.

Artículo. 245. Edificios de educación pre-primaria, primaria y media. - Los edificios que se construyan o destinen a la educación pre-primaria, primaria y media se sujetarán a las disposiciones de esta sección a más de las pertinentes de la presente Ordenanza.

Artículo. 246. Distancia mínima y criterios para su localización. - Para las nuevas implantaciones de establecimientos educacionales en el cantón El Tambo deberá observar distancias mínimas entre establecimientos, a los radios de influencia constantes en el apartado referido a equipamiento comunal de la presente normativa, la que regirá a partir del equipamiento sectorial, pudiendo ubicarse a una distancia mínima de 1.000 metros de cualquier edificación escolar y su acceso principal será necesariamente a través de una vía colectora o local no inferior a 12 metros de ancho.

Artículo. 247. Accesos. - Los edificios para educación, tendrán por lo menos un acceso directo a una calle o espacio público cuyo ancho dependerá del flujo de personas. Cuando el predio tenga dos o más frentes a calles públicas, el acceso se lo hará por la vía de menor tráfico vehicular.

Artículo. 248. Locales para la enseñanza. - Los locales destinados para aulas o salas de clase, deberán cumplir las siguientes condiciones particulares:

1. **Altura mínima entre el nivel de piso terminado y cielo raso:** 3 metros libres.
2. **Área mínima por alumno:** Pre-primaria 1.00 metros cuadrados por alumno Primaria y secundaria: 1,20 metros cuadrados por alumno.
3. **Capacidad máxima:** 40 alumnos.
4. **Distancia mínima medida entre el pizarrón y la primera fila de pupitres:** 1,60 metros libres, y longitud máxima entre el pizarrón y la última fila de pupitres 8 metros.

Artículo. 249. Laboratorios, talleres y afines. - Para los locales destinados a laboratorios, talleres y afines, sus áreas y alturas mínimas estarán condicionados al número de alumnos y equipamiento requerido, considerando las normas mínimas descritas en el numeral anterior.

Artículo. 250. Auditorios, gimnasios y otros locales de reunión. - Todos los locales destinados a gimnasios, auditorios y afines cumplirán con todo lo especificado en la Sección referida a "Salas de espectáculos".

Artículo. 251. Salas de clases especiales. - Las salas de clase donde se almacenen, trabajen o se use fuego, se construirán con materiales contra incendio y dispondrán de suficientes puertas de escape, para su fácil evacuación en casos de emergencia. Se observará con especial cuidado las normas de protección contra incendios.

Artículo. 252. Áreas mínimas de recreación. - Los patios cubiertos y los espacios libres destinados a recreación cumplirán con las siguientes áreas mínimas:

- a) Pre-primaria 1,50 metros cuadrados por alumno.
- b) Primaria y secundaria 5 metros cuadrados por alumno y en ningún caso será menor a 500 metros cuadrados.
- c) Concentrados o dispersos en un máximo de dos cuerpos en proporción máxima frente-fondo 1:3.
- d) Además, contarán con galerías o espacios cubiertos situados a nivel de las aulas, para su uso cuando exista mal tiempo, con una superficie no menor de la décima parte de la superficie exigida de los patios.
- e) Los locales para primaria y educación media, deberán contar como mínimo, con una superficie pavimentada de 15 por 30 metros destinada a una cancha múltiple, la cual podrá ser imputada a la superficie exigida del patio.
- f) Cuando un establecimiento educativo atienda además a la sección pre-primaria deberá contar con un patio independiente para uso exclusivo de esta sección.
- g) Los locales de estas edificaciones que alberguen 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.

Artículo. 253. Patios de piso duro. - Los espacios de piso duro, serán pavimentados perfectamente drenados y con una pendiente máxima de 3 % para evitar la acumulación de polvo, barro y estancamiento de aguas lluvias o de lavado.

Artículo. 254. Servicios sanitarios. -

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

- b) Los servicios sanitarios para los alumnos estarán agrupados en baterías de servicios higiénicos independientes para cada sexo y estarán equipados de acuerdo a las siguientes relaciones:

NIVEL	HOMBRES		MUJERES
	INODOROS	URINARIOS	INODOROS
PRE PRIMARIA	1 Inodoro y 1lavabo por cada 10 alumnos, serán instalados a escala de los niños y se relacionarán directamente con las aulas de clase		
PRIMARIA	1 por cada 30 alumnos	1 por cada 30 alumnos	1 por cada 20 alumnas
MEDIA	1 por cada 40 alumnos	1 por cada 40 alumnos	1 por cada 20 alumnas
1 lavabo por cada dos inodoros (se puede tener lavabos colectivos)			
Se dotará de un bebedero higiénico por cada 100 alumnos (as)			

Dotación de servicios sanitarios en función del nivel de instrucción

Artículo. 255. Materiales inflamables y otros. - Se prohíbe el almacenamiento de materiales inflamables, excepto las cantidades aprobadas para el uso en laboratorio, enfermerías y afines, que deberán hacerlo en recipientes cerrados y en lo posible en locales separados de seguridad.

Artículo. 256. Servicio médico. - Toda edificación para educación deberá estar equipada de un local destinado a servicio médico de emergencia para primeros auxilios mínimo de 24 metros cuadrados y un adicional de 12 metros cuadrados para servicio dental, y contendrá consultorio, sala de espera y 1/2 baño.

Artículo. 257. Bar estudiantil. -

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

Artículo. 258. Conserjería. - La vivienda de conserje cumplirá con todo lo especificado en esta normativa, respecto a vivienda de un dormitorio.

Artículo. 259. Distancias entre bloques. - Las distancias mínimas entre bloques, se regirán de acuerdo a la siguiente relación:

- Para una sola planta: 3 metros libres.
- A partir del primer piso alto, la distancia se incrementará en 1,50 metros libres por cada piso adicional.

Artículo. 260. Puertas. - Las puertas tendrán un ancho mínimo útil de 0,90 metros para una hoja, de 1,20 metros para dos hojas, y se abrirán hacia el exterior, de modo que no interrumpan la circulación.

Artículo. 261. Escaleras. - Además de lo especificado en el apartado referido a "Circulaciones" de la presente Ordenanza, cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Sus tramos deben ser rectos, separados por descansos y provistos de pasamanos por sus dos lados.
- b) El ancho mínimo útil será de 1,80 metros libres por cada 180 alumnos o fracción. Cuando la cantidad de alumnos fuere superior, se aumentará el número de escaleras, según la proporción indicada.
- c) El número de alumnos se calculará de acuerdo con la capacidad de las aulas a las que den servicio las escaleras.
- d) La iluminación y ventilación de las cajas de escaleras, cumplirán con lo dispuesto en esta Ordenanza. 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 éstas, una longitud no menor a una vez y medio el ancho útil del tramo de escaleras y abrirán hacia el exterior.
- f) En los establecimientos nocturnos, las escaleras deberán equiparse con luces de emergencia, independiente 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 0,18 metros para secundarias.
- i) Ninguna puerta de acceso a un local, podrá colocarse a más de 25 metros de distancia de la escalera que le dé servicio.
- j) Las escaleras deberán construirse íntegramente con materiales contra incendio.

Artículo. 262. Pasillos. -

- a) El ancho de pasillos para salas de clase y dormitorios, se calculará de acuerdo al inciso (b) del artículo anterior, pero en ningún caso será menor a 1,80 metros libres.
- b) En el desarrollo de los pasillos no podrán colocarse tramos pequeños de escaleras.
- c) Las circulaciones peatonales deberán ser cubiertas.

Artículo. 263. Iluminación. -

- a) La iluminación de las aulas se realizará por el paramento de mayor longitud, hasta anchura menores o iguales a 7,20 metros. Para anchuras mayores la iluminación natural se realizará por ambos paramentos opuestos. Se alcanzará un factor de iluminación mayor o igual a 2 %.
- b) Deberá disponerse de tal modo que los alumnos reciban luz natural por el costado izquierdo y a todo largo del local. El área de ventanas no podrá ser menor al 20 % del área de piso del local.
- c) Cuando sea imposible obtener los niveles mínimos de iluminación natural, la luz diurna será complementada por luz artificial.
- d) Los focos o fuentes de iluminación no serán deslumbrantes, se podrán utilizar difusores o pantallas, y se distribuirán de forma que sirvan a todos los alumnos.

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

TIPO DE LOCAL	NIVEL MÍNIMO DE ILUMINACIÓN (LUX)
---------------	-----------------------------------

Corredores, estantes o anaqueles de biblioteca	70
Escaleras	100
Salas de reunión, de consulta o comunales	150
Aulas de clase y lectura; salas para exámenes; tarimas o plateas; Bibliotecas, oficinas	300
Salas de dibujo o artes	450

Nivel de iluminación por tipo de local

Artículo. 264. Ventilación. - Deberá asegurarse un sistema de ventilación cruzada. El área mínima de ventilación será equivalente al 40 % del área de iluminación preferentemente en la parte superior y se abrirá fácilmente para la renovación del aire.

Artículo. 265. Volumen de aire por alumno. - Los locales de enseñanza deberán proveer el volumen de aire, no menor a 3,50 metros cúbicos por alumno.

Artículo. 266. Asoleamiento. - Los locales de enseñanza deberán tener la protección adecuada para evitar el asoleamiento directo durante las horas críticas, además de una adecuada orientación respecto del sol de acuerdo al tipo de actividad.

Artículo. 267. Condiciones acústicas. - El diseño de los locales para enseñanza deberá considerar que el nivel de ruido admisible en el interior de las aulas no será superior a 42 Db (A) y los revestimientos interiores serán preferentemente absorbentes para evitar la resonancia.

Artículo. 268. Estacionamientos. - El número de puestos de estacionamientos para edificios de educación se calculará de acuerdo a lo especificado en el apartado referido a estacionamientos de esta Ordenanza.

SECCIÓN CUARTA EDIFICIOS PARA SALUD

Artículo. 269. Alcance. - Para efectos de esta Ordenanza, se considerarán edificaciones de salud, las destinadas a brindar prestaciones de salud, conforme a la clasificación del Ministerio de Salud Pública, para fomento, prevención, recuperación y/o rehabilitación en forma ambulatoria o internamiento como: hospitales, centros médicos, clínicas privadas, centros de rehabilitación y otras de uso similar.

Los establecimientos hospitalarios deberán ocupar la totalidad de la edificación. No se permitirá otros usos compartidos. El diseño, dimensiones mínimas y construcción de estas edificaciones cumplirán, además, con los requisitos pertinentes a lo estipulado para accesibilidad de personas con discapacidad. La localización de estos centros de salud será aprobada por la Dirección de Planificación y Gestión Territorial, para lo cual el interesado presentará los siguientes documentos:

- a) Informe de aprobación o factibilidad por parte del Ministerio de Salud.
- b) Estudio de impacto urbano, radios de influencia.
- c) Informe favorable de las empresas prestadoras de servicios básicos.

Artículo. 270. Permiso de funcionamiento. - Ninguna de las edificaciones señaladas en este artículo podrán abrirse al público antes de obtener el permiso de funcionamiento extendido por la autoridad municipal respectiva, previa inspección y aprobación de la obra y demás instalaciones.

Artículo. 271. Distancia mínima y criterios para localización. - Los nuevos establecimientos de salud a implantarse en el cantón El Tambo observarán como distancia mínima entre ellos los establecidos como radio de influencia en el apartado referido a equipamientos constantes en esta Ordenanza.

Artículo. 272. Salas de enfermos. -

- a) La capacidad máxima por sala, debe ser de 6 camas para adultos, y para niños un máximo de 8 camas, debiendo disponer de un baño completo.
- b) El 10 % del total de camas de las salas, será para aislamiento; en pediatría este porcentaje corresponderá al 20 %.
- c) El área mínima total de iluminación será del 20 % del área del piso del local.
- d) El área mínima total de ventilación será el 30 % de superficie de la ventana; esta área se considera incluida en la de iluminación.
- e) Esto se aplica a todos los locales de hospital, excluyendo las áreas específicas que por asepsia no permiten el contacto con el medio ambiente, con el exterior, o por su funcionalidad específica, como cámaras oscuras, y otros.
- f) Las salas de aislamiento, tanto para enfermedades infectocontagiosas, 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 7 metros cuadrados. en el primer caso y 10 metros cuadrados en el segundo.
- g) Las salas de pediatría de 8 cunas, deben tener un lavabo pediátrico y un área de trabajo que permita el cambio de ropa de niño. Se debe diferenciar las áreas de lactantes, escolares y pre-escolares.
- h) En todas las habitaciones para pacientes, excepto los preescolares, debe existir un lavabo fuera del baño, accesible al personal del hospital.
- i) Para las salas de Neonatología, deberán observarse los requisitos señalados por el Ministerio de Salud Pública.

Artículo. 273. Centro quirúrgico y centro obstétrico. -

- a) Estas áreas son asépticas, deben disponer de un sistema de climatización, para el ingreso hacia el centro quirúrgico y/o obstétrico deberá tomarse en cuenta un espacio de transferencia de paciente y personal. Por cada quirófano deben existir 2 lavabos quirúrgicos, pudiendo compartirse.
- b) Se requiere un quirófano por cada 50 camas.
- c) Dependiendo de la clase de servicios que se va a dar, se requerirá de quirófanos de traumatología con apoyo de yesos, otorrinolaringología y oftalmología con microscopios especiales.
- d) El área mínima para quirófano será de 30 metros cuadrados.
- e) El área mínima para sala de partos, 2.400 metros cuadrados.
- f) La altura del piso a cielo raso de 3 metros como mínimo.
- g) Todas las esquinas deben ser redondeadas o juntadas a 45 grados; las paredes deben ser cubiertas de piso a techo con azulejo u otro material fácilmente lavable.

Igualmente, el cielo raso debe ser liso, pintado al óleo o con un acabado fácilmente lavable, sin decoraciones, salientes o entrantes.

- h) No debe tener ventanas, sino sistema de extracción de aire y climatización.
- i) Debe tener 2 camas en recuperación por cada sala de parto o quirófano, con una toma de oxígeno y vacío por cada camilla.
- j) El diseño de estos centros obstétricos y quirúrgicos, deben limitar el libre ingreso, pues son zonas asépticas.
- k) 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.

Artículo. 274. Esterilización. -

- a) Es un área restringida donde la ventilación directa no es la conveniente sino por medios mecánicos, además es necesario utilizar autoclave de carga anterior y descarga posterior.
- b) Debe existir por lo menos dos áreas perfectamente diferenciadas: la de preparación con fregadero y la de recepción y depósito de material estéril.
- c) Se exige diferenciar la entrega de paquetes esterilizados, para hospitalización centro quirúrgico y obstétrico.
- d) La recepción de paquetes a esterilizarse puede ser combinada.
- e) El área mínima se calculará a razón de 0,90 metros cuadrados. por cama. Puede disponer de iluminación natural y/o ventilación mecánica. El recubrimiento de paredes, piso y cielo raso debe ser totalmente liso que permita fácil limpieza.

Artículo. 275. Curaciones. - Las salas de curaciones tanto en emergencia como en consulta externa serán igual que los consultorios médicos y con recubrimientos higienizables.

Artículo. 276. Anatomía patológica. - Deberán ser fácilmente higienizables con recubrimiento de azulejos hasta el cielo raso y un área mínima de 20 metros cuadrados.

Artículo. 277. Servicios sanitarios. -

- a) En las salas de hospitalización se considera un baño completo por cada 6 camas, pudiendo diseñarse con baterías sanitarias para hospitalización o habitaciones con baño privado.
- b) En las salas de aislamiento se preverá un baño completo por habitación, con ventilación mecánica.
- c) En las esperas de público, se considerará un inodoro por cada 25 personas, un lavabo por cada 40 personas y un urinario por cada 40 personas. Se considerarán estos servicios independientes para hombres y para mujeres.
- d) Se instalará además un baño destinado al uso de personas discapacitadas.
- e) Los vestidores de personal, constarán de por lo menos 2 ambientes, un local para los servicios sanitarios y otro para casilleros. Conviene diferenciar el área de duchas de la de inodoros y lavabos, considerando 1 ducha por cada 20 casilleros, 1 inodoro por cada 20 casilleros, 1 lavabo y 1 urinario por cada 40 casilleros.
- f) Las duchas de mujeres requieren divisiones y espacios para tocador común.
- g) En cada sala de hospitalización debe colocarse un lavabo, lo mismo que en cada antecámara.
- h) El centro quirúrgico y obstétrico dispondrá de un vertedero clínico.

Artículo. 278. Lavanderías. -

- a) Podrán localizarse dentro o fuera de las edificaciones. 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.
- b) Debe contar con sub-áreas de recepción de ropa usada, lavado, secado, plancha, costura, depósito y entrega de ropa limpia.
- c) El área mínima se calculará a razón de 1,20 metros cuadrados por cama.
- d) Los muros serán impermeabilizados hasta una altura no menor a 2,10 metros y sus pisos serán antideslizantes tanto en seco como en mojado.

Artículo. 279. Cocinas. - El diseño de cocinas estará en relación con las especificaciones del equipo a instalarse, el que deberá permitir un flujo de trabajo unidireccional.

- a) El área mínima de cocina para edificaciones de salud, se calculará a razón de 1 metro cuadrado por cama.
- b) Las paredes y divisiones interiores de las instalaciones usadas para el servicio de cocina, deben ser lisas, de colores claros y lavables, se recomienda que sean recubiertas con azulejo hasta una altura de 2,10 metros y 1,80 metros respectivamente como mínimo.
- c) Debe considerarse el tiempo y la distancia, el tiempo máximo deber ser aproximadamente 10 minutos.
- d) La distancia máxima del equipo de cocción a las mesas de trabajo será de 1,20 y la mínima será de 1,05 metros o para el estacionamiento de carros termos, se necesitará un área de 2,80 metros cuadrados por unidad como mínimo.
- e) La longitud de las mesas para recepción y entrega de loza de la máquina lavadora, varía de acuerdo al tamaño de la unidad, siendo usual un 60 % para platos sucios y un 40 % para platos limpios.
- f) El equipo pesado de tipo estacionario tales como hornos, lavador y otros, pueden montarse sobre una base metálica o de mampostería de por lo menos 0,15 metros de altura.

Artículo. 280. Disposición de desechos. - Todo establecimiento hospitalario contará con un horno crematorio de desperdicios contaminados, y desechos, el mismo que contará con dispositivos de control de emisiones de combustión, el almacenamiento de desechos deberá contar con medidas de control de lixiviados y emisiones de procesos (vectores); además de un compactador de basuras. Dicho horno crematorio deberá contar con los dispositivos de control de emisiones de combustión, el almacenamiento de desechos deberá contar con medidas de control de lixiviados y emisiones de procesos (vectores).

Artículo. 281. Accesos. - Cuando se trate de edificaciones de asistencia hospitalaria, existirán accesos separados para los pacientes de consulta externa y público, para los de emergencia, para el personal, servicio en general y para abastecimiento.

Artículo. 282. Altura libre de los locales. -

- a) Los locales destinados a antesalas, vestíbulo y salas de enfermos, tendrán una altura libre mínima de 3 metros entre el nivel de piso y cielo raso; y, los demás locales habitables, cumplirán con las normas respectivas de esta Ordenanza.

- b) Para otros locales, su altura dependerá del equipo a instalarse, pero en ningún caso será menor a 2,50 metros libres, los demás locales habitables cumplirán con las normas respectivas de esta Ordenanza.
- c) En áreas especiales como rayos X, quirófanos, sala de partos, la altura mínima recomendada es de 3 metros prevaleciendo los requerimientos técnicos del instrumental, equipo y mobiliario.
- d) En las centrales de oxígeno y casa de máquinas deberá considerarse la altura libre y necesaria en función de la especificación de los equipos mecánicos y eléctricos a instalarse.

Artículo. 283. Pasillos. -

- a) Deben ser iluminados y ventilados por medio de ventanas separadas por lo menos cada 25 metros, con aislamiento acústico.
- b) El pasillo de circulación general será de 1,80 a 2,40 metros de ancho, dependiendo del flujo de circulación.
- c) El ancho de pasillos delante de ascensores será de 3,60 metros.
- d) Transferencia de pacientes 3,60 a 4,80 metros de ancho.
- e) Cuando la espera de pacientes se halle vinculada con un pasillo se calculará un área adicional de 1,35 metros cuadrados de espera por persona mínimo, considerando 8 asientos por consultorio.
- f) El piso será uniforme y antideslizante tanto en seco como en mojado. Los pasillos deberán tener zócalos con una altura de 1,20 metros como mínimo.

Artículo. 284. Puertas. -

- a) Las puertas de ingreso deben ser suficientemente amplias para el paso de camillas. Su ancho mínimo será de 0,90 metros, siendo más aconsejable puertas de 2 hojas con un ancho mínimo de 1,40 metros.
- b) Cuando las puertas abran hacia el exterior, no obstaculizarán la circulación en corredores, descansos de escaleras o rampas y estarán provistos de dispositivos de cierre automático. Sus dimensiones mínimas son las siguientes:
 - 1. Baños: 0,90 metros. En baños de pacientes se deben abrir hacia el exterior.
 - 2. Consultorios y salas de hospitalización de 1 a 5 camas: 1 metro.
 - 3. Salas de hospitalización con más de 5 camas: 1,30 metros, en dos hojas.
 - 4. Salas de partos, quirófanos, salas de labor, salas de recuperación: 1,50 metros, en dos hojas.
 - 5. Cocinas y otros servicios: 0,90 metros en 1 hoja o 1,40 metros en dos hojas, utilizable según el equipo que dispongan.
 - 6. En áreas administrativas serán de 0,90 metros.
 - 7. En servicios a los que acceden los pacientes en camillas o sillas de ruedas, carros de abastecimiento, equipos médicos portátiles y similares serán de 1,50 metros de ancho y doble hoja.
 - 8. Las cerraduras de las puertas de los locales donde los pacientes puedan estar solos, no deberán tener ningún tipo de seguro interno ni externo.
 - 9. Las puertas en rayos X, dispondrán de la protección o recubrimiento necesario que no permita el paso de radiaciones producidas por el equipo lo cual está regulado por la Comisión de Energía Atómica, igual consideración deberá exigirse

para ventanas paredes y techos.

Artículo. 285. Rampas. - Las rampas para uso peatonal en ningún caso, tendrá un ancho inferior a 1,20 metros; su pendiente máxima será el 10 % y el tipo de piso, antideslizante.

Artículo. 286. Escaleras. -

- a) Las circulaciones verticales se clasifican de acuerdo al usuario:
 1. Escalera principal (paciente y público en general) ancho = 1,50 metros.
 2. Escalera secundaria (personal médico y paramédico) ancho = 1,20 metros.
 3. Escalera de emergencia (evacuación) ancho 1,50 metros.
- b) La huella y contrahuella para estos tres tipos de circulaciones verticales es de 0,30 metros y 0,17 metros, respectivamente.
- c) No se diseñarán escaleras compensadas en sitios de descanso.
- d) Se considera además lo establecido en los artículos pertinentes referidos a escaleras, constantes en esta Ordenanza.
- e) Existirá una escalera principal por cada 250 camas en total o por cada 40 camas por planta.
- f) Para casos de evacuación por emergencia deberá preverse algún sistema que facilite el escape del paciente, sobre todo del inhabilitado de movimiento.

Artículo. 287. Elevadores. - Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado referido a "Elevadores o ascensores" de la presente Ordenanza, se tomarán en cuenta las siguientes consideraciones: Se debe proveer de acuerdo al usuario: público en general, personal del establecimiento de salud, paciente, y personal médico y paramédico, retorno, material usado.

- 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, uno de los cuales será utilizado para la circulación de pacientes y abastecimientos limpios y el otro, para la circulación de retornos, material usado, desechos y similares.

Artículo. 288. Protección contra incendios. - A más de lo estipulado en el apartado referido a "Protecciones contra Incendio" de la presente Ordenanza, cumplirán con los siguientes requisitos:

- a) Los muros que delimitan la subestación de energía, dentro de la planta en que esté ubicada, serán de hormigón armado con un mínimo de 0,10 metros de espesor, para evitar la propagación del fuego a los otros locales.
- b) Las alarmas de incendios deben existir a razón de 2 por piso al igual que extintores, localizados cerca a la estación de enfermería
- c) La vitrina del equipo para apagar incendios por lo general, será de 1 por cada 30 camas.
- d) En caso de incendio o cualquier otro desastre, no se considerarán como medio de escape ascensores ni otros medios de evacuación mecánica ni eléctrica, debiendo hacerlo en lo posible por escapes de emergencia.
- e) Cuando la instalación es de una sola planta, se permite escapar por puertas que den a las terrazas y a los terrenos del hospital. Para edificios de varias plantas, los medios de escapes, deben estar ubicados en los extremos y en el centro del edificio.

- f) El sistema central de oxígeno se instalará en un local de construcción incombustible, adecuadamente ventilado y usado exclusivamente para este propósito o instalado al aire libre.
- g) Cuando la capacidad de almacenamiento sea mayor a 2.000 pies cúbicos debe ser instalado en un cuarto separado o en uno que tenga una capacidad de resistencia al fuego de por lo menos una hora.
- h) El sistema central de oxígeno, con capacidad menor a los 2.000 pies cúbicos puede ubicarse en un cuarto interior o separado. Estos locales no podrán comunicarse directamente con locales anestésicos o de almacenamiento de agentes inflamables.
- i) De existir instalaciones centralizadas de GLP estas deberán cumplir lo dispuesto en esta normativa en lo correspondiente a tanques de GLP.
- j) Las instalaciones de accesorios eléctricos ordinarios, colocados en los cuartos del sistema central de oxígeno, deben estar instaladas a una altura mínima de 1,50 metros sobre el nivel del piso terminado.

Artículo. 289. Generador de emergencia. -

- a) Las condiciones y tipo de locales que requieren instalación de generador de energía eléctrica de emergencia independiente los señalará el Ministerio de Salud, para los locales que tengan esta obligación el generador y sus medios de control estarán dispuestos de tal modo que el servicio eléctrico no se interrumpa en un lapso no mayor a 9 segundos.
- b) Todas las salidas de tomacorrientes deben ser polarizadas.
- c) El sistema eléctrico en salas de cirugía, partos, cuidados intensivos debe prever tablero aislado a tierra, piso conductivo aterrizado, tomacorrientes de seguridad a 1,50 metros del piso y conductores con aislamiento XHMW o similares, los conductores irán protegidos dentro de tubería metálica rígida roscable.

Artículo. 290. Estacionamientos. - El estacionamiento del personal debe separarse del destinado para el público. El número de puestos de estacionamientos para edificios de salud se calculará de acuerdo a lo especificado en el apartado referido a "Estacionamientos" de esta Ordenanza.

SECCIÓN QUINTA EDIFICIOS PARA ESPECTACULOS DEPORTIVOS

Artículo. 291. Alcance. - Para los efectos de la presente Ordenanza, se considerarán edificios para espectáculos deportivos, todos aquellos que se destinen a estadios, plazas de toros, coliseos, hipódromos, velódromos, polideportivos y otros de uso semejante.

Artículo. 292. Graderíos. - Los graderíos cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) La altura máxima será de 0,45 metros.
- b) La profundidad mínima será de 0,70 metros.
- c) Cuando se utilicen butacas sobre las gradas, sus condiciones se ajustarán a lo establecido en la Sección referida a "Sala de espectáculos" de la presente Ordenanza.
- d) Cuando los graderíos fueren cubiertos, la altura libre mínima del piso del techo en la parte más baja, será de 3 metros.

- e) El ancho mínimo por espectador será de 0,60 metros.
- 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.
- h) En caso de utilizar madera en los graderíos, ésta deberá ser madera dura (condiciones de resistencia al fuego, Norma INEN 756). El espesor de cada tablón será el que resulte de su cálculo estructural y de resistencia debiendo tener mínimo de 0,05 metros.
- i) Cada tablón constituirá un solo elemento, sus extremos necesariamente deberán apoyarse en la estructura metálica exigida para estos casos.
- j) La separación entre dos tablonces consecutivos no podrá ser mayor 0,01 metros. En caso de tablonces apareados, su separación no excederá de 0,05 metros.
- k) En correspondencia con el apoyo del tablón y la estructura deberá existir una conexión de dos pernos enroscados.

Artículo. 293. Circulaciones en el graderío. -

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

Artículo. 294. Salidas. -

- a) 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.
- b) El número de bocas de salida estará en relación a la capacidad del escenario y deberá garantizar la evacuación en máximo 4 minutos.
- c) Se prohíbe la colocación de cualquier objeto que obstaculice el libre desalojo de los espectadores.

Artículo. 295. Accesibilidad para personas con discapacidad en lugares de espectáculos públicos. -

- a) Se reservará el 2 % de la capacidad total del establecimiento para ubicar a discapacitados motores, en planta baja o una zona de fácil visibilidad y cercana a los accesos y salidas.
- b) La reserva de espacio se realizará en forma alternada, evitando zonas segregadas del público y la obstrucción de la salida.
- c) Se realizará un corte (rampa) de ancho de 1 metro en el extremo de todo escalón que impida la libre circulación y accesibilidad para discapacitados o de movilidad reducida, ya sea desde la vía pública hacia la sala, como también hacia la zona de servicios, boletería y/o sanitarios.
- d) Cuando se construyan en lugares de espectáculos públicos desniveles que impidan la libre circulación y/o accesibilidad a personas discapacitadas, estos deberán contar con rampas que faciliten la llegada de los referidos usuarios.

Artículo. 296. Taquillas. - Las taquillas tendrán como mínimo 1,50 metros de ancho y una altura mínima de 2,10 metros, se calculará una ventanilla por cada 1.500 espectadores y tendrá como mínimo dos boleterías.

Artículo. 297. Servicios sanitarios. - Cumplirán con las siguientes recomendaciones:

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

Artículo. 298. Servicio médico de emergencia. -

- a) Las edificaciones de espectáculos deportivos estarán equipadas de un local para servicio médico, con todo el instrumental necesario para primeros auxilios y servicios sanitarios, con área mínima de 36 metros cuadrados.
- b) Las paredes de este local serán recubiertas con material impermeable hasta una altura de 1,80 metros como mínimo.
- c) Se dará facilidad para el ingreso de ambulancias.

Artículo. 299. Protección contra incendios. - Todas las edificaciones comprendidas en esta sección, deberán construirse íntegramente con materiales incombustibles y se sujetarán a las disposiciones del apartado referido a "Protección Contra Incendios y Otros Riesgos" de la presente Ordenanza y a las demás del Reglamento de Prevención Contra Incendios para locales de concentración de público.

Artículo. 300. Estacionamientos. - El número de puestos de estacionamientos para edificios de espectáculos deportivos se calculará de acuerdo a lo especificado en el apartado referido a "Estacionamientos" incluido en esta ordenanza.

SECCIÓN SEXTA EDIFICIOS PARA ALOJAMIENTO

Artículo. 301. Alcance. - Todas las edificaciones destinadas al alojamiento temporal de personas tales como: hoteles, residencias, hostales, pensiones y similares, cumplirán con las disposiciones de la presente sección y con las demás de esta normativa que les fueren aplicables.

Artículo. 302. Clasificación. - Los establecimientos hoteleros, especiales y turísticos no hoteleros, se clasificarán en atención a las características y calidad de sus instalaciones y por los servicios que prestan de la siguiente manera:

- a) Establecimientos hoteleros:
 - 1. Hoteles:
 - 1.1 Hotel
 - 1.2 Hotel residencia
 - 1.3 Hotel apartamento
 - 2. Pensiones y hostales:
 - 2.1 Hostales
 - 2.2 Hostales Residencias
 - 2.3 Pensiones
 - 3. Hosterías y moteles:
 - 3.1. Hosterías
 - 3.2. Moteles

- b) Establecimientos extra-hoteleros:
 - 1. Apartamentos Turísticos
 - 2. Campamentos de Turismo o Camping

Artículo. 303. Definiciones. -

a) Establecimientos hoteleros:

HOTEL- Es todo establecimiento que de modo profesional y habitual presta al público en general servicios de alojamiento, comidas y bebidas, mediante precio y disponga de un mínimo de 30 habitaciones, éstos pueden ser calificados como:

- Cinco estrellas: Gran lujo y lujo.
- Cuatro estrellas: Primera superior y primera turista.
- Tres estrellas: Segunda.
- Dos estrellas: Tercera.
- Una estrella: Cuarta.

HOTEL RESIDENCIA. - Es todo establecimiento hotelero, que preste al público en general, servicios de alojamiento, debiendo ofrecer adicionalmente et 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 APARTAMENTO (APART HOTEL) .- Es todo establecimiento que preste al público en general, alojamiento en apartamentos (considerando como mínimo una habitación independiente física y visualmente, un baño completo, área de cocina, comedor, y estar) con todos los servicios de un hotel, disponiendo además de muebles, enseres, útiles de cocina, vajilla, cristalería, mantelería, lencería, etc., para ser utilizados por los clientes, sin costo adicional alguno, dispondrán 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 servicio 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 presta al público en general, servicio de alojamiento y alimentación y cuya capacidad no sea mayor de 11 ni menor de 6 habitaciones.

HOSTERÍA. - 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 presta servicios de alojamiento y alimentación, al público en general, cuya capacidad no sea mayor de 29 y no menor de 12 habitaciones.

MOTEL. - Es todo establecimiento hotelero situado en zonas condicionadas por el GAD del cantón El Tambo y próximos a las carreteras, en el que preste servicio de alojamiento en habitaciones, con baño completo y entradas y garajes independientes desde el exterior. Deberán prestar servicio de cafetería las 24 horas del día. Con capacidad mínima de 6 habitaciones.

b) Establecimientos extra-hoteleros:

Apartamentos Turísticos: Son todos los establecimientos turísticos que de modo habitual presten servicio de alojamiento mediante precio. Entendiéndose que el alojamiento conlleva el uso y disfrute del apartamento, con su correspondiente mobiliario, equipo, instalaciones y servicios, sin que se presten los servicios de un hotel.

Campamentos de Turismo o Camping: Son aquellos terrenos debidamente delimitados y acondicionados para facilitar la vida al aire libre, en los que se pernocta bajo tienda de campaña (carpa), sin que se presten los servicios de un hotel.

Artículo. 304. Dormitorios. - Las dimensiones de los dormitorios estarán de acuerdo a las siguientes categorías:

Artículo. 305. Locales comerciales. - Podrán instalarse tiendas o locales comerciales en los vestíbulos o pasillos, siempre que se respeten las dimensiones mínimas establecidas para estas áreas sociales, no obstruya la circulación.

Artículo. 306. Bares. - Los bares instalados en establecimientos hoteleros, cualquiera que sea la categoría de éstos, deberán:

- a) Estar aislados o insonorizados cuando en los mismos ofrezca a la clientela música de baile o concierto.
- b) En los establecimientos de gran lujo, de lujo y primera categoría, en los que el bar debe ser independiente, éste podrá estar instalado en una de las áreas sociales, pero en tal caso, la parte reservada para el mismo, estará claramente diferenciada del resto y su superficie no será computada en la mínima exigida a aquellos salones.

Artículo. 307. Comedores. -

- a) Los comedores tendrán ventilación al exterior, o en su defecto contarán con dispositivos para la renovación del aire.
- b) Dispondrán en todo caso, de los servicios auxiliares adecuados.
- c) La comunicación con la cocina deberá permitir una circulación rápida con trayectos breves y funcionales.
- d) El requerimiento de área para comedores dependerá de la categoría del establecimiento y varía entre 1,10 metros cuadrados y 2,50 metros cuadrados por habitación.

Artículo. 308. Cocinas. - Dispondrán de los elementos principales que estarán en proporción de la capacidad del establecimiento:

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

Artículo. 309. Salones de uso múltiple. - Los salones para grandes banquetes, actos sociales o convencionales estarán precedidos de un vestíbulo o área de recepción con guardarropas, baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres y al menos dos cabinas telefónicas, cerradas e insonorizadas. La superficie de estos salones guardará relación con su capacidad, a razón de 1,20 metros cuadrados por persona y no se computará en la exigida como mínima para las áreas sociales de uso general.

Artículo. 310. Servicios sanitarios. - Las paredes, suelos y techos estarán revestidos de material de fácil limpieza, cuya calidad guardará relación con la categoría del establecimiento. Deberán instalarse baterías sanitarias en todas las plantas en las que existan salones, comedores y otros lugares de reunión.

Artículo. 311. Vestíbulos. -

- a) La superficie de los vestíbulos, estará en relación directa con la capacidad receptiva de los establecimientos, debiendo en todo caso, ser suficientemente amplios para que no se produzcan aglomeraciones que dificulten el acceso a las distintas dependencias e instalaciones.
- b) Todas las edificaciones de alojamiento deberán contar con un vestíbulo para la recepción que tenga un área mínima de 12 metros cuadrados, cuyo lado menor será de 2,60 metros.
- c) En el vestíbulo se encontrará, según la clasificación del establecimiento hotelero los siguientes servicios mínimos: recepción, teléfono público y servicios higiénicos independientes para hombres y mujeres.

Artículo. 312. Pasillos. - El ancho mínimo de pasillos en establecimientos hoteleros variara entre 2,10 metros y 1,20 metros, dependiendo del tipo de establecimiento.

El ancho mínimo exigido en los pasillos podrá ser reducido en un 15 % cuando sólo existan habitaciones a un solo lado.

Artículo. 313. Escaleras. - La escalera principal en los establecimientos hoteleros relacionará todas las plantas de utilización de los clientes y se ubicará la señal muy visible, en cada planta, del número de piso correspondiente.

El ancho de las escaleras estará condicionado a la categoría del hotel y variará entre 2,10 metros y 1,20 metros. Además, cumplirán con los requisitos pertinentes incluidas en el apartado referido a "Circulaciones y Protección contra Incendio" de esta Ordenanza.

Artículo. 314. Elevadores. - Cumplirán con las normas establecidas en esta ordenanza, sin perjuicio de las disposiciones pertinentes del apartado referido a "Ascensores o Elevadores", de esta Ordenanza.

La instalación de elevadores dependerá de la clasificación del establecimiento:

- a) En los establecimientos hoteleros de más de 200 habitaciones se contará con cuatro ascensores.
- b) En los establecimientos hoteleros de más de 100 habitaciones se contará con dos ascensores.
- c) Se instalarán los servicios de ascensor cuando los hoteles cuenten con tres pisos altos, un ascensor.

Artículo. 315. Generador de emergencia. - En los establecimientos de gran lujo y de lujo, existirá una planta propia de fuerza eléctrica y energía capaz de dar servicio a todas y cada una de las dependencias; en los de primera, superior y turista y segunda categoría, existirá también una planta de fuerza y energía eléctrica capaz de suministrar básicos a las áreas sociales, dichas áreas de máquinas y generador eléctrico deberán estar insonorizadas.

Artículo. 316. Tratamiento y eliminación de desechos sólidos. -

- a) La recolección y almacenamiento de desechos sólidos para posterior retirada 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 contar con medios adecuados de recolección, transporte almacenamiento y disposición final mediante procedimientos eficaces garantizando en todo caso la desaparición de restos orgánicos y que no se contamine ni afecte al medio ambiente.
- c) En ningún caso será menor a 2 metros cuadrados con un lado mínimo de un metro. El volumen de los contenedores que determinará el tamaño del sitio, se calculará a razón de 0,02 metros cúbicos por habitación.

Artículo. 317. Condiciones específicas. - Las condiciones mínimas para hoteles, hostales, pensiones, moteles y otros establecimientos afines según su categoría, se regirán a todo lo dispuesto para cada caso en particular por el Ministerio de Turismo del Ecuador, sin perjuicio de las disposiciones señaladas en esta Sección.

SECCIÓN SÉPTIMA

SALAS DE ESPECTÁCULO Y LOCALES DE USO SIMILAR

Artículo. 318. Alcance. - Además de las normas señaladas en el presente instrumento jurídico, cumplirán con las disposiciones de esta Sección, los edificios o locales que se destinen, construyan o se adapten para teatros, cines, salas de conciertos, auditorios y otros locales de uso similar.

Artículo. 319. Permisos de funcionamiento. - Ninguna de las edificaciones señaladas en el artículo anterior podrán abrirse al público antes de obtener el permiso de funcionamiento extendido por la Autoridad Municipal respectiva, previa inspección y aprobación de la obra y demás instalaciones.

Artículo. 320. Edificios existentes. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, todos los edificios existentes deben sujetarse a las disposiciones aquí establecidas dentro del plazo que señale la autoridad municipal respectiva.

Artículo. 321. Categorías. - De acuerdo a su capacidad, las edificaciones se dividen en cuatro categorías:

Primera: Capacidad superior o igual a 1.000 espectadores, tendrán sus accesos principales a dos calles o espacios públicos de ancho no menor a 16 metros.

Segunda: Capacidad entre 500 y 999 espectadores, tendrán un frente a una calle de ancho no menor a 14 metros y uno de sus costados con acceso directo a la calle.

Tercera: Capacidad entre 200 hasta 499 espectadores, los accesos principales podrán estar alejados de la calle o espacio público, siempre que se comunique a éstos por dos pasajes de ancho no menor a 6 metros, con salidas en sus dos extremos.

Cuarta: Capacidad mayor o igual entre 50 y 199 espectadores.

Artículo. 322. Tipo de construcción. - Los locales de espectáculos cumplirán con todas las disposiciones pertinentes del referidas a Protección contra Incendios de la presente Ordenanza, a más de las que se especifican por el Cuerpo de Bomberos del cantón El Tambo. Se permitirá el uso de la madera únicamente en el acabado del local: escenario, puertas y ventanas.

Artículo. 323. Altura libre. - La altura libre en cualquier punto del local, medida desde el nivel de piso hasta el cielo raso, será de 3 metros como mínimo.

Artículo. 324. Ventilación. - El volumen mínimo del local se calculará a razón de 7 metros cúbicos por espectador o asistente; debiendo asegurarse en todo caso un perfecto sistema de ventilación, sea ésta natural o mecánica, que asegure la permanente pureza y renovación del aire de por lo menos cuatro veces en una hora.

Se sujetarán a lo dispuesto en la Sección "Iluminación y Ventilación de Locales" de la presente Ordenanza.

Artículo. 325. Iluminación y seguridad. - A más de la necesaria iluminación conveniente para el funcionamiento del local, deberá proveerse a éste con un sistema independiente de iluminación de seguridad para todas las puertas, corredores o pasillos de las salidas de emergencia. Esta iluminación permanecerá en servicio todo el tiempo que dure el desarrollo del espectáculo o función

Artículo. 326. Visibilidad de espectáculos. - Los locales se construirán de tal modo que todos los espectadores, incluida la zona destinada para sillas de ruedas, tengan una perfecta visibilidad desde cualquier punto de la sala, hacia la totalidad del área donde se desarrolle el espectáculo

Artículo. 327. Condiciones acústicas. - Los escenarios, vestidores bodegas, talleres, cuartos de máquina y casetas de proyección de salas de espectáculos, deberán aislarse del área destinada a los concurrentes, mediante elementos o materiales que impida la transmisión del ruido de las vibraciones.

Las salas destinadas a esta clase de espectáculos deberán garantizar la buena audición en todos sus sectores, utilizando en caso necesario placas acústicas que eviten el eco y la deformación del sonido.

Artículo. 328. Cálculo de la isóptica. - La visibilidad se calculará usando el cálculo de isópticos, en base de una constante "k" que es el resultado de una 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 doce (12) centímetros.

Artículo. 329. 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 sentado y de 1,70 metros cuando los espectadores se encuentren de pie.

Artículo. 330. Cálculo de isóptica en locales de planta horizontal. - 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 a ninguna fila, al del plano en que se efectúe el espectáculo y, el trazo de la isóptica, se realizará después del punto extremo del proscenio, cancha, límite más cercano a los espectadores o del punto de visibilidad más crítico.

Artículo. 331. Cálculo de isóptica en cines. - Para los locales destinados a cines. El ángulo vertical formado por la visual del espectador y una línea normal a la pantalla en el centro de la misma, no podrá exceder a 30° y el trazo de la isóptica se efectuará a partir del extremo inferior de la pantalla.

Artículo. 332. Puertas. - 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 interposición 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 tres 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) El número mínimo de salidas que debe haber en cada piso o localidad se especifica en el siguiente cuadro:

NÚMERO DE ESPECTADORES EN CADA PISO	NÚMERO MÍNIMO DE SALIDAS	ANCHO MÍNIMO DE PUERTAS (m)	
> o = 49	2	1.20	2.40
> o = 50 < 200	2	1.20	2.40
> o = 200 < 500	2	1.80	3.60
> o = 500 < 1000	3	1.80	5.40
> o = 1000*	4	1.80	7.20

* Más una salida adicional de 1,20 metros como mínimo, por cada 200 espectadores más o fracción

Artículo. 333. Puertas de emergencia. - Las puertas de emergencia cumplirán las siguientes especificaciones:

- Toda sala de espectáculos deberá tener por lo menos dos puertas de escape o salidas de emergencia.
- Se las dispondrán en forma tal que absorban áreas iguales de asientos.
- No se dispondrán de puertas cercanas al escenario.
- Sobre la puerta existirá un aviso luminoso con la leyenda "salida" el mismo que deberá permanecer encendido mientras dure la función.
- 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.
- 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.
- Las puertas de emergencia abrirán siempre hacia afuera de la sala, su oposición con el simple empuje de los espectadores ejercido de adentro hacia fuera.
- Deberán permitir el desalojo del local en un máximo de 3 minutos.

Artículo. 334. 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.

Artículo. 335. Pasillos. - Los corredores de circulación se sujetarán a las siguientes especificaciones:

- Este ancho se calculará a razón de 1.20 metros por cada 200 espectadores que tengan que circular o fracción.
- Prohíbese la construcción de gradas en los corredores, pasillos, vestíbulos. Cualquier diferencia de nivel se salvará por medio de planos inclinados de pendiente no mayor al 10 % por ciento.
- No se permitirán los corredores que puedan originar corrientes encontradas de tránsito
- Prohíbese la colocación de kioscos, mostradores, mamparas o cualquier otro objeto o artefacto que entorpezca la fácil y rápida evacuación del local.
- Los corredores aumentarán su ancho en frente de los closets de modo que no disminuya el ancho mínimo correspondiente.

Artículo. 336. 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: 1,00 metro.
- c) Podrán disponerse pasillos transversales, además del pasillo de distribución siempre y cuando aquellos se dirijan a las puertas de salida; su ancho mínimo estará determinado por la suma de los pasillos de ancho reglamentario que desemboquen en ellos hasta la puerta más próxima.
- d) No podrán existir salientes en los muros que den a los pasillos, hasta una altura no menor de 3 metros, en relación al piso de los mismos.
- e) Los pasillos comunicarán directamente hacia la calle o espacios públicos comunicados con ellos.
- f) Regirán para este caso, todas las demás disposiciones de la presente sección, que no se contrapongan con las aquí señaladas.

Artículo. 337. Escaleras. - Las escaleras de estas edificaciones, cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Se prohíbe el uso de la madera para la construcción de escaleras.
- b) Ninguna escalera de uso público podrá tener un ancho menor a 1,50 metros.
- c) La huella mínima será de 0,30 metros y la contra huella máxima de 0,17 metros.
- d) Cada tramo tendrá un máximo de 10 escalones y sus descansos una dimensión no menor al ancho 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 ancho fuere mayor a 3,60 metros tendrá adicionalmente un doble pasamanos central, que divida en 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, cuando 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 anchuras de las circulaciones a las que den servicio.
- i) Las escaleras que presten servicio al 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 de espectáculos y pasajes.

Artículo. 338. Escenarios. -

- a) El escenario estará separado totalmente de la sala y construido con materiales incombustibles, permitiéndose únicamente el uso de la madera para el terminado de piso y artefactos de tramoya.
- b) El escenario tendrá una salida independiente a la del público, que lo comunique directamente a la calle. La boca de todo escenario debe estar provista de telón incombustible.
- c) Cumplirá además con todos los requerimientos técnicos, constructivos y de control moderno en cuanto se refiere a instalaciones eléctricas, electrónicas, de iluminación, de sonido, mecánicas, de circulación de aire, de agua entre otros.

- d) El foso donde se ubica la orquesta deberá tener un diseño especial que considere el área suficiente para la ubicación de músicos e instrumentos.

Artículo. 339. 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 vestidores, separados para hombres y mujeres.

Artículo. 340. Cabinas de proyección. - Las cabinas de proyección en los locales destinados a cines, cumplirán con las siguientes especificaciones:

- a) Tendrán un área mínima de 4 metros cuadrados por cada proyector; y una altura mínima de 2,20 metros.
- b) Se construirán con material incombustible y dotado interiormente con extintores de incendio.
- c) Tendrán una sola puerta de acceso de material incombustible y de cierre automático. Abrirá hacia afuera de la cabina y no podrá tener comunicación directa con la sala.
- d) Las aberturas de proyección irán provistas con cortinas metálicas de cierre automático
- e) La ventilación se hará directamente al exterior de la sala.
- f) películas, construidas con material incombustible y de cierre hermético.
- g) Cumplirán además con todos los requerimientos técnicos, constructivos y de control moderno en cuanto se refiere a instalaciones eléctricas, electrónicas, de iluminación, de sonido, mecánicas, de circulación de aire, especial, telefónica, de agua, etc.

Artículo. 341. Butacas. - En las salas de espectáculos 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 o 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 en la presente Ordenanza.
- 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 los 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 al punto más cercano de la pantalla será la mitad de la dimensión mayor de ésta, pero en ningún caso menor de 7 metros.
- i) Se reservará el 2% de la capacidad de las butacas de la sala de espectáculos para ubicar a discapacitados, en planta baja. En caso de adecuaciones se hará lo siguiente: será retirada de los extremos de dos filas consecutivas, la última butaca, obteniendo una plaza libre igual a 1,20 metros. Allí se ubicará las sillas de ruedas,

conservando los dos claros libres entre filas de asientos, anterior y posterior a la mencionada.

- j) La reserva de espacio se realizará en forma alternada, evitando zona segregadas del público y la obstrucción de la salida.

Artículo. 342. Palcos y galerías. - Cada piso de palcos o galerías estará servido por escaleras independientes de los otros pisos. Estas escaleras tendrán un ancho no inferior a 1,50 metros.

Artículo. 343. Taquillas. -

- a) Las taquillas para ventas de boletos, se localizarán en el vestíbulo exterior de la sala de espectáculos y no directamente en la calle.
- b) Deberá señalarse claramente su ubicación y no obstruirán la circulación del público.
- c) El número de taquillas se calculará a razón de una por cada 500 personas o fracción, para cada tipo de localidad.

Artículo. 344. 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 100 personas o fracción.
- b) Un inodoro y un lavamanos para mujeres, por cada 100 personas o fracción.
- c) Para cada sección se instalará por lo menos un bebedero con agua potable, el mismo que se puede ubicar afuera de la unidad sanitaria.
- d) Se preverá por lo menos una cabina de servicio sanitario para discapacitados, lo suficientemente amplia.

Artículo. 345. Locales en pisos altos. - Los locales destinados a teatros, cines, espectáculos o reuniones que contengan salas en un 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 contruidos todos los elementos con materiales incombustibles.
- b) Los locales localizados bajo el recinto ocupado por el teatro, no podrán destinarse al depósito o expendio de materiales inflamables.
- c) Las escaleras que accedan al vestíbulo principal, serán tramos rectos separados por descansos y tendrán un ancho no menor a 1,8 metros.
- d) El máximo de escalones por tramo, será de 10; la altura de contrahuella no mayor a 0,17 metros y el ancho de la huella no menor a 0,30 metros, debiendo en todo caso mantenerse la relación $2ch+1h=0,64$ metros. Explicación: ch= contrahuella; h=huella.

Artículo. 346. Talleres y habitaciones para empleados. - Los locales destinados a talleres y habitaciones para empleados tendrán accesos independientes de los del público y escenario.

Artículo. 347. Accesos de vehículos y de servicio. - Los accesos de vehículos y servicio de los locales, serán independientes de los que se prevean para el público.

Artículo. 348. Prevenciones contra incendios. - Los locales de reunión cumplirán con todas las disposiciones pertinentes al apartado referido a "Protecciones contra incendio" de la presente normativa.

Artículo. 349. Muros contrafuegos. - Las edificaciones comprendidas en esta sección, deberán separarse totalmente de los edificios por medio de muros cortafuegos, desprovistos de vanos de comunicación.

Artículo. 350. Estacionamientos. - El número de puestos de estacionamientos para edificios destinados a cultura se calculará de acuerdo a lo especificado en el apartado referido a "Estacionamientos".

SECCIÓN OCTAVA ESTACIONES DE SERVICIOS, GASOLINERAS Y DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLE

Artículo. 351. Objeto. - Los siguientes artículos de esta sección a más de las pertinentes de la presente normativa, regularán los procesos de planificación, construcción, remodelación y funcionamiento de las edificaciones destinadas a la comercialización de derivados de petróleo situadas en el cantón El Tambo.

Artículo. 352. Alcance. - Los establecimientos autorizados a operar en el país en el campo de la comercialización de derivados de petróleo, que tengan como objeto el almacenamiento, llenado, trasiego y envío o entrega a distribuidores, serán construidos y adecuados de conformidad con la correspondiente Legislación de Hidrocarburos, el Reglamento Ambiental de operaciones hidrocarburíficas en el Ecuador (Decreto 1215-R.O. 265- 13/2,2000) y la presente Ordenanza Municipal.

Artículo. 353. Procedimiento. - Se desarrollará el siguiente procedimiento:

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

Artículo. 354. Clasificación de los establecimientos. - Los establecimientos a que se refiere esta sección se clasifican de la siguiente manera:

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

Artículo. 355. Definiciones. -

- a) **Gasolineras:** Establecimiento destinado para la venta al detal de gasolinas, diésel al público en general, suministrándolos directamente a través de surtidores.
- b) **Estaciones de servicio:** Establecimientos que a más de incluir una gasolinera prestan uno o más de los siguientes servicios:
- 1) Lavado.
 - 2) Engrasado.
 - 3) Cambio de aceites.
 - 4) Afinamiento de motores.
 - 5) Alineación y balanceo.
 - 6) Vulcanización al frío.
 - 7) Venta de accesorios, productos y repuestos para vehículos.
 - 8) Cualquier otra actividad comercial que preste servicio al automovilista, sin que interfiera en el normal funcionamiento del establecimiento.
- c) **Depósitos y surtidores privados:** Surtidores de combustible o estaciones de servicio aislados y para uso privado o institucional que funcionarán en locales internos con prohibición expresa de extender dichos servicios al público.

Artículo. 356. Condiciones del terreno. - Los terrenos situados con frente a carreteras y autopistas donde vayan a instalarse estaciones de servicio y gasolineras deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Gasolineras:
1. Frente mínimo del terreno: 50 metros.
 2. Fondo mínimo del terreno: 30 metros.
 3. Observancia: conforme a derecho de vía.
- b) Estaciones de servicio:
1. Frente mínimo del terreno: 50 metros.
 2. Fondo mínimo del terreno: 40 metros.
 3. Observancia: conforme a derecho de vía.

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

- a) Gasolineras:
1. Frente mínimo del terreno: 30 metros.
 2. Área mínima del terreno: 750 metros cuadrados.
- b) Estaciones de servicio:
1. Frente mínimo del terreno: 30 metros.
 2. Área mínima del terreno: 1.000 metros cuadrados.

Artículo. 357. Distancias mínimas de localización. - Las distancias especificadas en los siguientes incisos se medirán desde los centros geométricos de los lotes respectivos:

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

Artículo. 358. Condicionantes y características para la construcción de gasolineras o estaciones de servicio. -

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

- i) La capa de rodadura podrá ser de concreto reforzado o pavimento asfáltico. El adoquín de piedra o de hormigón será permitido excepto en la zona de expendio alrededor de las islas de surtidores, y deberá tener una pendiente mínima positiva de 1% desde la línea de fábrica.

Artículo. 359. Características de los tanques de almacenamiento. -

- a) Los tanques serán subterráneos y protegidos exteriormente contra corrosión. Su diseño tomará en consideración los esfuerzos a que están sometidos, tanto por la presión del suelo como por las sobrecargas que deben soportar.
- b) Las planchas de los tanques deberán tener un espesor mínimo de 4 mm. para tanques de hasta 5.000 galones y de 6 mm. para tanque entre 5 y 10.000 galones, serán enterrados a una profundidad mínima de 1 metro, las excavaciones serán rellenas con material inerte como arena.
- c) Si el caso lo requiere de acuerdo a lo que determine el estudio de suelos, los tanques serán ubicados dentro de una caja formada por muros de contención de mampostería impermeabilizada que evite la penetración de aguas y evite el volcamiento de tierras.
- d) Los bordes superiores de los tanques quedarán a 0,90 metros cuando exista posibilidad de tránsito vehicular y a no menos de 0,30 metros del nivel de piso terminado cuando no haya tráfico vehicular.
- e) No se permitirá la instalación de tanques bajo calzada, ni en los subsuelos de los edificios.
- f) La distancia de los tanques a los linderos o propiedades vecinas debe ser de 6 metros como mínimo y podrá ocupar los retiros reglamentarios. También debe retirarse 5 metros de toda clase de edificación propia del establecimiento.
- g) Las cavidades que separan los tanques de las paredes de la bóveda serán llenadas con arena lavada o tierra seca compactada hasta una altura de 0,50 metros del suelo.
- h) La descarga de los ductos de venteo no estará dentro de ninguna edificación, ni a una distancia menor de 5 metros a cualquier edificio.
- i) Todo tanque debe poseer su respectivo ducto de ventilación (desfogadero de vapores) de un diámetro mínimo de 38 mm. y construido de acero galvanizado con la boca de desfogue a una altura de 4 metros sobre el nivel de piso terminado y situado en una zona totalmente libre de materiales que puedan originar chispas (instalaciones eléctricas, equipos de soldadura y otros).

Artículo. 360. Islas de surtidores. - Deberán observar las siguientes disposiciones:

- a) Los surtidores deberán instalarse sobre isletas de protección, con una altura mínima sobre el pavimento de 0,15 metros y han de estar protegidos contra los impactos que puedan ocasionar los usuarios de las estaciones de servicio o gasolineras.
- b) En caso de existir circulación de vehículos por ambos lados de la isla, el ancho de la zona de abastecimiento no será menor a 8 metros, cuando la circulación no sea por ambos lados, el ancho de la zona de abastecimiento no será inferior a 6 metros.
- c) Deberán estar provistos de un dispositivo exterior que permita desconectarlos del sistema eléctrico en caso de fuego u otro accidente. Cuando el sistema opere por bombas a control remoto, cada conexión del surtidor deberá disponer de una

válvula de cierre automático en la tubería de gasolina inmediata a la base del mismo, que funcione automáticamente al registrarse una temperatura de 80 grados centígrados o cuando el surtidor reciba un golpe que pueda producir rotura en las tuberías.

- d) Todos los surtidores estarán provistos de conexiones que permitan la descarga de la electricidad estática.
- e) Las zonas adyacentes a los surtidores o grupos de surtidores donde se detienen los vehículos para su servicio, estarán provistas de una cubierta (marquesina) cuya altura mínima será de 4,50 metros desde el nivel de piso acabado al cielo raso, la isla con su cubierta será considerada como área construida y será parte del coeficiente de ocupación del suelo.
- f) Cuando tengan una misma alineación (colineales), la distancia mínima entre ellas será de 6 metros y de 8 metros. para islas de diferente alineación o paralelas.

Artículo. 361. Redes de drenaje. - Las redes de drenaje se diseñarán para proporcionar una adecuada evacuación de las aguas servidas, lluvias y vertidos accidentales de hidrocarburos y cumplirán con las siguientes disposiciones:

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

Artículo. 362. Instalación de bocas para llenado. - Deberán tener las siguientes características:

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

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

Artículo. 363. Servicios. - Todas las gasolineras y estaciones de servicio, deberán instalar y mantener en permanente operación los siguientes servicios:

- a) Servicios Higiénicos para clientes y público:
 - 1) Un inodoro, un urinario y un lavamanos, para hombres
 - 2) Un inodoro, un lavamanos para mujeres
- b) Las baterías sanitarias deberán cumplir con las condiciones de accesos y dimensiones mínimas para el uso de discapacitados.
- c) Servicios Higiénicos para empleados: Un inodoro, un urinario, un lavamanos y ducha con agua caliente y vestidor con canceles.
- d) Surtidores de agua, con instalación adecuada para la provisión directa del líquido a los radiadores
- e) Servicio de provisión de aire para neumáticos y el correspondiente medidor de presión
- f) Se recomienda la existencia de por lo menos un teléfono con fácil acceso en horas de funcionamiento de la gasolinera, para facilitar las llamadas de auxilio en casos de emergencia y gabinetes de primeros auxilios debidamente abastecidos
- g) Se permitirá la habitación del guardián totalmente construida de material incombustible. Esta debe tener una salida independiente a la vía pública y una distancia no menor de 5 metros de los depósitos de combustible o materiales inflamables
- h) Se permitirá el funcionamiento de una cafetería, siempre y cuando se construya a una distancia de 10 metros de cualquier instalación destinada a la descarga de combustibles y a 20 metros del surtidor más cercano

Artículo. 364. Lavado y lubricado. - El servicio de lavado y lubricado debe estar ubicado en una zona que no interfiera con la operación normal de la gasolinera o estación de servicio y seguirá las siguientes disposiciones:

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

Artículo. 365. Protección ambiental. -

- a) Informe favorable del Departamento de Gestión Ambiental.
- b) Se instalarán cajas separadoras de hidrocarburos para controlar los derrames de

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

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

Artículo. 366. De las normas de seguridad. - Las estaciones de servicio y gasolineras cumplirán con las normas de "Protección contra Incendio", de la presente Ordenanza, y se sujetarán a las disposiciones que a continuación se detallan:

- a) Los tanques deberán tener una etiqueta de identificación conteniendo:
 - 1) Fecha de construcción.
 - 2) Constructor.
 - 3) Espesor de la plancha.
 - 4) Capacidad total.
- b) Los tanques contarán con los accesorios y dispositivos necesarios para efectuar la carga, ventilación y medición del mismo.
- c) Los tanques se someterán a pruebas hidrostáticas a una presión de 34 KVA, rayos X, ultrasonido o líquido penetrante.
- d) Junto a los tanques de almacenamiento se harán pozos de monitoreo de vapor de agua (dependiendo del nivel freático). Estos pozos serán chequeados periódicamente por medio de sistemas electrónicos o manual, para detectar eventuales fugas de tanques o tuberías.
- e) En los puntos de llenado de tanque habrá un contenedor para eventuales derrames, con capacidad de 20 litros, el mismo que tendrá un dispositivo para que, en el caso que de esto ocurra todo lo contenido vaya al tanque.
- f) Si la interrupción de tanques fuese temporal y no se tratase de reparaciones, se procederá solamente al sellado del tanque o tanques; si se abandonare el uso definitivo de cualquiera de los tanques, se procederá a llenarlo con una sustancia no inflamable, debiendo además notificar al Departamento de Gestión Ambiental, Salubridad e Higiene.
- g) Los surtidores serán electrónicos y tendrán por cada manguera una válvula de emergencia. Todos los surtidores estarán provistos de conexiones que permitan la descarga de la electricidad estática.
- h) Las instalaciones eléctricas y motores serán a prueba de explosión.
- i) Los surtidores serán dotados de válvulas de seguridad que cierren el paso de combustible en el caso de algún choque contra el surtidor.
- j) El equipo electrónico, las guías y lámparas que se usen dentro de las fosas de lubricación y otros lugares deberán ser a prueba de explosión.

- k) El trasiego de los líquidos inflamables desde los camiones cisternas a los depósitos, se efectuará por medio de mangueras con conexiones de ajustes herméticos que no sean afectadas por tales líquidos y que no produzcan chispas por roce o golpe.
- l) En las gasolineras y estaciones de servicio solo podrán almacenarse los accesorios permitidos por la presente normativa y lubricantes que se encuentren adecuadamente envasados.
- m) Los residuos de aceites que procedieron de vaciados de los correspondientes compartimientos de los motores, debe almacenarse en cilindros cerrados, los residuos de aceite, combustible residual y más materiales líquidos o semilíquidos de derivados de petróleo no podrán ser evacuados a través de las alcantarillas sanitarias o pluviales.
- n) Se prohíbe el expendio de gasolina en envases sin tapa.
- o) Se prohíbe el uso de gasolina para fines de limpieza y su almacenamiento en recipientes abiertos.
- p) Si no existe un hidrante a menos de 100 metros de la estación de servicio o gasolinera, se deberá instalar uno como mínimo. Deberá suministrar un caudal mínimo de 1.000 litros por minuto y una presión mínima de 1,5 bares. Si el hidrante no se puede abastecer de la red local, se deberá disponer de una cisterna con un depósito de reserva para incendios, que contará con una bomba de impulsión que se pondrá en marcha automáticamente al conectarse una manguera, suministrará un caudal establecido anteriormente y con una duración de 30 minutos.
- q) Estarán dotados como mínimo de 3 extintores.

Artículo. 367. Depósitos de distribución de GLP (gas licuado de petróleo). - Contarán con las instalaciones eléctricas estrictamente necesarias y a prueba de explosión.

- a) Las áreas de almacenamiento se asentarán en lugares que tengan suficiente ventilación. No tendrán comunicación directa con otros locales ubicados en el subsuelo a fin de evitar concentraciones peligrosas de GLP en estos sitios bajos.
- b) Estarán dotados como mínimo de 3 extintores de polvo químico de 5 Kg. de capacidad cada uno.
- c) Estos locales serán construidos con materiales incombustibles. Los pisos serán completamente horizontales, de materiales no absorbentes y no deberán comunicarse con desagües, alcantarillas, y otros.
- d) El área mínima para el funcionamiento de un depósito de distribución de GLP será de 15 metros cuadrados y una altura mínima de 2,30 metros.

Artículo. 368. Centros de acopio de GLP (gas licuado de petróleo). - Se considera para la presente Ordenanza como centro de acopio, aquellos centros de almacenamiento mayores a 3000 cilindros de 15 kilos y centros de distribución a aquellos que permitan abastecimiento menor a 500 cilindros de 15 kilos. Estas instalaciones deberán cumplir con las siguientes disposiciones y aquellas que se determinen en coordinación con la Dirección Nacional de Hidrocarburos.

- a) Estos locales deberán estar construidos con materiales incombustibles y tendrán amplia y natural ventilación a fin de evitar la acumulación del GLP en el piso, el mismo que será de materiales no absorbentes y no tendrá desagües ni alcantarilla.
- b) Las construcciones serán de un solo piso; los materiales de las paredes y el techo

- podrán ser de tipo ligero y no inflamable. Si fueren de tipo pesado, deberán contar con aberturas convenientes para el escape de ondas en caso de explosión.
- c) Las instalaciones eléctricas y de iluminación serán a prueba de explosión. Los interruptores, tomacorrientes y demás accesorios deberán instalarse a una altura mínima de 1,50 metros sobre el nivel del piso.
 - d) La construcción deberá estar aislada y protegida por una cerca perimetral colocada a una distancia conveniente del área de almacenamiento.
 - e) El piso del área para almacenamiento deberá estar sobre el nivel del suelo, por lo menos en el lado de la zona de carga y descarga de los cilindros, será horizontal y conveniente compactado y rellenado, de tal suerte que los cilindros permanezcan firmemente en posición vertical y no queden espacios inferiores donde pueda acumularse el GLP.
 - f) El área de almacenamiento tendrá acceso al aire libre de modo que por cada metro cúbico de volumen encerrado se disponga de 0,072 metros cuadrados para ventilación. El área de almacenamiento tendrá aberturas solamente hacia las áreas de carga o descarga de cilindros.
 - g) Las aberturas estarán ubicadas adecuadamente unas con relación a otras; deberán protegerse, de ser necesario utilizando malla metálica.
 - h) Las áreas de almacenamiento estarán totalmente aisladas de las oficinas, parqueaderos y demás dependencias, así como de los predios vecinos.
 - i) Deberán contar con un extintor de 15 Kg. de capacidad de polvo químico por cada 2000 Kg. de GLP almacenados.
 - j) En caso de que el área de almacenamiento esté situada en algunos linderos del predio, deberá aislarse de éste por medio de paredes cortafuegos de altura no menor a 2,20 metros, manteniendo las siguientes distancias de seguridad de acuerdo con la cantidad total almacenada.
 - k) El área mínima para el funcionamiento de un centro de acopio será de 2.000 metros cuadrados.

Artículo. 369. Instalaciones centralizadas de GLP (gas licuado de petróleo). - En el caso de implementar una instalación centralizada de gas licuado de petróleo (GLP) se usarán tanques fijos de gas, debiendo cumplir con las siguientes especificaciones:

- a) Deberán ubicarse en la parte externa de los edificios, en un lugar exclusivo para este fin.
- b) El lugar deberá garantizar el máximo de seguridad, suficiente ventilación, fácil acceso, y se observarán las distancias de seguridad correspondientes.
- c) El área de almacenamiento será de material no inflamable, y en radio mínimo de 3 metros de donde no existirán materiales de fácil combustión.
- d) Se tomarán las debidas medidas de seguridad, colocando en las proximidades de la instalación un extintor de polvo químico seco de por lo menos 10 Kg. de capacidad y un letrero con la leyenda "PELIGRO GAS INFLAMABLE".
- e) No se podrá instalar tanques de GLP en sótanos, ni en pisos altos o azoteas en los que exista construcción habitada por debajo.
- f) Los tanques fijos horizontales serán colocados sobre bases de hormigón y mampostería sólida, capaces de resistir el peso del tanque lleno de agua. En el caso de tanques subterráneos, éstos deben colocarse a nivel, sobre una fundición de tierra firme y rodeados de tierra o arena firmemente apisonada.
- g) Se fijarán a su base para garantizar su estabilidad y seguridad, permitiendo la

- libre dilatación sin causar excesiva concentración de esfuerzos.
- h) Estarán apoyados por lo menos en dos puntos, debiendo protegerse las áreas de contacto de la corrosión.
 - i) Pueden estar provistos de monturas de acero diseñadas para el montaje sobre bases de hormigón, con la base superior plana o instalarse directamente sobre bases de hormigón que se ajusten a su contorno.
 - j) Contarán con una adecuada conexión a tierra por las descargas de electricidad estática.
 - k) Serán de color blanco para evitar la corrosión y proporcionar una protección reflectora del calor.
 - l) Todo tanque estará provisto de dos medidores de nivel de líquido con sistemas diferentes e independientes, válvulas de seguridad, manómetros y termómetros.
 - m) Deberán tener junto a la salida un regulador de presión que permita controlar que la presión en la línea no sobrepase de 1,5 Kg/cm².
 - n) La capacidad individual de los tanques cilíndricos no será superior a 220 metros cúbicos de agua, pudiendo instalarse grupos de hasta 6 tanques. La separación mínima entre tanques será igual a 1/4 de la suma de sus diámetros de igual manera será la separación entre grupos de tanques.

Artículo. 370. Tuberías y accesorios. - Las tuberías y accesorios se sujetarán a las siguientes especificaciones:

- a) Las tuberías cuyo diámetro nominal alcance hasta 1,27 cm. serán de cobre tipo K o L, bronce o acero sin costura. Las de diámetro superior a 1,27 cm. serán de acero sin costura y para soportar altas presiones de trabajo.
- b) Las tuberías serán soldadas con suelda autógena o eléctrica y por personal calificado.
- c) Las conexiones de las tuberías y accesorios serán hechas con el empleo de suelda fuerte de materia de fusión sobre los 540°C y/o mediante conexiones de acero forjado.
- d) Cuando las tuberías deban ir enterradas, éstas se colocarán a profundidades mínimas comprendidas entre los 0,40 metros y 0,70 metros debiendo estar protegidas convenientemente para evitar la corrosión, cubriéndolas con arena dulce por lo menos en un espesor de 0,10 metros. Sobre la arena de cobertura se colocará arena de ladrillos o una malla de hierro galvanizado para efectos de señalización.
- e) Las tuberías de GLP se instalarán a una distancia de por lo menos 0,50 metros de las instalaciones de agua potable, de energía eléctrica o de teléfonos que tengan un recorrido paralelo a dichas tuberías. En los cruces de las tuberías de GLP y las de agua, éstas deberán estar ubicadas por lo menos a 0,20 metros debajo de las primeras.
- f) En los tramos largos de tubería situados entre dos válvulas de bloqueo, se colocarán válvulas de seguridad calibradas para descargar a la presión de diseño de la tubería.
- g) Se recomienda utilizar la mínima cantidad posible de empates y conexiones para evitar el riesgo de escapes.
- h) Las redes externas no podrán pasar por ductos para aire y desperdicios, chimeneas, pozos para ascensores, reservorios de agua, canalizaciones y compartimentos sin suficiente ventilación.
- i) Las tuberías podrán ser cubiertas por materiales de albañilería, solamente

después de haber sido sometidas a las respectivas pruebas.

SECCIÓN NOVENA

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

Artículo. 371. Alcance. - Los establecimientos destinados al mantenimiento y reparación de automotores o de uso mixto, cumplirán con todas las disposiciones contenidas en la Ordenanza de Manejo Ambientalmente Adecuado de Aceites Usados, con las normas señaladas en esta sección, a más de las normas generales que les sean pertinentes, contenidas en esta Ordenanza.

Artículo. 372. Clasificación. - Los establecimientos a que se refiere el artículo anterior, son establecimientos de mantenimiento y reparación de automotores:

- a) **Taller automotriz.** - Se denomina taller automotriz a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas.
- b) **Mecánica automotriz.** - Se denomina mecánica automotriz liviana, a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de automóviles, camionetas, furgonetas y más similares con capacidad de hasta 4 toneladas.
- c) **Mecánica automotriz semipesado.** - Se denomina mecánica automotriz semipesado, a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de colectivos, autobuses, camiones y similares con capacidad de hasta 10 toneladas.
- d) **Mecánica automotriz pesada.** - Se denominan mecánica automotriz pesada, a los establecimientos dedicados a la reparación o mantenimiento de automotores de más de 10 toneladas, de tractores, rodillos, palas mecánicas, excavadoras, grúas tráileres y más similares, empleados en la agricultura, construcción y transporte.
- e) **Mecánica en general.** - Se denominan mecánicas en general, los establecimientos dedicados a los trabajos de torno, cerrajería, gasfitería (plomería) y fundición.
- f) **Vulcanizadoras.** - Se denominan vulcanizadoras a los establecimientos dedicados a la reparación, vulcanización, reencauchaje, cambio de llantas y tubos, balanceo de ruedas.
- g) **Lavadoras.** - Se denominan lavadoras, a los establecimientos dedicados al lavado, engrase, y otras actividades afines que tiene que ver con el mantenimiento de vehículos, sin que esto signifique reparación mecánica.
- h) **Lubricadoras.** - Son los establecimientos donde se realizan cambios de aceite y pulverizada.

Artículo. 373. Localización. - La localización de mecánicas automotrices, mecánicas en general, vulcanizadoras, lavadoras y lubricadoras, se sujetará a las siguientes condiciones, además de las señaladas en el PUGS.

- a) En ningún caso se podrá utilizar el espacio público (aceras, calzadas, etc.), para actividades vinculadas con mecánicas, lubricadoras, lavadoras, vulcanizadoras, cambios de aceite y similares.
- b) No podrán instalarse a menos de 100 metros de centros asistenciales, escuelas, colegios, cuarteles, iglesias, cines, mercados y edificios públicos, medidos desde el punto más desfavorable.
- c) No se permitirá la instalación de talleres o mecánicas automotrices y lavadoras, en

las facilidades de tránsito o en lugares muy cercanos a ellos.

- d) Las lubricadoras y los sitios destinados a cambios de aceite, no podrán localizarse en lugares en donde la Dirección de Planificación y Gestión Territorial determine como centros de aglomeración; identifique riesgos al ambiente; en quebradas, rellenos, taludes u otros lugares relacionados con su funcionamiento.

Artículo. 374. Normas específicas. -

- a) Capacidad de atención: Los índices mínimos de cálculo serán los siguientes:
- 1) Lavadoras: mayor a 30 metros cuadrados de área útil del local. Lubricadoras: mayor a 30 metros cuadrados del área útil del local. Mecánica automotriz liviana: 20 metros cuadrados por vehículo.
 - 2) Mecánica automotriz semipesado: 30 metros cuadrados por vehículo. Mecánica automotriz pesada: 40 metros cuadrados por vehículo.
 - 3) Taller automotriz: 50 metros cuadrados de área útil del local.
 - 4) Mecánica general: 50 metros cuadrados de área de trabajo.
- b) Las áreas mínimas para locales destinados a cambios de aceite y vulcanizadoras serán:
- 1) Cambios de aceite: de 20 a 50 metros cuadrados de área útil del local, en la vulcanizadora artesanal será de 20 a 50 metros cuadrados y en la vulcanizadora industrial será mayor a 50 metros cuadrados
 - 2) Contarán con los siguientes espacios mínimos: oficina, bodega, medio baño y lavamanos independiente en un área máxima de 20 metros cuadrados

Artículo. 375. Normas mínimas de construcción. - Los establecimientos destinados a mecánicas, vulcanizadoras, lavadoras y lubricadoras, 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 requiera.
- b) **Pisos:** El piso será de hormigón o pavimento, puede ser recubierto con material cerámico antideslizante y de alto tráfico.
- c) **Cubiertas:** Las áreas de trabajo serán cubiertas y dispondrán de un adecuado sistema de evacuación de aguas lluvias.
- d) **Rejillas:** El piso deberá estar provisto de las suficientes rejillas de desagüe para la perfecta evacuación del agua utilizada en el trabajo, la misma que será conducida primeramente a cajas separadas de grasas antes de ser lanzadas a los canales matrices.
- e) **Revestimientos:** Todas las paredes limitantes de los espacios de trabajo serán revestidos con materiales impermeables hasta una altura mínima de 1,80 metros
- f) **Cerramientos:** Los cerramientos serán de mampostería sólida con una altura no menor de 2,50 metros ni mayor de 3,50 metros
- g) **Altura mínima:** La altura mínima libre entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso en las áreas de trabajo no será inferior a 2,80 metros.

Artículo. 376. Servicios sanitarios. - Todos los establecimientos, estarán equipados con servicios sanitarios y vestidores con cancelas para los empleados. El número de piezas sanitarias estará de acuerdo a la siguiente relación:

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

Artículo. 377. Elevadores y rampas. - Para el funcionamiento de mecánicas en edificios de más de un piso existirán elevadores de vehículos o rampas cuya pendiente máxima será el 15% y un mínimo de 3 metros.

Artículo. 378. Adecuación o reubicación de establecimientos. - Los establecimientos que funcionan actualmente y no cumplan con las normas de esta sección, tendrán (dos) años de plazo, para su adecuación o reubicación al término del cual, la autoridad municipal, previa inspección ratificará su funcionamiento o procederá a aplicar las disposiciones pertinentes.

Artículo. 379. Protección contra incendio. - Los establecimientos indicados en esta sección, se construirán con materiales contra incendio, se aislarán de las propiedades colindantes con muros cortafuegos en toda su extensión a menos que no existan edificaciones a una distancia no menor de (6 metros) seis metros. Además, cumplirán con las disposiciones pertinentes en el apartado referido a "Protección contra Incendios y Otros Riesgos", de esta normativa y con las que el Cuerpo de Bomberos del cantón El Tambo exija en particular.

SECCIÓN DÉCIMA EDIFICIOS DESTINADOS AL CULTO

Artículo. 380. Alcance. - Las edificaciones destinadas al culto, a más de las normas de esta sección, cumplirán todas las disposiciones especificadas en el apartado referido a "Sala de espectáculos" de la presente Ordenanza, que les sean aplicables.

Artículo. 381. Área de la sala. - El área de la sala de estos locales, se calculará a razón de dos asistentes por metro cuadrado.

Artículo. 382. Volumen de aire. - El volumen total mínimo de la sala, se calculará a razón de 2,50 metros cúbicos de aire por asistente.

Artículo. 383. Altura libre mínima. - La altura mínima en cualquier punto de la sala, medida desde el nivel del piso al cielo raso, no será menor a 3 metros libres.

Artículo. 384. Locales anexos. - Todos los locales anexos a la sala, tales como: habitaciones, conventos, salas de congregaciones, locales de enseñanza y otros afines, cumplirán con todas las disposiciones de la presente normativa, que les sean aplicables.

Artículo. 385. Estacionamientos. - El número de puestos de estacionamientos por área útil de edificaciones destinados a culto se calculará de acuerdo a lo especificado en el apartado referido a "Estacionamientos" en esta ordenanza.

SECCIÓN DÉCIMA PRIMERA ESTACIONAMIENTOS

Artículo. 386. Alcance. - Las disposiciones de esta sección y las demás pertinentes de la presente Ordenanza, afectarán a todo tipo de edificación, en que existan o se destinen uno o más sitios para el estacionamiento público o privado de vehículos.

Artículo. 387. Clasificación de estacionamientos. - Los estacionamientos vehiculares deberán considerarse como parte de la vialidad, ya sea que éste se encuentre en la calle, dentro o fuera del carril de circulación o dentro de los predios o edificaciones.

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

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

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

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

Artículo. 388. Estacionamientos en la vía pública. - Los estacionamientos localizados en la vía pública se regirán conforme a los lineamientos establecidos sobre las características geométricas de los diferentes tipos de vías, mencionados en el apartado referido a diseño vial, de la presente Ordenanza. Los estacionamientos pueden diseñarse en cordón o en batería.

Artículo. 389. Estacionamientos en sitios específicos. - En bahía: el área de estacionamiento debe estar estrictamente delimitada y señalizada. La delimitación de las bahías no debe interrumpir los cruces peatonales, las rampas para personas con discapacidad o movilidad reducida, el acceso a predios privados o a la disposición del mobiliario urbano y la arborización. Deben continuar con el mismo diseño y material de la acera, como mínimo 0,10 metros por debajo del nivel de ésta y con una pendiente máxima del 3 % hacia la vía.

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

Artículo. 390. Normas para edificios de estacionamiento. - Todo espacio destinado para estacionamiento debe disponer de una reserva permanente de lugares destinados

para vehículos que transporten o pertenezcan a personas discapacitadas o con movilidad reducida a razón de una plaza por cada 25 lugares o fracción.

Los lugares destinados a estacionamientos para personas con discapacidad y movilidad reducida, deben ubicarse lo más próximo posible a los accesos de los espacios o edificios servidos por los mismos, preferentemente al mismo nivel de éstos. Para aquellos casos donde se presente un desnivel entre la acera y el pavimento del estacionamiento, el mismo debe salvarse mediante vados de acuerdo con lo indicado en la NTE INEN 2 245.

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

Artículo. 391. Entradas y salidas. - Los estacionamientos públicos deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Zona de Transición: Las edificaciones que, por su ubicación afectadas por retiros frontales a la vía pública o pasajes, deberán prever a la entrada y salida de vehículos, una zona de transición horizontal no menor a 3 metros de longitud, medidos desde la línea de fábrica hasta el inicio de la rampa.
- b) Número de Carriles: Los carriles para entradas o salidas de vehículos, serán 2 cuando el estacionamiento albergue a más de 40 puestos.
- c) Ancho mínimo de Carriles: Cada carril deberá tener un ancho mínimo útil de 2,50 metros separado uno de otro por un bordillo de 0,15 metros de base por 0,15 metros de altura, perfectamente señalado.
- d) Señal de Alarma - Luz: Toda edificación que al interior del predio tuviere más de 10 puestos de estacionamiento, deberá instalar a la salida de vehículos, una señal de alarma-luz. Ésta será lo suficiente visible para los peatones que indique el instante de salida de los vehículos.
- e) Las características de esta señal de alarma-luz, serán determinadas por la Dirección de Tránsito, que verificará su localización y funcionamiento.
- f) No podrá destinarse a accesos de estacionamientos más del 40% del frente del lote.
- g) Uso de retiros: Los retiros hacia la vía pública y pasajes no podrán ocuparse en los siguientes casos:
 - 1) A nivel de planta baja, con espacios de estacionamientos cubiertos ni rampas de entrada y salida de vehículos, permitiéndose la utilización de rampas en el retiro, solamente en casos excepcionales, cuando la dimensión del terreno lo justifique y bajo autorización expresa de la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial Municipal.
 - 2) A nivel de subsuelo, con espacios de estacionamientos ni circulares de vehículos en los retiros con frente a las vías principales de la ciudad. Sólo podrá utilizarse en casos excepcionales debidamente autorizados por el Departamento de Planificación.

Artículo. 392. Circulaciones para vehículos. -

- a) Las rampas, fachadas, elementos estructurales, colindancias de los establecimientos, deberán protegerse con dispositivos capaces de resistir posibles impactos de vehículos.
- b) Los estacionamientos deberán tener sus circulaciones vehiculares independientes de las peatonales.
- c) Las rampas tendrán una pendiente máxima del 15 %, con tratamiento de piso antideslizante y un ancho mínimo por carril de 2,50 metros en las rectas y de 3,50 metros en las curvas. Sin embargo, la pendiente podrá aumentarse hasta el 18 % en tramos cortos no mayores de 6 metros de longitud, siempre y cuando se atenúen las pendientes en los empalmes con rampas no mayores al 9% en una longitud mínima de 2,40 metros.
- d) El radio de curvatura mínimo medio al eje de la rampa, será de 4,50 metros. Cuando existan dos carriles juntos se considerará el radio de curvatura del carril interior. Pendiente máxima de las rampas con estacionamiento en la propia rampa: 6 %. Las columnas y muros que limitan pasillos de circulación deberán tener una protección permanente de 0,30 x 0,15 metros sin aristas vivas. Altura máxima de edificación con rampas: no podrán exceder los siete pisos, cuando el sistema de circulación vehicular sea a través de rampas.

Artículo. 393. Protecciones en los puestos. - Los puestos de estacionamientos públicos deberán disponer de topes de 0,15 metros de alto, separados 0,80 metros del límite del mismo. Los puestos de estacionamiento contarán con topes de 0,15 metros de alto, a una distancia mínima de 1,20 metros cuando existan antepechos o muros frontales.

Artículo. 394. Circulaciones peatonales. - En los edificios para estacionamientos, los usuarios una vez que abandonan los vehículos, se convierten en peatones y utilizarán escaleras o ascensores los mismos que deberán cumplir las especificaciones relacionadas a ascensores y escaleras de esta normativa, cuando el edificio tenga más de tres plantas incluyendo la planta baja.

Artículo. 395. Áreas de espera y entrega de vehículos en estacionamiento públicos. - Los estacionamientos tendrán áreas de espera cubiertas para los usuarios, ubicados a cada lado de los carriles referidos en el artículo anterior, los que deberán tener una longitud mínima de 6 metros y un ancho no menor de 1,20 metros, el piso terminado antideslizante estará elevado 0,15 metros sobre el nivel de tales carriles.

Artículo. 396. Caseta de control. - En los establecimientos habrá una caseta de control, junto al área de espera para el público, con una superficie mínima de 3 metros cuadrados, área en la que deberá incorporarse un medio baño.

Artículo. 397. Altura libre mínima. - Las construcciones para estacionamientos, tendrán una altura libre mínima de 2,30 metros medidos desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento de mayor descuelgue.

Artículo. 398. Dimensiones mínimas. - Para puestos de estacionamientos: Las dimensiones y áreas mínimas requeridas para puestos de estacionamientos, se regirán según la forma de colocación de los mismos, de acuerdo al siguiente cuadro:

Dimensiones mínimas para puestos de estacionamiento: _____

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

Artículo. 399. Anchos mínimos de puestos de estacionamientos. - Según la ubicación de los puestos de estacionamientos con respecto a muros y otros elementos laterales, los anchos mínimos se regirán por el siguiente detalle:

- a) Anchos mínimos de puestos de estacionamiento: Lugar de emplazamiento para automóviles livianos abierto por todos los lados o contra un obstáculo 4,80 metros por 2,30 metros.
 1. Con pared en uno de los lados 4,80 metros por 2,50 metros.
 2. Con pared en ambos lados (caja) 4,80 metros por 2,80 metros.
- b) Dimensiones mínimas de los lugares destinados al estacionamiento vehicular de las personas con discapacidad.
 1. Ancho: 3,50 metros = Área de transferencia: 1 metros + área para el vehículo: 2,50 metros Largo = 4,80 metros.

Artículo. 400. Protecciones. - Las rampas, fachadas, elementos estructurales, colindancias de los estacionamientos deberán protegerse con dispositivos capaces de resistir posibles impactos de vehículos.

Artículo. 401. Señalización. - Se adoptará la señalización de tránsito utilizada en las vías públicas y los elementos más adecuados para informar:

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

Artículo. 402. Ventilación. - La ventilación en los estacionamientos podrá ser natural o mecánica.

- a) Ventilación natural: El área mínima de vanos para ventilación natural, será del 10 % del área del piso correspondiente, dispuesto en las paredes exteriores opuestas.

- b) Ventilación mecánica: Cuando no se cumpla con las disposiciones del inciso "a" la ventilación podrá ser mecánica, para extraer y evitar la acumulación de gases tóxicos, especialmente en las áreas destinadas a la entrega y recepción de vehículos y con capacidad para renovar el aire por lo menos seis veces por hora.

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

Artículo. 403. Servicios sanitarios. - Los estacionamientos públicos tendrán servicios sanitarios independientes para los empleados y para el público y para personas con discapacidad.

- a) Los servicios sanitarios para empleados estarán equipados como mínimo de inodoro, lavamanos, urinario y vestuarios con duchas y canceles.
- b) Los servicios sanitarios para el público, serán para hombres y mujeres separadamente y el número de piezas sanitarias estará de acuerdo a la siguiente relación: Hasta los 100 puestos de estacionamiento, 2 inodoros, 2 lavamanos y 2 urinarios para hombres y 1 inodoro y 1 lavamanos para mujeres. Sobre los 100 puestos de estacionamiento y por cada 200 en exceso se aumentará un número de piezas sanitarias igual a la relación anterior. En caso de ser edificaciones de varios pisos se dotará de una batería por piso.

Artículo. 404. 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.

Artículo. 405. Estacionamientos en terrenos baldíos. - Los estacionamientos que funcionen en terrenos baldíos, cumplirán con las normas básicas de esta sección que, según el caso, les sean aplicables y adicionalmente sus pisos deberán asegurar un conveniente drenaje y contar con una batería de servicios higiénicos para hombres y mujeres.

Artículo. 406. Estacionamiento fuera del predio. - Las edificaciones que no pudieren emplazar el total o parte de los estacionamientos exigidos dentro del predio donde se levanta la construcción, podrán hacerlo en otro situado a una distancia máxima de 50 metros medidos desde el acceso principal del edificio.

Artículo. 407. 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 el Departamento de Control y Territorio la eficacia del sistema adoptado para su posterior aprobación.

Artículo. 408. Iluminación. - La iluminación en estacionamientos se sujetará a la norma descrita en el siguiente cuadro:

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

Iluminación para las áreas de circulación

Artículo. 409. Servicios sanitarios. - Los estacionamientos públicos tendrán servicios sanitarios independientes para los empleados y para el público y para personas con discapacidad.

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

Artículo. 410. Estacionamiento fuera del predio. - Las edificaciones que no pudieren emplazar el total o parte de los estacionamientos exigidos dentro del predio donde se levanta la construcción, podrán hacerlo en otro situado a una distancia máxima de 300 metros medidos desde el acceso principal del edificio.

Artículo. 411. Protección contra incendio. - Los establecimientos cumplirán con todas las disposiciones pertinentes señaladas en el Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios, de la presente Ordenanza y más normas que exige el Cuerpo de Bomberos para cada caso en particular. Los locales de estacionamiento público o privado, se aislarán de las propiedades colindantes en toda su extensión, con muros contrafuegos, a menos que los edificios vecinos tengan una distancia mayor o igual a 6 metros. Los establecimientos de más de un piso o que formen parte de un edificio de uso mixto, se construirán íntegramente con materiales contra incendio.

Artículo. 412. Habitaciones en estacionamientos. - En los estacionamientos de uso público, no podrán disponerse más habitaciones que la destinada al cuidador. Esta habitación se construirá íntegramente ventilada, con materiales incombustibles y con fácil acceso a la calle.

Artículo. 413. Plazas de estacionamientos. - Para el cálculo de puestos de estacionamientos se seguirán las reglas generales contenidas en el siguiente cuadro.

CANTIDAD MÍNIMA DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS				
USO	GENERAL	AREAS HISTORICAS	VISITANTES	CARGA Y DESCARGA
USO RESIDENCIAL				
Vivienda menor a 65 m2 del área total	1 c/2 viviendas	1 c/6 viviendas*	1 c/8 viviendas	
Vivienda mayor a 65 m2 hasta 120 m2 del área total	1 c/ vivienda	1 c/2 viviendas*	1 c/8 viviendas	
Vivienda mayor a 120 m2 del área total	2 c/viviendas	1 c/2 viviendas*	1 c/8 viviendas	
USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS				
Centros de diversión	1 c/10 asientos			
Oficinas administrativas en general y comercios menores a 250 m2	1 c/50 m2 + 1 por la fracción mayor o igual a 25 m2	1 c/50 m2 + 1 por la fracción mayor o igual a 40 m2	1 c/200 m2	
Comercio de menor escala hasta 500 m2	1 c/25 m2	1 c/50 m2		10 % del área construida en planta
Centros de comercio de hasta 1000 m2	1 c/20 m2	1 c/25 m2		10 % del área construida en planta
Centros comerciales	1 c/15 m2	1 c/20 m2		10 % del área
Alojamiento	1 c/4	1 C/8		Dentro del predio
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS				
Educación Preescolar y Escolar Secundaria Superior	2 c/aula 5 c/aula 10 c/aula	1 c/1000 m2 de construcción	4	Dentro del predio
Cultural, bienestar social, Recreativo, Deportes, Religioso	1 c/ 25 asientos	1 c/50 asientos*		Dentro del predio
Salud	1 c/4 camas(2)	1 c/10 camas*	1 c/ 10 camas	Dentro del predio
INDUSTRIAL Y BODEGAS				
Industria	1 c/100 m2 de construcción			Dentro del predio
Bodegas comerciales	1 c/100 m2 de construcción			Dentro del predio

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

- El ingreso vehicular no podrá ser ubicado en las esquinas, ni realizarse a través de plazas, plazoletas, parques, parterres, ni pretilas y se lo hará siempre desde una vía pública vehicular.
- 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 y Gestión Territorial.
- Los accesos a los estacionamientos deberán conservar el mismo nivel de la acera con una tolerancia del 10% en dirección de la pendiente, con excepción de los lotes

- con pendientes positivas o negativas laterales en los que se permitirá realizar los cortes pertinentes en la acera para facilitar la accesibilidad, en una profundidad de 3 metros desde la línea de fábrica a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente
- d) En las áreas en las que la forma de ocupación de la edificación sea a línea de fábrica, el cambio de pendiente se realizará a partir de una profundidad de tres metros (3 metros) de la línea de fábrica.
 - e) El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de tres metros (3 metros).
 - f) Toda edificación que al interior del predio tuviese más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos una señal luminosa y sonora. Ésta será lo suficientemente visible y audible para los peatones, indicando el instante de la salida de los vehículos.
 - g) En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros frontales a excepción de las edificaciones protegidas.
 - h) La ocupación como acceso a los estacionamientos, no superará el 40% del frente del lote.
 - i) En lotes con frentes menores a diez metros, el acceso vehicular será de tres metros. La cubierta del garaje deberá ser inaccesible y su altura mínima será de 2,20 metros y máxima de 3,50.
 - j) Cuando se trate de edificaciones en lotes con superficies menores a 200 metros cuadrados hasta 150 metros cuadrados podrá exonerarse el 50 % del número de estacionamientos; en lotes menores a 150 metros podrá exonerarse el 100 % del número de estacionamientos requeridos.
 - k) Cuando se trate de ampliaciones de áreas construidas con planos aprobados o (licencia urbanística de edificación), en predios que no permitan la ubicación del número de estacionamientos previstos en esta Ordenanza, se exigirán los que técnicamente sean factibles. Se procederá de igual forma en edificaciones construidas antes de la vigencia de esta Ordenanza y que vayan a ser declaradas o no en propiedad horizontal. Con excepción de aquellos que van a ser destinados a centros de diversión: cines, teatros, discotecas, salas de baile, peñas, salones de banquetes y fiestas, casinos; coliseos, plaza de toros, estadios, mercados y universidades e institutos superiores.
 - l) No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa de la Dirección Planificación y Gestión Territorial. La rampa de acceso de la vía hacia la vereda no podrá superar el 30 % del frente del lote y su longitud no podrá ser superior a 0,50 metros.
 - m) En las áreas históricas, se podrán autorizar accesos vehiculares y sitios de estacionamiento interior, siempre y cuando el ancho libre del zaguán así lo permita. Por ningún concepto se desvirtuarán los elementos tipológicos de la edificación, en especial: portadas, enmarcados de piedra, cornisas, molduras, pisos de adoquín de piedra o sillar, arcos, galerías, corredores ni patios.
 - n) En inmuebles consolidados y catalogados como rehabilitables no se exigirán áreas de estacionamientos si es que técnicamente no es factible ubicarlos.
 - o) No se permite la ocupación de la acera como estacionamiento de vehículos.
 - p) En lotes con zonificación aislada con acceso a través de pasajes peatonales con áreas mayores o iguales a 300 metros cuadrados, podrán planificarse con estacionamientos.

SECCIÓN DÉCIMA SEGUNDA IMPLANTACIÓN INDUSTRIAL

Artículo. 414. Afectación. - Aféctese para uso industrial, las áreas identificadas para este uso en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a través de su herramienta PUGS, dentro del cantón El Tambo, conforme al plano de uso de suelo.

Artículo. 415. Alcance. - Todas las edificaciones en que se llevan a cabo las operaciones de producción industrial, almacenamiento y bodegaje, reparación de productos de uso doméstico, producción artesanal, reparación y mantenimiento de automotores, cumplirán con las disposiciones de la presente sección y con los demás de esta Ordenanza que les fueren aplicables. Las edificaciones deberán mantener los retiros correspondientes según el tipo de implantación industrial, las actividades que entrañan peligro deben retirarse según lo establecido por las ordenanzas respectivas.

Artículo. 416. Prioridad. - Determinése como primera prioridad para el asentamiento industrial las zonas identificadas según los límites establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial a través de su herramienta PUGS, en lo correspondiente a zonificación por la tipología de industria y a la propuesta de ocupación de suelo, retiros y forma de ocupación.

Artículo. 417. Calificación. - Dispóngase la calificación de las industrias existentes al interior del área urbana actual, para relocalizar aquellas que son incompatibles con otras actividades, concediéndoles un plazo máximo de 3 años para su movilización.

Artículo. 418. Iluminación. - Todo lugar de trabajo deberá estar dotado de suficiente iluminación natural o artificial para que el trabajador pueda efectuar sus labores con seguridad y sin daño para sus ojos. El nivel mínimo de iluminación está en relación con el tipo de actividad a desarrollar y puede variar entre 300 y 500 luxes.

Artículo. 419. Ventilación. -

- a) Los locales de trabajo tendrán una capacidad volumétrica no inferior a 10 m³. por obrero, salvo que se establezca una renovación adecuada del aire por medios mecánicos.
- b) Las ventanas deberán permitir una renovación mínima de aire de 8 m³. por hora, salvo que se establezcan sistemas de extracción y renovación forzada del aire, a menos que existan justificativos técnicamente verificables.
- c) Los locales industriales deberán instalar sistemas que permitan que, interiormente tener una atmósfera libre de vapores, polvo, gases nocivos o un grado de humedad que no exceda al del ambiente exterior.
- d) Los locales que por su actividad industrial produzcan molestias o emanaciones nocivas "o explosivas" no podrán ventilar directamente hacia la vía pública por medio de puertas o ventanas, en casos en que se justifique podrán construir pozos de ventilación.

- e) Los locales industriales deberán instalar sistemas de extracción, captación, filtración, depuración y otras medidas de control de las emisiones gaseosas de combustión y de procesos, previa a la salida al ambiente externo.

Artículo. 420. Ventilación mecánica. - Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica.

Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración.

Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:

- a) Lugares cerrados y ocupados por más de 25 personas, y donde el espacio por ocupante sea igual o inferior a 3 m³ por persona.
- b) Talleres o fábricas donde se produzca en su interior cualquier tipo de emanación gaseosa o polvo en suspensión.
- c) Locales ubicados en sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente. Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

Artículo. 421. Prevención y control de la contaminación por ruidos. - Los ruidos y vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales se evitarán o reducirán: en primer lugar, en su generación; en segundo término, en su emisión y, finalmente en su propagación en los locales de trabajo, de acuerdo al Reglamento para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental originada por ruidos, emitido por el Ministerio de Salud, mediante Acuerdo Ministerial No. 7789. (R.O. 56012/11/1990).

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

Artículo. 422. Prevención y control de la contaminación de las aguas. - La prevención y el control de la contaminación de las aguas por las industrias, se realizará conforme al Reglamento para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental, en lo relativo al recurso agua, emitido por el Ministerio de Salud, mediante Acuerdo Ministerial No. 2144; y conforme con las disposiciones para la Prevención y Control de la Contaminación producida por las Descargas Líquidas Industriales y las Emisiones hacia la Atmósfera que la Dirección de Gestión Ambiental, emitiera, entre otras:

- a) Se prohíbe toda descarga de residuos líquidos a las vías públicas, canales de riego y drenaje o sistemas de recolección de aguas lluvias y acuíferos, y a todo cuerpo de agua.
- b) Se prohíbe la utilización de aguas naturales de las redes públicas o privadas y las de

las aguas lluvias, con el propósito de diluir los efluentes líquidos no tratados.

- c) Se prohíbe la infiltración de efluentes industriales no tratados.
- d) La Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del cantón El Tambo fijará en cada caso las normas que deben cumplir las descargas a un cuerpo de agua o a un alcantarillado, previamente a la instalación, modificación, ampliación de una fuente contaminante, no obstante, lo cual se observará lo siguiente:

1. No se descargará a los colectores de aguas servidas:

- Líquido o vapor con temperaturas mayores a 40 grados C.
- Aguas con sustancias solubles en hexano (grasas y aceites) mayores a 50mg/l.
- Ácidos o bases que puedan causar contaminación; gasolina, solventes y otros líquidos, sólidos o vapores inflamables o explosivos.
- Desechos sólidos o basuras que puedan obstruir los colectores.
- Aguas con pH menor de 5,0 o mayor de 9,0.
- Sólidos sedimentables que puedan depositarse en las redes de alcantarillado, en cantidades mayores a 10ml/l.

2. El caudal máximo será de 1,5 veces el caudal promedio horario del sistema de alcantarillado.

3. Se deberán construir cajas de inspección de fácil acceso para observación, control, toma de muestras y medición de caudales.

Artículo. 423. Requisitos complementarios y prohibiciones. -

- a) Los usos industriales podrán colindar con el uso residencial dejando una franja de transición de mínimo 10 metros los mismos que serán utilizados para áreas arborizadas y espacios verdes.
- b) La distancia entre naves industriales será mínima de 6 metros.
- c) Para las áreas verdes, propiciar el uso de árboles, arbustos y plantas como agentes determinantes para las condiciones climáticas del conjunto, estas especies en lo posible deben ser nativas o introducidas de la zona con bajos niveles de mantenimiento y agua.
- d) Procurar en lo posible que el drenaje natural del terreno.
- e) Colocar mediana para recoger las aguas pluviales.
- f) Garantizar dentro del proyecto arquitectónico una utilización sustentable del agua lluvia, para su reutilización en riegos o limpieza.
- g) Utilizar las franjas y/o pantallas vegetales para contrarrestar una posible contaminación por ruido.
- h) En el caso de existir cursos de agua en el interior del terreno, se deberán respetar los márgenes establecidos; en el caso de no constar en la cartografía se tomará un mínimo de 15 metros.
- i) Se podrá pedir estudios adicionales en el caso de que la industria sea contaminadora de agua con el fin de garantizar un funcionamiento ambiental adecuado.
- j) Garantizar la valoración, conservación y/o recuperación de la estructura principal.

- k) No se puede dejar áreas de chimeneas u otro tipo de emisiones sobre las fachadas, al igual que las zonas de carga y descarga deberán proveer un retroceso de 10 metros sobre las fachadas y en ningún caso pueden modificar el nivel de la vereda.
- l) Las industrias, equipamientos anexos, aprovechamiento de recursos naturales, presentarán conjuntamente con el proyecto arquitectónico un Estudio de Impacto y Plan de manejo Ambiental para prevenir y controlar todo tipo de contaminación y riesgos ambientales inherentes a sus actividades.
- m) Para los casos de modificaciones o remodelaciones deberán presentar una auditoría ambiental conjuntamente con el Plan de Manejo Ambiental.
- n) Todos los pavimentos de los pisos de los locales de uso industrial, deberán ser impermeables y fácilmente lavables.
- o) Las fábricas de productos alimenticios además de lo anterior sus paredes deben ser impermeables, sin juntas, de fácil lavado y de colores claros.
- p) Las industrias de materiales de construcción, plantas de hormigón, plantas de asfalto (en frío y en caliente) y otros establecimientos que trabajen con áridos tales como material pétreo, cementos, entre otros, deberán implementar soluciones técnicas para prevenir y controlar la contaminación por emisión de procesos, mediante humectación controlada, cobertura con lonas, o plásticos, para evitar el desbordamiento en las vías públicas.
- q) Las plantaciones (cultivos intensivos, bajo invernadero, y a cielo abierto) y otros establecimientos productivos que trabajen con materiales y sustancias de aplicación por fumigación, aspersion, deberán implementar soluciones técnicas para prevenir y controlar la contaminación por emisión de procesos, por descargas líquidas no domésticas, residuos sólidos y riesgos inherentes a su actividad.
- r) Las industrias están obligadas a realizar el cerramiento periférico y opcionalmente a tratar con vegetación su entorno, sobre todo, cuando se encuentran aledañas a otras actividades urbanas logrando un espacio de transición y amortiguamiento de los impactos ambientales negativos.

Artículo. 424. Prevención contra incendios. - Los edificios industriales deben observar las medidas establecidas en el Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios y las que señale el Cuerpo de Bomberos del cantón El Tambo, para prevención de incendios y seguridad industrial.

Además, observarán:

- a) Todo establecimiento de trabajo en el cual exista riesgo potencial de incendio, dispondrá de sistemas de detección y alarma automáticos, cuyo funcionamiento esté asegurado aun cuando no exista personal o fluido eléctrico.
- b) Las construcciones para esta clase de edificios serán de un solo piso, de materiales incombustibles y rodeados de muros corta fuegos, para impedir la propagación de incendios de un local a otro.
- c) En los establecimientos de trabajo donde el medio ambiente esté cargado de gases, vapores o partículas sólidas suspendidas que sean inflamables o explosivos, se instalarán sistemas de captación, extracción forzada y depuración de los mismos.
- d) Las materias primas o productos que presenten riesgo de incendio deberán mantenerse en depósitos incombustibles, aislados y en lo posible fuera del lugar de trabajo.
- e) Los depósitos de sustancias que puedan dar lugar a explosiones o desprendimiento de gases o líquidos inflamables deberán ser instalados a nivel del suelo y en lugares a prueba de fuego. No se situarán debajo de locales de trabajo o habitables.

- f) El almacenamiento de combustibles se hará en locales de construcción resistente al fuego, dotados de extintores adecuados y de muros cortafuego, o en tanques depósitos subterráneos y situados a distancia prudencial de los edificios; su distribución a los distintos lugares de trabajo se hará por tuberías. En general, el sistema de almacenamiento y distribución de combustibles deberá diseñarse y construirse de acuerdo a la norma INEN 1536 y a las normas pertinentes del Cuerpo de Bomberos del cantón El Tambo.
- g) Las sustancias químicas que puedan reaccionar juntas, expeler emanaciones peligrosas y causar incendios o explosiones serán almacenadas separadamente unas de otras.
- h) No se manipularán ni almacenarán líquidos inflamables en locales situados sobre o junto a sótanos o pozos, a menos que tales áreas estén provistas de ventilación adecuada.
 - 1) Ninguna parte o zona del establecimiento deberá quedar alejada de una salida al exterior y esa distancia deberá estar en función del grado de riesgo existente.
 - 2) Cada piso deberá disponer de por lo menos dos salidas suficientemente amplias.
 - 3) Las salidas de emergencia deberán estar señaladas e iluminadas.
 - 4) Las escaleras exteriores y de escape, para el caso de incendios, no deberán dar a patios internos o pasajes sin salida.
 - 5) El acceso a las salidas de emergencia siempre deberá mantenerse sin obstrucciones. Ningún puesto de trabajo fijo distará más de 24 metros de una puerta o ventana que puedan ser utilizadas en caso de peligro.
 - 6) Si se construyen en la parte superior a la industria, locales habitacionales, el suelo intermedio de dichos locales, debe ser material contra incendio.
 - 7) Las puertas de acceso y escaleras que conduzcan a los pisos de habitación deben ser independientes de los departamentos industriales.
 - 8) Las salas de trabajo en que se ejecuten faenas de riesgo, no podrán tener más de un piso, salvo que disposiciones o sistemas especiales, eliminen el peligro, igualmente no podrán tener sus salas de trabajo con puertas o ventanas a menos de 10 metros de distancias de las vías de acceso. Tendrán un servicio de agua contra incendios consistente en: Reserva de agua exclusiva para incendios en un volumen no inferior a 13.00 m³, sistema de presurización, con doble fuente energética, que asegure una presión mínima de 5Kg. /cm²., una red de agua contra incendios cuya tubería principal tenga un diámetro de 75 mm. de hierro galvanizado, derivaciones hasta las tomas de agua para incendio o salidas de incendio, terminadas en rosca del tipo Macho NST y válvula de paso
- i) Junto a la salida de agua o unida a ésta, existirá un tramo de manguera de incendios de 63,5 mm. de diámetro por 15 metros de largo y en su extremo un pitón o boquilla regulable.
- j) La distancia entre las bocas de agua para incendios, en ningún caso excederá de 30 metros y el número de bocas en cada piso o nave será el cociente de la longitud de los muros perimetrales de cada cuerpo del edificio expresado en metros, dividido para 45. Se considerarán enteras las fracciones mayores de 0,5.
- k) En los locales de trabajo donde se trasieguen, manipulen o almacenen líquidos o sustancias inflamables, la iluminación de lámparas, linternas y cualquier extensión eléctrica que sea necesario utilizar serán protegidas y a prueba de explosión.

- l) Todo establecimiento industrial deberá contar con extintores de incendio, del tipo adecuado al riesgo existente. Su número estará dado por la proporción de un extintor por cada 100 metros cuadrados de superficie o fracción. La capacidad y el tipo estarán determinados por el Departamento Técnico del Cuerpo de Bomberos del cantón El Tambo. Se ubicarán en sitios visibles y accesibles.

Artículo. 425. Primeros auxilios. - Los edificios industriales que superen a 25 obreros, deben instalar una sala de primeros auxilios completamente equipada, con un área mínima de 36 metros cuadrados.

Artículo. 426. Red vial y estacionamientos. -

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

Artículo. 427. Sistemas de evacuación. - Las industrias, deberán cumplir con los siguientes requisitos al diseñar un sistema de descarga a la red de alcantarillado, a más de

lo establecido por la Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del cantón El Tambo.

- a) No se permitirá la entrada de aguas lluvias ni de refrigeración al sistema de aguas servidas, las aguas de refrigeración deben ser recirculadas antes de su descarga.
- b) No se descargará la entrada de aguas lluvias ni de refrigeración, ninguno de los siguientes vertidos, excepto en la forma que se indica a continuación:
 1. Desechos sólidos o basuras que puedan obstruir los colectores.
 2. Residuos tóxicos que representen peligro para la planta de tratamiento y/o a las personas.
- c) Se construirán instalaciones para separación de grasas, aceites y materiales granulares, cuya operación y mantenimiento correrán a cargo del propietario.
- d) Se deberán construir cajas de inspección de fácil acceso para observación, control toma de muestras y medición de caudales.
- e) La EP- Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del cantón El Tambo, controlará la implementación de los sistemas de tratamiento que se requieran la calidad de los efluentes.

Artículo. 428. Chimeneas. - En las industrias que requieran de la instalación de chimeneas, éstas deberán superar en altura por lo menos al 30 % de la altura promedio de los edificios existentes en el área aledaña o en otros casos un mínimo de 25 metros de altura, debiendo en casos de emanación de gases peligrosos o altamente contaminantes, instalar filtros y sistemas de tratamiento de dichos gases antes de su eliminación a la atmósfera.

SECCIÓN DÉCIMA TERCERA CEMENTERIOS, SALAS DE VELACIÓN Y FUNERARIAS

Artículo. 429. Calidad espacial. -

- a) Todos los locales funerarios (cementeros, salas de velación y funerarias deberán tener una ventilación equivalente al 30 % de la superficie de cada ventana, en áreas ubicadas en subsuelos siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de ventilación natural, se debe recurrir a una ventilación mecánica que incluya un proceso de purificación de aire antes de su salida al exterior.
- b) Los locales deben tener una adecuada iluminación y ventilación. Cuando no existan ventanas al exterior, se debe contar con una iluminación artificial y deberá estar dotado de ventilación mecánica.
- c) Se considerará además lo establecido en el apartado referido a Iluminación y ventilación de locales

Artículo. 430. Disposiciones específicas para cementerios (Referencia Reglamento de Funerarias y Cementerios, Registro Oficial No. 597 del 17 de Julio de 1974). -

- a) Los cementerios deberán contemplar el 60 % del área para caminos, jardines e instalaciones de agua, luz y alcantarillado.

- b) Los terrenos donde se ubiquen cementerios deberán ser secos, estar constituidos por materiales porosos y el nivel freático, debe estar como mínimo a 2,50 metros de profundidad.
- c) Los cementerios deberán estar localizados en zonas cuyos vientos dominantes soplen en sentido contrario a la ciudad y en las vertientes opuestas a la topografía urbana, cuyas aguas del subsuelo no alimenten pozos de abastecimiento y dichas áreas no sean lavadas por aguas lluvias, que escurran a los cursos de aguas aprovechables para abastecimiento de las ciudades.
- d) Todo cementerio deberá estar provisto, de una cerca de ladrillo o bloque de por lo menos 2 metros de altura, que permita aislarlo del exterior.

Artículo. 431. Retiros. - Los cementerios deben poseer un retiro mínimo de 10 metros en sus costados, el que puede utilizarse con vías perimetrales.

Artículo. 432. Circulación. - Las circulaciones sujetas a remodelación (accesos, caminerías, y andenes) utilizarán materiales antideslizantes tanto en seco como en mojado y mantendrán las secciones ya existentes.

Las circulaciones en cementerios tendrán las siguientes secciones:

Circulaciones interiores en mausoleos familiares	1,80 metros
Circulaciones entre tumbas	1,80 metros
Circulaciones entre columbarios	1,80 metros.
Circulaciones entre nichos de inhumación	2,60 metros
Circulación entre sectores	2,60 metros
Circulación entre tumbas, cuya posición es paralela al camino	1,20 metros
Circulaciones mixtas (vehiculares y peatonales) de acceso perimetral bidireccional	8,00 metros (5 de calzada y 1,5 metros de veredas a cada lado).

Secciones para la circulación según zonificación en los cementerios

Las distancias de los nichos hacia los estacionamientos o vías perimetrales no excederán de 180 metros. Las tumbas no pueden distar más de 60 metros de la vía peatonal más cercana. Se considerará además lo establecido en el apartado referido a Circulaciones Interiores y Exteriores de esta Ordenanza.

Artículo. 433. Espacios por zonas y dimensiones. - Los cementerios contarán con los siguientes espacios mínimos distribuidos por zonas.

Artículo. 434. Zona administrativa. - La zona administrativa contará con:

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

Artículo. 435. Zona de inhumaciones. - Conformado por:

- a) Criptas
- b) Nichos destinados a inhumación.
 - 1) Adultos: Ancho de 0,70 metros por 0,65 metros de alto y 2,10 metros de profundidad (medidas internas).
 - 2) Niños: Ancho de 0,70 metros por 0,65 metros de alto y 1,60 metros de profundidad (medidas internas).
 - 3) Nichos para exhumación Ancho de 0,70 metros por 0,65 metros de alto y 0,70 metros de profundidad.
- c) Columbarios: Ancho de 0,40 metros por 0,40 metros de alto y 0,40 metros de profundidad.
- d) Tumbas o fosas: Las inhumaciones podrán realizarse con una profundidad de 2 metros libres desde el borde superior del ataúd hasta el nivel del suelo cuando el enterramiento se realiza directamente en tierra. Con un espaciamiento de 1,50 metros entre unas y otras; y con la posibilidad de enterrar dos cofres (uno sobre otro) en la misma tumba. Las tumbas prefabricadas en hormigón armado, con una tapa sellada herméticamente, podrán encontrarse a 0,40 metros por debajo del nivel del suelo. Para estas tumbas, se contará con dos tuberías: la una conjunta para descenso de líquidos y la otra individual para ventilación de gases al exterior. Podrán colocarse los ataúdes uno sobre otro separado con planchas de hormigón selladas herméticamente. Las tumbas, tendrán una fuente recolectora de líquidos, de una profundidad de 0,25 metros libres, fundida en la cimentación. La misma contendrá una combinación de materiales denominada SEPIOLITA, conformada por carbón, cal, cementina, en capas de 0,05 metros. cada una.
- e) Osarios: Ancho de 2 metros por 2 metros y 10 metros de profundidad.
- f) Fosas comunes: El área destinada a fosas comunes contempla un 5 % del área total del terreno, dispuesta con una capa impermeable y un pozo de hormigón, para tratar los líquidos y las materias en descomposición.

Artículo. 436. Equipamiento para tanatopraxis. - Sala tanatopráctica: 30 metros cuadrados de área de construcción, deberá tener 5 metros de lado mínimo.

- a) Equipamiento: Lavabo, mesa para tanatopraxis, horno incinerador de materias orgánicas y sintéticas, vestidor, servicios sanitarios. Espacio para depósito de desechos metálicos y de maderas.
- b) Antesala de la sala de exhumaciones: 9 metros cuadrados de área de construcción.

Artículo. 437. Zona de servicios. - Contará con Baterías Sanitarias: 27 metros cuadrados de área de construcción, bodegas. Se considerará además servicios sanitarios para personas con discapacidad o movilidad reducida de acuerdo a lo establecido en esta normativa.**Artículo. 438. Zona para empleados.** - Contará con:

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

área de construcción.

Artículo. 439. Zona de comercio funeral: servicios opcionales. -

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

Artículo. 440. Cementerios y criptas existentes. - El equipamiento funerario existente, sujeto a rehabilitación y/o ampliación deberá contar con los mismos requerimientos establecidos para la construcción de nuevos.

Artículo. 441. Ubicación y accesibilidad de salas de velación y funerarias. -

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

Artículo. 442. Circulación. - Corredores amplios de 1,80 metros, que permitan la circulación de dos personas con el cofre mortuorio en sus hombros. Material antideslizante para pisos, tanto en seco como en mojado. Se considerará además lo establecido en el apartado referido a Circulaciones Interiores y Exteriores de esta Ordenanza.

Artículo. 443. Zona administrativa. - La zona administrativa deberá contar con: Gerencia: 6 metros cuadrados de área construida, el lado mínimo será de 2 metros.

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

Artículo. 444. Zona de comercio funeral. -

- a) Venta de cofres: 16 metros cuadrados de área de construcción, con un lado mínimo de 3 metros.
- b) Bodega: 7,80 metros cuadrados de área de construcción.
- c) Venta de flores: 7,80 metros cuadrados de área de construcción.

Artículo. 445. Zona de velación y afines. -

- a) Sala de velación: 60 metros cuadrados de área de construcción, la altura mínima

será de 3,50 metros.

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

Artículo. 446. Equipamiento para tanatopraxis. - Se considerará el mismo equipamiento establecido para cementerios.

Artículo. 447. Zona de servicios Espacio para cafetería. - Servicios sanitarios: 1 para hombres y 1 para mujeres: 4,40 metros cuadrados por cada 60 metros cuadrados de área de construcción de sala de velación. Se considerará además lo establecido en apartado referido a baños en esta ordenanza.

SECCIÓN DÉCIMA CUARTA PISCINAS

Artículo. 448. Alcance. - La construcción y modificación de piscinas públicas, semipúblicas y privadas se regirán por las normas de esta sección y por todas las disposiciones pertinentes que contempla el "Reglamento de Piscinas" del Ministerio de Salud Pública.

Artículo. 449. Definiciones. -

- a) Piscina: Por piscina se entiende, una estructura o estanque con sus instalaciones y equipos anexos para su funcionamiento, destinado al baño o deportes acuáticos de diversas personas.
- b) Piscina pública: Piscinas públicas, son aquellas en las cuales se permite el acceso del público en general.
- c) Piscina semipública: Piscinas semipúblicas, son aquellas que pertenecen a hoteles, clubes, comunidades de diversa índole, dedicadas a uso exclusivo de los socios, huéspedes o miembros.
- d) Piscina privada: Piscinas privadas, son aquellas de uso exclusivo de su propietario y sus relacionados.
- e) Piscina intermitente: Piscinas intermitentes o de renovación periódica, son aquellas en las que el agua es renovada por otra limpia, mediante vaciamiento total.
- f) Piscina continua: Piscinas continuas, son aquellas en las que el agua fresca entra y sale continuamente mediante un sistema especial de drenaje. - 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.
- g) Límite de carga: Límite de carga de una piscina, se entiende el número máximo de personas que, al mismo tiempo, pueden entrar a la piscina y estar en sus alrededores.

Artículo. 450. Permiso de la autoridad de salud. - Para la construcción o modificación y funcionamiento de una piscina, previo a los correspondientes trámites en el Gobierno Municipal, será necesaria la obtención de los permisos respectivos, otorgados por la

Jefatura Provincial de Salud, cuyo procedimiento lo indica el reglamento de piscinas del Ministerio de Salud Pública.

Artículo. 451. 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.

Artículo. 452. 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 metros y los declives hacia los desagües tendrán una pendiente máxima del 2 %.

Artículo. 453. Piscinas intermitentes. - Se prohíbe la construcción de piscinas intermitentes o de renovación periódica, salvo el caso que su renovación se justifique plenamente.

Artículo. 454. Materiales y acabados. - Las piscinas se construirán de hormigón o de otros materiales impermeables y resistentes, con las paredes y el fondo completamente impermeabilizados, los mismos que no deberán presentar grietas ni hendiduras, el revestimiento o enlucido de las piscinas deberán presentar una superficie pulida de fácil limpieza y de color claro con todas las esquinas redondeadas.

Artículo. 455. Profundidad. - La profundidad de una piscina podrá variar entre 0,90 metros y 1,50 metros en la parte más baja y de 1,80 metros 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 a 3,50 metros más atrás del trampolín.

Artículo. 456. Pendientes al fondo. - Los declives del fondo de la piscina serán uniformes, no se permiten cambios bruscos de pendiente, admitiéndose declives del 5 % y 6 %.

Artículo. 457. 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.

Artículo. 458. Escaleras. - En cada una de las esquinas deberá construirse una escalera, la que puede ser de tubo galvanizado de 1 1/2 pulgadas. Se recomienda la construcción de peldaños empotrados en las paredes.

Artículo. 459. Entrada y evacuación del agua. - Las entradas y evacuación de agua se diseñarán en atención a las normas que para el efecto establezca la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado del Gobierno Municipal.

Artículo. 460. Trampolines. - La estructura para los trampolines será construida en concreto, y deberá satisfacer las exigencias de resistencia y funcionalidad. Se recomienda un mínimo de 3,50 m de distancia entre el trampolín y el cerco de la piscina. La elevación del trampolín variará en relación a la profundidad de la piscina.

No se permite la construcción de trampolines con alturas superiores a los 3,00 m en las piscinas públicas.

Artículo. 461. 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 metros x 1 metros 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 m de ancho y 0,10 m de profundidad. Los lavatorios serán mantenidos con una dosificación de cloro adecuada.

Artículo. 462. 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.

Artículo. 463. Capacidad. - La capacidad máxima de las piscinas continuas y de circulación que posean un sistema de desinfección continua, será calculada en razón de cinco bañistas por cada metro cúbico de agua renovada diariamente y de 2 personas por cada m³ agua en las que carezcan de este tipo de desinfección.

Artículo. 464. 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 metros de radio, teniendo como centro el extremo del tablón o plataforma de lanzamientos.

Artículo. 465. Vestuarios. - Los vestuarios serán separados para hombres y mujeres, bien ventilados y mantenidos en buenas condiciones higiénicas. Los pisos serán pavimentados y con suficiente declive hacia los desagües. Las paredes estarán revestidas de material liso e impermeable y los tabiques de separación, terminarán a 0,20 m antes del suelo. Los vestuarios estarán provistos de cancelas individuales con llave, cuyo número corresponderá la piscina en su carga máxima.

Artículo. 466. Servicios sanitarios. - Los servicios sanitarios, estarán localizados cerca a los vestuarios y los bañistas tendrán que pasar obligatoriamente por las duchas y lavatorios de pies, antes de reingresar a la piscina.

Existirán servicios sanitarios separados para bañistas y espectadores y en ambos casos, separados para hombres y mujeres. El número de servicios sanitarios deberá guardar las siguientes proporciones mínimas:

Número de piezas sanitarias hombres mujeres: 1 inodoro por cada 60 hombres, 1 inodoro por cada 40 mujeres; 1 lavamanos por cada 60 hombres, 1 lavamanos por cada 60 mujeres; 1 ducha por cada 30 hombres, 1 ducha por cada 30 mujeres; 1 urinario por cada 60 hombres.

Artículo. 467. Instalaciones hidráulicas sanitarias. - En general, todas las instalaciones hidráulicas sanitarias estarán localizadas en compartimentos cuyo revestimiento deberá satisfacer lo establecido en esta sección.

Artículo. 468. Equipo de limpieza. - Las piscinas dispondrán de un suficiente número de grifos para mangueras, con suficiente presión y bien ubicados para lavar diariamente corredores, vestuarios, servicios, etc.

SECCIÓN DÉCIMA QUINTA FERIAS CON APARATOS MECÁNICOS

Artículo. 469. Alcance. - Para efectos del presente cuerpo normativo se aplicarán estas disposiciones para todos aquellos que lleven a cabo sus operaciones en forma permanente o eventual y cumplirán con todas las disposiciones de este capítulo.

Artículo. 470. 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 metros medida desde la proyección vertical del campo de acción de los aparatos en movimiento hasta la cerca

Artículo. 471. Servicios sanitarios. - Las ferias con aparatos mecánicos, contarán con los servicios sanitarios móviles, que, para cada caso en particular, exija la autoridad municipal respectiva.

Artículo. 472. Primeros auxilios. - Las ferias con aparatos mecánicos estarán equipadas con servicios de primeros auxilios, localizados en un sitio de fácil acceso y con señales visibles, a una distancia menor a 20 metros.

Artículo. 473. Protección contra incendios. - Las ferias con aparatos mecánicos cumplirán con los requisitos que para "locales de concentración de público", exija en cada caso el Cuerpo de Bomberos.

Artículo. 474. 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.

Artículo. 475. Instalaciones eléctricas. - Estas instalaciones se realizarán sujetándose a las normas que para el efecto establezca la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur - ERCS.

SECCIÓN DÉCIMA SEXTA EDIFICACIONES DE TRANSPORTE (REFERENCIA NTE INEN 2 292)

Artículo. 476. Alcance. - Esta norma establece los requisitos generales que deben cumplir los accesos a los diferentes tipos de transporte. La norma se aplica en espacios públicos privados, en áreas urbanas y suburbanas que permitan la accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida.

Artículo. 477. Los diferentes tipos de transporte terrestre, aéreo, férreo. - Deben cumplir con las normas técnicas establecidas para el diseño de los espacios físicos de accesibilidad y su adecuada señalización, con la finalidad de permitir que las personas con discapacidad y movilidad reducida, logren integrarse de manera efectiva al medio físico.

Artículo. 478. Requisitos específicos. -

a) Transporte terrestre:

- 1) Andenes: Éstos deben ser diseñados considerando espacios exclusivos para las personas con discapacidad y movilidad reducida, en cada uno de los accesos al vehículo de transporte, cuya dimensión mínima debe ser de 1,80 metros por lado y ubicados en sitios de fácil acceso al mismo.

El diseño de terminales terrestres debe cumplir con los requisitos de accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico, para: ascensores, escaleras mecánicas, rampas fijas y rampas móviles, baterías sanitarias, pasamanos, etc., que permitan la fácil circulación de estas personas.

- 2) Señalización. - Ver NTE INEN 2 239. En paradas de buses, andenes y terminales terrestres debe implantarse señalización horizontal y vertical correspondiente, de acuerdo a los siguientes requisitos:
 - En los espacios considerados para uso exclusivo de las personas con discapacidad y movilidad reducida, el piso debe ser pintado de color azul de acuerdo con la NTE INEN 439, y además incorporar el símbolo gráfico de discapacidad, según NTE INEN 2 240.
 - Debe colocarse la señalización vertical que establece el símbolo gráfico utilizado para informar al público que lo señalado es accesible, franqueable y utilizable exclusivamente por personas con discapacidad y movilidad reducida, cuyas características deben cumplir con NTE INEN 2 240.

b) Transporte aéreo

- 1) Terminales aéreos. - El diseño de los terminales aéreos debe cumplir con los requisitos de accesibilidad para: ascensores, escaleras mecánicas, rampas fijas, rampas móviles, baterías sanitarias, pasamanos, bandas transportadoras, etc., que permitan una fácil circulación de estas personas.
- 2) Salas de pre embarque. - En las salas de pre embarque de los terminales aéreos se debe asignar un espacio exclusivo para personas con discapacidad y movilidad reducida, en la proporción de un espacio por cada 40 pasajeros, y su ubicación debe estar en el lugar más próximo de la manga telescópica o rampa de acceso al avión. Todas las personas con discapacidad deben tener prioridad para embarcar y desembarcar del avión.
- 3) Señalización. - En terminales aéreos y salas de pre embarque, debe implantarse la señalización vertical correspondiente, utilizando el símbolo gráfico de discapacidad, de acuerdo a la NTE INEN 2 240 y las normas ACI parte 1.

c) Transporte férreo

- 1) Estaciones. - En su diseño se debe considerar espacios exclusivos para personas con discapacidad y movilidad reducida en cada uno de los accesos al vehículo de transporte, cuya dimensión mínima debe ser de 1.80 m. por lado y estar ubicados en sitios de fácil acceso al mismo.
- 2) Terminales férreos. - El diseño de los terminales férreos deben cumplir los requisitos, de accesibilidad para: rampas fijas, rampas móviles, baterías sanitarias, pasamanos y otros, que permitan la fácil circulación de las personas con discapacidad y movilidad reducida.
- 3) Señalización. - En estaciones y terminales férreos debe implantarse la señalización horizontal y vertical correspondiente, de acuerdo a las siguientes normas.

Los espacios considerados para uso exclusivo de las personas con discapacidad y movilidad reducida, deben estar pintados de color azul de acuerdo con NTE INEN 439, a menos que existan razones precisas para usar otros colores, incorporando el símbolo gráfico de discapacidad de acuerdo a la NTE INEN 2 240. Debe colocarse la señalización vertical que establece el símbolo gráfico utilizado para informar al público que lo señalado es accesible, franqueable y utilizable exclusivamente por personas con discapacidad y movilidad reducida, cuyas características deben cumplir con la NTE INEN 2 240.

SECCIÓN DÉCIMA QUINTA EDIFICACIONES EN AREAS HISTÓRICAS

Artículo. 479. Intervenciones de conservación. - Todas las edificaciones con protección total o parcial, podrán ser objeto según el caso, de intervenciones de conservación, mantenimiento o de acondicionamiento, que, sin alterar su tipología, permita nuevos usos compatibles para dichas edificaciones y la reutilización de sus espacios. Las edificaciones cuyo uso incluya vivienda se registrarán, además de las disposiciones de esta sección.

Artículo. 480. Componentes sujetos a conservación. - En las edificaciones bajo protección total o parcial, todos sus componentes son sujetos de conservación:

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

Artículo. 481. Intervenciones de recuperación. - Las edificaciones con protección total, con niveles de deterioro reversible o que presenten elementos añadidos impropios, podrán ser objeto de intervenciones de recuperación, mediante obras de restauración, pudiendo complementarse con obras de reconstrucción en donde se hubiere perdido partes de la edificación.

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

Artículo. 482. Intervenciones de restauración. - Son intervenciones que implican una operación global o parcial de un conjunto o de una individualidad de valor histórico, que tiene como fin el preservar y revelar valores estéticos e históricos de monumentos y, se basa en el respeto de la sustancia antigua de los documentos auténticos, pero ella termina donde comienza la hipótesis. De allí en adelante, cualquier trabajo complementario reconocido como indispensable, respetará la composición arquitectónica y llevará la marca de nuestra época.

Artículo. 483. Intervenciones de rehabilitación. - Las intervenciones de rehabilitación de los predios catalogados como rehabilitables, tienen como finalidad la de elevar los estándares de confort en una edificación antigua, a fin de adaptarla a las condiciones de la vida contemporánea. Se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- a) Debe respetarse la tipología de la edificación, esto es, la distribución espacial, la forma de ocupación, los elementos constructivos, la composición volumétrica y de fachadas, y la estructura portante.
- b) Se admite la incorporación de elementos necesarios para dotar de mejores condiciones higiénicas y de confortabilidad.
- c) Se permite cubrir los patios con material translúcido o transparente, en los casos de locales destinados a equipamientos de interés colectivo tales como asilos, sedes institucionales, servicios asistenciales, centros culturales, bancarios, comerciales, turísticos y de vivienda.
- d) La construcción de cubiertas en los patios deberá ser reversible y no afectará a las condiciones estructurales y morfológicas de la edificación. No se admitirán cubiertas de los patios apoyadas en entresijos, ni en aleros. Se apoyará sobre la estructura y

- no sobrepasará el nivel del cumbrero. Deberán presentarse los detalles constructivos correspondientes.
- e) No se podrá modificar la altura de entresijos, excepto cuando la altura de los ambientes sea mayor a cuatro metros cincuenta centímetros, caso en el que podrán construirse altillos con un área máxima igual al cuarenta por ciento del área del ambiente intervenido y no se afecten puertas y ventanas. Se deberá asegurar iluminación natural y ventilación, sin realizar aberturas adicionales hacia las fachadas protegidas.
 - f) Se permite el uso de claraboyas a ras de cubierta o elevadas con la misma inclinación de cubierta que permita un espacio libre máximo de 0.30 m.
 - g) Las cubiertas mantendrán pendientes no inferiores a treinta grados ni mayores a cuarenta y cinco grados, y su recubrimiento superior será teja de barro cocido, salvo los casos excepcionales de edificios cuyo diseño original tiene otros materiales.
 - h) No se podrán modificar las fachadas excepto cuando se trate de eliminar elementos extraños a la fachada original; o sea resultado de una propuesta técnica que lo justifique.
 - i) Se prohíben recubrimientos con materiales ajenos a la composición básica o a las texturas propias de las edificaciones históricas o a los sistemas constructivos de fachadas o muros externos. En las partes o edificaciones nuevas complementarias de edificaciones o áreas históricas los recubrimientos serán acordes con su entorno inmediato.
 - j) Las fachadas deberán recuperar sus características, morfológicas y ornamentales, tales como aberturas y llenos, aleros, balcones, portadas, balaustradas, antepechos y resaltes. En el caso de que se hubieren perdido los elementos documentales y bibliográficos del elemento deberán rescatarse sus características tipológicas en correspondencia a las predominantes en el tramo donde se ubica la edificación o en tipologías arquitectónicas similares.
 - k) En caso de pérdida de elementos de fachada o parte de ellos podrá recreárselos, expresando la intervención contemporánea, pero siempre en armonía con lo existente.
 - l) La consolidación de muros de adobe o tapial, podrá realizarse únicamente con materiales de tierra cruda o cocida, piedra o madera. En los casos justificados técnicamente, se podrá construir estructuras adicionales a las existentes, que se regirán por las siguientes normas:
 - m) Podrán utilizarse materiales y sistemas constructivos, tradicionales o contemporáneos, incluyendo tecnologías alternativas; siempre y cuando éstas sean probadas y compatibles con la estructura intervenida y las adyacentes.
 - n) Las estructuras de acero u hormigón deben aislarse de los muros preexistentes mediante una separación de al menos seis centímetros; esta separación será con materiales aislantes apropiados entre los muros y el hormigón o el hierro. Estas separaciones deberán estar debidamente protegidas de la humedad y de las filtraciones; y, las estructuras completas de acero u hormigón tendrán cimentación independiente. Se adjuntará los informes necesarios para sustentar las propuestas.

Artículo. 484. Altura de edificación. - En las áreas históricas patrimoniales la altura máxima será la que determine la zonificación asignada y se tomará como referencia la altura del entorno inmediato al sector donde se ubica.

Artículo. 485. Edificaciones que amenacen ruina. - Las edificaciones que amenacen ruina o que deban ser reemplazadas, podrán ser objeto de derrocamiento parcial o total

según sea el caso, para lo cual previamente el propietario presentará una solicitud a la Municipalidad, adjuntando un informe técnico sobre la estabilidad de la edificación, suscrito por un arquitecto o ingeniero debidamente calificado y habilitado.

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

Artículo. 486. Obras de mantenimiento. - Las obras de mantenimiento de las edificaciones de las áreas históricas, tienen el carácter de obligatorias y permanentes para sus propietarios sean estas personas naturales o jurídicas de derecho privado y entidades de los sectores público, militar y eclesiástico.

Artículo. 487. Pintura. - El mantenimiento de la pintura en fachada deberá realizarse por lo menos una vez cada dos años. Esta disposición es aplicable para todas las construcciones ubicadas en el área urbana del cantón El Tambo.

Artículo. 488. Puertas, ventanas y balcones. - Las puertas y ventanas de edificaciones en áreas históricas se sujetarán a las siguientes disposiciones:

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

Artículo. 489. Lonas y marquesinas. - En las áreas históricas se permite el uso de lonas de protección solar sobre accesos, vitrinas y ventanas; y de marquesinas sobre accesos siempre y cuando sean de estructura liviana con sujeciones en la fachada y cuya altura útil respecto a la acera no sea menor a dos metros cincuenta centímetros.

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

Artículo. 490. Normas para nuevas edificaciones. - Las nuevas edificaciones integradas a las existentes en las áreas/tramos patrimoniales deberán cumplir con las siguientes normas:

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

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

SECCIÓN DÉCIMA SEXTA PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo. 491. Alcance. - Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.

En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas de la ciudad y las cabeceras parroquiales, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada. El lote máximo para implantar los conjuntos será de veinticinco mil metros cuadrados (5.000 m²) con una tolerancia del 10%.

Artículo. 492. Normas aplicables. - Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad de población, contemplados en la normativa vigente y las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Artículo. 493. Clasificación por unidades destinadas a propiedad horizontal. - Para la clasificación por unidades destinadas a vivienda, comercio u oficinas se estará a lo dispuesto en el siguiente cuadro:

GRUPO	VIVIENDA	COMERCIO	OFICINA
A	De 2 a 10	2 a 20	2 a 40
B	De 11 a 20	21 a 40	41 a 80
C	De 21 a 40	41 a 80	81 a 160
D	De 41 a 70	81 a 140	161 a 280
E	>71	> 141	> 281

Clasificación por unidades de vivienda

Artículo. 494. Provisión obligatoria de áreas comunales. - Las edificaciones a declararse en propiedad horizontal, deberán destinar una superficie para áreas comunales siguiendo las siguientes reglas:

- a) En conjuntos habitacionales, es decir cuando existen proyectos de más de una unidad familiar independiente, se deberá dejar al menos el 15 % del área útil para destinarlo a áreas de recreación y equipamiento comunal, las mismas que serán administradas de conformidad con lo que establece el estatuto general de copropietarios. En este porcentaje no se considera el área destinada a vías.
- b) Se prohíbe el cambio de uso de estas áreas sobre todo si se destinare alcuotas de alguno de los copropietarios.
- c) En edificios o proyectos de propiedad horizontal en desarrollo vertical que no implican sino solamente un edificio se deberá destinar al menos el 15 % del área total del terreno para áreas comunitarias y recreativas las mismas que se preferirá ser ubicadas en terrazas o en planta baja. En este porcentaje no se considera el área destinada a circulaciones y accesos. Estas áreas no son transferibles a la Municipalidad.

Artículo. 495. Espacios comunales. - Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; para la construcción de los espacios comunales de uso general se destinará al menos el 7,5 % del área útil del terreno y se sujetarán a la clasificación constante en el artículo anterior.

Los espacios de uso comunal se clasifican en: áreas edificadas y no edificadas; las áreas no edificadas podrán ser: áreas verdes recreativas, retiros (frontales laterales y/o posteriores), áreas de circulación (peatonal y vehicular); las que se sujetarán a las siguientes disposiciones:

a) Áreas edificadas:

- 1) Los grupos B, C, D y E tendrán una unidad habitacional mínima no menor a 9,5 metros cuadrados, para ser utilizada por el portero o conserje, esta área incluirá medio baño, o en su defecto, facilidades para servicios de guardianía externa. El grupo B, tendrá una sala comunal de copropietarios, con un área que será calculada conforme a esta Ordenanza que, en ningún caso, será inferior a 20 metros cuadrados.
- 2) Para los grupos C, D y E, la sala comunal será igual a un metro cuadrado por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas con un máximo de 400 metros cuadrados. El grupo E, tendrá una guardería de acuerdo a las disposiciones de esta Ordenanza, tomando como mínimo un metro cuadrado por departamento, con un máximo de 400 metros cuadrados.
- 3) Se podrán ubicar las áreas comunales en las terrazas de los edificios, ocupando como máximo el cincuenta por ciento del área. Esta construcción no será contabilizada en el número de pisos del edificio. Deberá estar retirada al menos 5 metros al frente.
- 4) Los equipamientos comunales ubicados en subsuelo, no se contabilizarán como piso útil, siempre y cuando no superen el 50 % del coeficiente de ocupación del suelo establecido en la zonificación.
- 5) Edificios para centros comerciales. - En general para centros comerciales se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, sala de

- copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 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 el capítulo IV, Sección Décima Tercera de esta Ordenanza.
- 6) Para centros comerciales populares se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, guardería infantil, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 25 metros cuadrados de comercios, en ningún caso será menor a 20 metros ni mayor a 400 metros cuadrados, los estacionamientos para clientes, estarán de acuerdo a lo establecido en la Sección Décima Tercera de esta Ordenanza.
 - 7) En edificios para oficinas se requerirá: para los grupos B, C, D, E lo que indique el cuadro del resumen de requerimientos, y cuando se supere el número de 10 oficinas se deberá prever adicionalmente espacios para: guardianía, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 metros cuadrados de oficinas, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a 400 metros cuadrados de acuerdo a lo establecido en esta Ordenanza. Se proveerá de una unidad sanitaria para el público (inodoro, lavabo y urinario). Para el caso de edificaciones de hasta 15 unidades de oficinas no se requerirá conserjería, área de reuniones ni área administrativa.
 - 8) Para edificaciones de estacionamientos se requerirá: baterías sanitarias, oficina de Administración, guardianía, sala de copropietarios en una proporción de 0,50 metros cuadrados por cada estacionamiento, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor 400 metros cuadrados.
 - 9) Para edificaciones de bodegas se requerirá: guardianía, oficina de Administración y estacionamientos para clientes, los que se calcularán de acuerdo a lo establecido en esta Ordenanza.
 - 10) Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones anteriores se observarán las siguientes disposiciones especiales:
 - b) Cisterna y equipo de bombeo: Toda edificación de una altura mayor a cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal de los grupos B, C, D y E; las comerciales, industriales, así como las destinadas a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos a nivel zonal, de ciudad o cantonal están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo de bombeo para la distribución de caudales.
 - c) Gas: Las edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal, grupos D y E podrán considerar un sistema central de almacenamiento de gas licuado de petróleo, para ser distribuido por tubería a cada unidad de vivienda o departamento de conformidad con las normas establecidas por el INEN y las constantes en esta Ordenanza.
 - d) Casilleros postales: Toda edificación en propiedad horizontal, grupos C, D y E, contará con casilleros para el servicio postal.
 - e) Radio y televisión: En todas las edificaciones destinadas a uso residencial grupos D y E, se podrá instalar antenas colectivas de televisión y enlaces de radio difusión en frecuencia modulada. Cuando se instale una antena receptora de señal de televisión vía satélite, ésta deberá emplazarse en el sitio del edificio en que menor impacto visual cause.

- f) Cada unidad de vivienda tendrá un área de lavado y secado.
- g) En las áreas históricas, las edificaciones patrimoniales podrán disponer de instalaciones de lavado y secado comunales.

Artículo. 496. Áreas verdes recreativas. -

- a) En conjuntos habitacionales de los grupos A, B, C, D y E, tendrán un área recreativa según condiciones establecidas en esta Ordenanza. Las edificaciones de vivienda de los grupos D y E tendrán un área recreativa de 5 metros cuadrados por unidad de vivienda, estableciendo como mínimo un área de 300 metros cuadrados.
- b) Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespedados y arborizados.
- c) En las áreas históricas, podrán computarse como área recreativa los patios, jardines y áreas no edificadas, a excepción de los retiros frontales y circulaciones peatonales y vehiculares establecidas como tales.
- d) Áreas de circulación peatonal y vehicular. - Su diseño se sujetará a las disposiciones de las especificaciones mínimas de vías urbanas y de las Normas de Arquitectura.

RESUMEN DE REQUERIMIENTOS			
ESPACIOS DE USO COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTOS	AREA
ESPACIOS CONSTRUIDOS	A	Ninguno	
	B/C/D/E	Área mínima para portero o conserje	9,50 m2 de área útil o guardianía en un área no menor a 5 m2
	B	Sala de Copropietarios	No inferior a 20 m2
	C/D	Sala de Copropietarios	1m2 c/unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas. Con un máximo de 400 m2
	E	Sala de Copropietarios, sala de uso múltiple	1 m2 por unidad de vivienda. Con un máximo de 400 m2
	C/D/E	Depósito de basura	4 m2
	Edificios para centros Comerciales	Baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, Sala de Copropietarios. Estacionamientos	1 m2 c/50 m2 de comercio, mínimo 20 m2, máximo 400 m2.

		Centros comerciales populares: baterías sanitarias, guardería infantil, guardiana, oficina de Administración, sala de Copropietarios. Estacionamientos clientes	1 m2 c/ 25 m2 de comercio, mínimo 20 m2, máximo de 400 m2
	Edificios para oficinas	Guardiana, Oficina de Administración, sala de Copropietarios	1 m2 por cada 50 m2 de oficinas, mínimo 20 m2, máximo de 400 m2
	Edificios de Estacionamientos	Baterías sanitarias Guardiana, Oficina de Administración, sala de Copropietarios	0,50 m2 por cada estacionamiento, mínimo 20 m2, máximo de 400 m2
	Edificios para bodegas	Guardiana, Oficina de Administración, estacionamiento clientes	De acuerdo a la presente Ordenanza
AREAS VERDES RECREATIVA	A/B/C		15% del área de suelo
	D/E		10m2 c/unidad de vivienda
AREAS CIRCULACION PEATONAL Y VEHICULAR			De acuerdo a la presente Ordenanza
AREAS RECREATIVAS	A/B/C Edificios en altura		5m2 c/unidad de vivienda
AREAS RECREATIVAS	D Edificios en altura		5m2 c/unidad de vivienda Mínimo 205 m2, más 2 m2/unidad de vivienda por el excedente de unidades
AREAS RECREATIVAS	E Edificios en altura		5m2 c/unidad de vivienda Mínimo 355 m2, más 2 m2/unidad de vivienda por el excedente de unidades

Artículo. 497. Limitaciones en áreas históricas. - En las áreas históricas patrimoniales, además de las casas inventariadas en las áreas de rehabilitación urbana y barrios con inventario selectivo, no se permitirá la constitución de los grupos D y E en usos de comercio y oficinas, a excepción de mercados municipales que se transfieran a propiedad particular. Los locales de oficinas y/o de comercios, inclusive los de centros comerciales, tendrán un área neta no menor a 6 metros cuadrados cada uno, aparte de las circulaciones y servicios. Solamente los centros comerciales populares de iniciativa institucional (municipales o mixtas) podrán considerar locales de menor superficie, con un mínimo de 1,80 por 1,80 metros.

Artículo. 498. Especificaciones especiales en áreas históricas. - Las edificaciones a constituirse bajo el régimen de propiedad horizontal, en las áreas históricas patrimoniales, se sujetarán a las disposiciones específicas para dichas áreas, y a las siguientes:

- a) Se entenderá por pasaje común, según lo estipulado en el artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal, a galerías, escaleras, zaguanes o patios, de acceso libre para todos los copropietarios.
- b) Las unidades independientes pueden constituirse por crujías, permitiéndose la organización interna en dos plantas (tipo "dúplex") con vinculación vertical interna.

Esta organización no implicará la modificación de corredores, galerías, escaleras, zaguanes, ni patios, debiendo respetarse la tipología estructural y la expresión arquitectónica de fachadas, tanto exteriores como interiores.

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

SECCIÓN DÉCIMA SEPTIMA NORMATIVA GENERAL

Artículo. 499. Informe Aprobatorio de finalización de construcción (Informe aprobatorio de finalización de edificación). - Toda edificación para entrar en uso, deberá obtener previamente el Informe aprobatorio de finalización de construcción, documento que será otorgado por la Dirección de Obras y Servicios Públicos y fiscalización, previa inspección final de la obra y una vez que se compruebe que la construcción garantiza seguridad, salubridad y ha sido ejecutada de acuerdo a los planos aprobados.

Artículo. 500. Tolerancias. - A efecto del control de las normas aplicables a una construcción en particular, se admitirá una tolerancia de hasta el 10 %, en más o en menos, respecto de los valores máximos y mínimos correspondientes, establecidos en la presente Ordenanza. Esta tolerancia no entrará en vigencia cuando afectará a terceros o áreas de reserva municipal, o modifique los atributos de la zonificación.

Artículo. 501. Salientes y voladizos. - A partir de la línea de construcción hacia el exterior se admitirá elementos salientes bajo las siguientes condiciones:

En las edificaciones, sin propiciar registro de vista a vecinos; se regularán los cuerpos salientes o voladizos en sus fachadas, de acuerdo a los siguientes casos:

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

Cuando sobre dicha acera se encuentren cables de energía eléctrica, se sujetarán a las disposiciones señaladas por la Empresa Eléctrica relacionadas con distancias mínimas de seguridad, en ningún caso se permitirán voladizos que sobrepasen el 30 % del ancho de la acera. En edificaciones a línea de lindero que enfrenten vías peatonales no se admitirá voladizos. Hacia el subsuelo no se admitirá desarrollos fuera de la línea de lindero.

Artículo. 502. Aceras y bordillos. - Se ejecutarán de acuerdo a la línea de fábrica otorgada por el Municipio y es obligación del frentista su construcción y mantenimiento, en caso de no hacerlo podrá la Municipalidad tomarlo a cargo y su costo cobrarlo por medio de Contribución Especial de Mejoras.

Artículo. 503. Acabado de fachadas. - Todas las fachadas visibles (incluidas culatas) al momento de la conclusión de la obra de una edificación deberán tener un terminado al menos con enlucido.

TITULO V DEL RÉGIMEN SANCIONADOR

CAPITULO I DEL REGIMEN SANCIONADOR

SECCIÓN PRIMERA GENERALIDADES

Artículo. 504. Procedimiento Sancionador. - En el procedimiento administrativo sancionador se garantizará el debido proceso y la tutela efectiva y expedita de los derechos establecidos en la Constitución y la ley, se efectuará la debida separación entre la función instructora y la sancionadora, garantizando que su función corresponda a servidores distintos públicos.

Artículo. 505. Motivación. - Las resoluciones de los órganos competentes deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho.

Artículo. 506. Prueba pericial y testimonial. - Cuando en el procedimiento se aporten testimonios o informes periciales se garantizará el derecho a contra interrogarlos. Para el efecto, la administración pública convocará a una audiencia dentro del periodo de prueba.

Los testimonios e informes periciales se aportarán al procedimiento administrativo por escrito mediante declaración juramentada agregada a un protocolo público. El contra interrogatorio deberá registrarse mediante medios tecnológicos adecuados.

Artículo. 507. Medios de prueba. - En el procedimiento administrativo sancionador son admisibles todos los medios de prueba, excepto la declaración de parte de los servidores públicos.

SECCIÓN SEGUNDA PRINCIPIOS

Artículo. 508. Principios generales. - En el procedimiento administrativo sancionador establecido en la presente ordenanza, se garantizará la aplicación de los principios establecidos en la Constitución y la ley.

Artículo. 509. Principios procesales. - Se garantizará el derecho a la tutela efectiva y expedita, seguridad jurídica y el derecho al debido proceso, de acuerdo al sistema procesal establecido en la Constitución y la ley.

Artículo. 510. Principio de inocencia. - La persona interesada será considerada como inocente y tratada como tal, mientras no se ejecutorfe el acto administrativo que resuelve el procedimiento administrativo sancionador en el que se determine su responsabilidad.

Artículo. 511. Principios de imparcialidad e independencia. - El órgano competente en el procedimiento administrativo sancionador gozará de independencia interna y externa. Además, se garantizará su imparcialidad y la debida separación entre el órgano instructor y sancionador.

Artículo. 512. Principio de proporcionalidad. - En la aplicación de sanciones mediante acto administrativo, se garantizará la debida proporcionalidad entre las infracciones y las sanciones establecidas en la presente ordenanza.

Artículo. 513. Doble juzgamiento. - Ninguna persona podrá ser juzgada ni sancionada más de una vez en los casos en los que se aprecie identidad de sujeto, objeto y causa.

No se podrá iniciar otro procedimiento administrativo sancionador, cuando la autoridad competente haya emitido el acto administrativo que resuelve el procedimiento administrativo sancionador y este haya causado estado.

Cuando el acto administrativo ha causado estado, adquiere permanencia en la vía administrativa, por haber quedado firme y haber pasado en autoridad de cosa juzgada, de acuerdo a la identidad de sujeto, objeto y causa.

No existe doble juzgamiento cuando en un mismo procedimiento se determina la materialidad de varias infracciones y su consecuente responsabilidad por el cometimiento de cada una de ellas.

No se podrá iniciar un procedimiento administrativo sancionador, cuando exista otro procedimiento sancionador con identidad de sujeto, objeto y causa en curso. De ser el caso, la persona interesada podrá alegar litispendencia como excepción, con lo cual, una vez comprobada se ordenará su archivo.

La responsabilidad administrativa por el cometimiento de las infracciones establecidas en la presente ordenanza, son independientes de la responsabilidad civil o penal, a la que hubiere lugar de ser el caso.

Artículo. 514. Indicios de infracción. - Cuando en cualquier fase del procedimiento administrativo sancionador, los órganos competentes consideren que existen elementos de juicio indicativos de la existencia de otra infracción, para cuyo conocimiento y resolución no sean competentes, estarán obligados a comunicar este particular a la entidad u órgano competente, sin perjuicio de resolver y aplicar la sanción administrativa respectiva.

Artículo. 515. Modificación de la determinación inicial. - Si el órgano instructor, en la ejecución de su actuación, encuentra indicios que conlleven a la modificación de la determinación inicial de los hechos, de su posible calificación, de las sanciones imponibles o de las responsabilidades susceptibles de sanción, expedirá un nuevo acto administrativo de inicio del procedimiento administrativo sancionador, para lo cual, dispondrá la reproducción íntegra de las actuaciones efectuadas y ordenará el archivo del procedimiento que le precede.

Tanto la modificación de los hechos, calificación, sanción o responsabilidad, como el nuevo acto administrativo de inicio, serán notificados a la persona interesada en el término de tres días.

Artículo. 516. Del cometimiento de varias infracciones. - Cuando por el cometimiento de varias infracciones autónomas e independientes unas de otras, que le sean atribuibles a la misma persona, la sanción por el cometimiento de cada una de ellas, se podrá acumular hasta por un máximo del doble de la infracción más grave cometida.

Cuando una persona cometa varias infracciones subsumibles a la misma conducta, se aplicará la pena atribuible a la infracción más grave.

SECCIÓN TERCERA CLASIFICACION DE LAS INFRACCIONES

Artículo. 517. Infracciones leves. - Constituyen infracciones leves a la gestión del suelo las siguientes:

- a) Colocación de elementos aéreos no autorizados, estos pueden ser: marquesinas, letreros, viseras y todo elemento que se coloque en la fachada de la edificación.
- b) Obstrucción de vías y espacios públicos con cualquier tipo de elemento, material de construcción, escombros, vehículos, puestos de venta, cubiertas o viseras improvisadas sobre puertas, ventanas o paredes sin contar con el informe del Departamento de Control y Territorio del Municipio.
- c) Realizar desalojo de materiales sin el respectivo permiso o efectuar desalojo en sitios no autorizados por la Municipalidad.
- d) Mantener las culatas de las edificaciones sin enlucir y pintar.
- e) Mantener los aleros de las edificaciones sin el sistema de recolección de aguas lluvias.
- f) La colocación de vidrio espejo en las zonas con valor patrimonial.
- g) Construcción de rampas y obstáculos que impidan la libre circulación peatonal y vehicular.
- h) Abrir ventanas laterales en construcciones que se encuentren adosadas a los predios colindantes.

- i) Depositar o almacenar material pétreo, escombros u otros materiales junto a paredes que colinden con construcciones.
- j) No solicitar la Inspección final y consecuentemente no obtener el correspondiente Certificado de habitabilidad de la edificación.
- k) Ejecución de una obra con el permiso de construcción caducado por más de 30 días o revocatoria del permiso previa notificación del departamento de Control y Territorio.
- l) Impedir u obstaculizar la inspección de una edificación, por parte de técnicos o funcionarios del Gobierno Municipal.
- m) Modificación del uso autorizado.
- n) Ejecución de una obra sin contar con permiso de construcción y planos aprobados, pero que se ajustan a la normativa de esta ordenanza y a las determinaciones de la línea de fábrica.

Artículo. 518. Infracciones graves. - Constituyen infracciones graves a la gestión del suelo las siguientes:

- a) La ejecución de obras que cuentan con los permisos, pero que no se ajusten en todo o en parte a esta Ordenanza y a las normas de arquitectura y urbanismo, ya sea en el espacio público o en el espacio privado, ocupación de retiros y modificación de alturas cuyas determinaciones están reflejadas en la línea de fábrica.
- b) Realizar desbanques, movimientos de tierra o rellenos sin los correspondientes permisos municipales, la magnitud de la obra se calculará a razón de cada 24,00 m³ y será determinada por la Dirección de Gestión Ambiental y Planificación y Gestión Territorial.
- c) Realizar zanjas y excavaciones, roturas de pavimentos, vías o infraestructuras de carácter y servicio público sin autorización del Municipio.
- d) Realización de obras de demolición sin el correspondiente permiso Municipal.
- e) Invasión del lindero o propiedad del colindante con techos y cubiertas en cualquier proporción sin la debida autorización.
- f) Ejecutar trabajos sin las medidas de seguridad y que pongan en peligro la vida e integridad física de las personas.

Artículo. 519. Infracciones muy graves. - Constituyen infracciones graves a la gestión del suelo las siguientes:

- a) Ejecución de obras que se realicen sin el permiso de construcción y que no se ajusten en todo o en parte a esta Ordenanza y a las normas de arquitectura y urbanismo, ya sea en el espacio público o en el espacio privado, ocupación de retiros y modificación de alturas cuyas determinaciones están reflejadas en la línea de fábrica.
- b) Ejecuciones de obras sin contar con los planos aprobados por la Municipalidad, ejecuciones fuera de línea de fábrica.
- c) Falsificación o alteración de documentos.
- d) Fraccionamientos y obras de urbanización sin la previa aprobación.
- e) Edificación nueva o existente; que se encuentre en cimientos, columnas, paredes, losas o cubierta y que estén ocupando retiros frontales, laterales o posteriores o ya sea en los casos que afecten gravemente el ornato de la urbe.
- f) Ocupación del espacio público, a nivel del suelo o en forma subterránea.

SECCIÓN CUARTA SANCIONES

Artículo. 520. Sanciones a las infracciones leves. - La sanción será el 50 % de salario básico unificado y de ser el caso se ordenará el retiro de elementos o materiales que obstruyan el espacio público e impidan la libre circulación peatonal como vehicular o afecten la imagen visual urbana, además en el caso de un desalojo en áreas de protección de ríos o quebradas se ordenará adicionalmente devolverlas a su estado original.

Artículo. 521. Sanciones a las infracciones graves. -

- a) La sanción será el 100 % de salario básico unificado, además de la demolición total o parcial de la obra realizada o la restitución de elementos que hayan sido alterados o eliminados según el informe vinculante de la Dirección de Planificación y Gestión Territorial, en este caso los costos de reparación serán a cuenta del infractor.
- b) Adicionalmente a la multa del literal anterior, los profesionales que se encuentren en esta infracción serán suspendidos por un mes del registro profesional municipal.

Artículo. 522. Sanciones a las infracciones muy graves. -

- a) La sanción general para las infracciones grave será de dos SBU, además de la demolición total o parcial de la obra realizada según el informe vinculante de la Dirección correspondiente y la restitución de elementos que hayan sido alterados o eliminados; excepto para los casos de fraccionamientos; subdivisiones, particiones con fines de urbanización y fraccionamientos agrícolas.
Adicionalmente;
- b) En caso de alteración de documentos, La Municipalidad presentará la denuncia correspondiente para el trámite de Ley, ante el fiscal competente por alteración de documentos públicos y el trámite será suspendido hasta que se establezcan responsables en el juicio penal correspondiente, adicionalmente los profesionales que se encuentren en esta infracción serán suspendidos por un año del registro profesional municipal.
- c) Al profesional infractor reincidente se le aplicará el doble de la sanción que se le hubiere impuesto anteriormente. Se considerará reincidente al profesional infractor que incurra en la misma u otra falta de las contempladas en la presente Ordenanza.
- d) Los que ejecuten obras de urbanización correspondientes a proyectos de fraccionamiento, subdivisión o partición que no tengan el Permiso de Construcción Municipal, serán sancionados con multa equivalente al 4 SBU, sin perjuicio de que se ordene la suspensión de las obras hasta que se presente dicho permiso o su derrocamiento.
- e) Los que ejecuten obras de urbanización o vendan lotes, correspondientes a proyectos de fraccionamiento, subdivisión o partición que no han sido aprobados, pero que respeten las determinaciones urbanísticas vigentes serán sancionados con multa equivalente al 5 % del valor del respectivo terreno, según el avalúo efectuado por la Municipalidad, sin perjuicio de iniciar las acciones penales contra los promotores, se ordene la suspensión de obras hasta que se apruebe el proyecto dando cumplimiento a las disposiciones técnicas y legales vigentes y se presente el Permiso de Construcción Municipal, caso contrario se efectuará su derrocamiento.

Artículo. 523. Reincidencia en la infracción. - De continuarse por parte de los propietarios con la ejecución de obras en forma ilegal, el funcionario municipal encargado de llevar el procedimiento de juzgamiento solicitará se proceda con la actualización del informe del avalúo, para formular la correspondiente sanción por reincidencia, sin perjuicio que en caso de haberse emitido la resolución por la anterior infracción se proceda a iniciar otro proceso por la nueva infracción cometida.

Artículo. 524. Sujetos de sanción. - Las sanciones contempladas en la presente Ordenanza se impondrán tanto al propietario del inmueble o apoderado de ser el caso, quien será el responsable de las acciones efectuadas con relación a la edificación realizada, así como al profesional a cargo de la dirección técnica de la obra.

Artículo. 525. Legalización. - Para legalizarla una construcción se deberá seguir el proceso administrativo regular para la aprobación de planos y permisos de construcción; las obras deberán sujetarse a las normativas arquitectónicas y urbanísticas que hubiere lugar y se realizarán las modificaciones necesarias para su cumplimiento. La imposibilidad constructiva para solucionar la infracción no constituirá justificativo para legalizar la edificación, en cuyo caso las áreas que no pudieren regularizarse deberán ser demolidas.

Artículo. 526. Obligaciones de los directores de obra. - Son obligaciones del Director Técnico de la obra:

- a) Tener la titulación profesional de Arquitecto o Ingeniero Civil según corresponda y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesional.
- b) Dirigir y garantizar la ejecución de la obra de acuerdo al proyecto aprobado por la Municipalidad.
- c) Mantener el libro de obra y los registros técnicos del avance diario de los trabajos ejecutados, de ser el caso.
- d) Notificar a la Municipalidad, si desisten la dirección técnica de la obra, caso contrario se asumirá que la están dirigiendo, y por tanto serán responsables de las acciones que, hasta la fecha de entrega de la notificación a la Municipalidad, se hayan realizado en el predio.

Artículo. 527. Demoliciones. - La Dirección Planificación y Gestión Territorial, podrá solicitar al departamento o unidad competente inicie el proceso contravencional para efectuar la demolición inmediata de un inmueble que esté comprendido en los siguientes casos, una vez se haya cumplido con el debido proceso:

- a) Si el espacio ocupado es necesario para la realización de obras de beneficio e interés público con ocupación inmediata, como apertura y/o ensanchamiento de vías; construcción de parques, plazas, ejecución de obras de canalización; instalación de matrices de agua potable, redes telefónicas, redes de instalaciones eléctricas, etc.
- b) Aunque se encuentre en línea de fábrica, pero que amenace ruina y constituya un peligro inminente para los transeúntes o sus ocupantes.
- c) Las obras que hayan sido realizadas sin la debida autorización y que atentan al ornato de la ciudad, aunque estuvieren en línea de fábrica o que el espacio ocupado por ellos sea necesario de acuerdo a lo indicado en el literal b) de este artículo.

- d) Cuando una edificación se encuentre abandonada, generando inseguridad, mal aspecto y falta de higiene en el sector, siempre que no se encuentre catalogada dentro del inventario de patrimonio cultural, en tal caso se actuará en función de la normativa respectiva.

El costo que represente la intervención se realizará a costa del infractor para lo cual mediante el debido proceso por la autoridad competente emitirá título de crédito en base al informe del valor con su respectivo desglose que será presentado por la Dirección de Obras y Servicios Públicos y el plazo en el que deberá proceder a su cancelación, para lo que se procederá por parte del departamento financiero a la notificación respectiva, sin perjuicio de aplicar procesos coactivos.

Artículo. 528. En edificaciones inventariadas como patrimonio. - Se aplicará la sanción respectiva con la obligación de obtener los planos debidamente ajustados a las regulaciones vigentes, aprobados por la Autoridad Descentralizada respectiva para el manejo y gestión del patrimonio, el permiso de construcción por parte de la Municipalidad y proceder con la restitución de la obra a su estado original.

Si se trata de una edificación inventariada como patrimonio cultural, se realizará la denuncia en la fiscalía, se establecerá una multa conforme al tipo de contravención y la obligación de restituir el bien a su estado original.

Artículo. 529. Medida de reparación. - El juzgador a petición de parte o de oficio podrá ordenar se remedien las conductas que han vulnerado la normativa urbanística del cantón, siempre y cuando el infractor pague el valor equivalente a la sanción y se adecúe a lo establecido en la norma en el plazo que el instructor determine que no será mayor a seis meses. El incumplimiento de esta disposición motivará la suspensión definitiva de la obra, la caducidad de la licencia y el derrocamiento de lo ilegalmente construido.

SECCIÓN QUINTA EXENCIONES

Artículo. 530. Exenciones. - Quedan exentas de aplicación de las sanciones estipuladas en la presente ordenanza las alteraciones menores que supongan modificaciones de vanos (ventanas) y superficies internas de locales que por la nueva ubicación de tabiquerías y vanos no superen el 10 % de las áreas originalmente aprobadas siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:

- a) Las paredes (tabiquerías) que no deben cumplir una función de soporte estructural.
- b) Los locales adyacentes que resulten afectados por la modificación efectuada no perderán las condiciones mínimas de habitabilidad de los mismos en cuanto a soleamiento y ventilación, y respetarán en todo caso las dimensiones y áreas mínimas permitidas.
- c) Por ningún motivo la intervención supondrá el cambio de uso del local ni la alteración de las normativas arquitectónicas.

SECCIÓN SEXTA INCENTIVOS

Artículo. 531. Edificaciones tradicionales y ecológicas. - Las propuestas de edificaciones tradicionales (adobe, tapial, bahareque, madera, ladrillo artesanal y teja) en el patrimonio urbana, área rural y ecológicas (bioclimática, cubiertas verdes, paneles solares, etc.), serán exoneradas de las tasas de la municipalidad y del 50 % del impuesto predial.

SECCIÓN SÉPTIMA PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR

Artículo. 532. Acto administrativo de inicio. - El procedimiento administrativo sancionador iniciará mediante acto administrativo emitido por el órgano instructor, ya sea de oficio, por acuerdo del órgano competente, como consecuencia de orden superior, petición razonada de otros órganos o denuncia.

Artículo. 533. Medidas cautelares. - El órgano administrativo sancionador competente de oficio o a petición de la persona interesada, podrá ordenar medidas cautelares, pudiéndose adoptar las siguientes:

- a) Clausura provisional o definitiva de establecimientos o de obras.
- b) Suspensión provisional o definitiva de la actividad.
- c) Desalojo de personas.
- d) Limitaciones o restricciones de acceso.
- e) Colocación de sellos de clausura.
- f) Demolición parcial o total de obras, edificios o instalaciones.
- g) Otras previstas en la ley.

Artículo. 534. Notificación. - El acto administrativo de inicio se notificará con todo lo actuado al órgano peticionario, al denunciante y a la persona inculpada, en el término máximo de tres días contados a partir de la fecha en la que se dictó el acto de inicio.

Artículo. 535. Contestación. - Una vez notificado, el inculpado con el acto administrativo de inicio del procedimiento administrativo sancionador, tendrá el término de 10 días para presentar su contestación por escrito, contados desde el día hábil siguiente a la fecha en la que tenga lugar la notificación del acto administrativo de inicio. En caso de que la persona inculpada no hubiera presentado la contestación en el término señalado en el párrafo que antecede, el acto administrativo de inicio del procedimiento administrativo sancionador se considerará como el dictamen, en caso de haberlo y siempre y cuando el mismo, contenga un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada.

El inculpado podrá solicitar la práctica de diligencias probatorias, así como podrá reconocer su responsabilidad y corregir su conducta.

Artículo. 536. Prueba. - Una vez fenecido el término de diez días para presentar la contestación, el órgano instructor evacuará la prueba que haya sido admitida hasta el cierre del período de instrucción. Se practicarán de oficio o a petición de la persona interesada las pruebas necesarias para la determinación del hecho y la responsabilidad.

De ser necesario, la administración pública de oficio o a petición de la persona interesada, fijará fecha y hora en la que se llevarán a cabo la práctica de actuaciones orales y audiencias, fecha que no deberá exceder del término de diez días de la conclusión del término establecido para la contestación.

En la determinación del término no se afectará a las etapas, términos o plazos previstos para el procedimiento administrativo sancionador.

Artículo. 537. Resolución. - El procedimiento administrativo sancionador será resuelto mediante la expedición de acto administrativo expreso y se notificará en el plazo máximo de un mes, contado a partir del vencimiento del término de la prueba.

En casos concretos, cuando el número de personas interesadas o la complejidad del asunto exijan un plazo superior para resolver, se puede ampliar el plazo hasta dos meses.

El acto administrativo que resuelve el procedimiento administrativo sancionador, deberá ser debidamente motivado e incluirá:

- a) La determinación de la persona responsable.
- b) La singularización de la infracción cometida.
- c) La valoración de la prueba practicada.
- d) La sanción que se impone o la declaración de inexistencia de la infracción o responsabilidad.
- e) Las medidas cautelares necesarias para garantizar su eficacia.
- f) El acto administrativo es ejecutivo desde que causa estado en la vía administrativa.

El vencimiento de los plazos previstos para resolver no exime al órgano competente de su obligación de emitir el acto administrativo.

SECCIÓN OCTAVA EJECUCIÓN COACTIVA

Artículo. 538. Titular de la potestad de ejecución coactiva. - El tesorero es el funcionario recaudador del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural del cantón El Tambo será el responsable de los procedimientos de ejecución coactiva. El ejercicio de la potestad de ejecución coactiva una vez que se ha declarado prescrito, acarreará la baja del título de crédito. La caducidad del procedimiento de ejecución coactiva acarreará la baja del título de crédito.

Artículo. 539. De los títulos de Crédito. - Los valores establecidos en la resolución del procedimiento administrativo sancionador por concepto de multas, se emitirán como títulos de crédito, para que su cobro sea ejecutado mediante el procedimiento de ejecución coactiva previsto en esta ordenanza.

Artículo. 540. Requisitos. - Cuando se requiera emitir títulos de crédito por obligaciones a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón El Tambo, se deberá verificar que estos reúnan los siguientes requisitos:

- a) Designación de la administración pública acreedora e identificación del órgano que lo emite.
- b) Identificación de la o del deudor.
- c) Lugar y fecha de la emisión.
- d) Concepto por el que se emite con expresión de su antecedente.
- e) Valor de la obligación que represente.
- f) La fecha desde la cual se devengan intereses.
- g) Liquidación de intereses hasta la fecha de emisión.
- h) Firma autógrafa o en facsímil del servidor público que lo autorice o emita, salvo en el supuesto de títulos de emisión electrónica, en cuyo caso, la autorización para su expedición se verificará de manera previa dentro del procedimiento administrativo pertinente.

La falta de alguno de los requisitos previstos en este artículo causa la nulidad del título de crédito. La declaratoria de nulidad acarrea la baja del título de crédito.

Artículo. 541. Requerimiento de pago. - En el acto administrativo que ponga fin al procedimiento administrativo sancionador, en el que se declare o que constituya una obligación dineraria, en el que se haya contado con el deudor, el órgano a cargo de la resolución requerirá que la o el deudor pague voluntariamente dicha obligación, dentro del término de diez días contados desde la fecha de su notificación, previniéndole que, de no hacerlo, se procederá inmediatamente con el procedimiento de ejecución coactiva.

Artículo. 542. Orden de pago inmediato. - Vencido el término para el pago voluntario, el órgano ejecutor emitirá la orden de pago inmediato y dispondrá, que la o el deudor o sus garantes o ambos, paguen la deuda o dimitan bienes dentro del término de tres días, contados desde el día siguiente en el que se efectuó la notificación, previniéndoles que, de no hacerlo, se embargarán bienes equivalentes al total de la deuda por el capital, intereses y costas.

Artículo. 543. Notificación de la orden de pago. - La notificación de la orden de pago inmediato se efectuará, en el término máximo de tres días, contados a partir de la fecha en que venció el plazo para efectuar el pago voluntario.

Artículo. 544. Procedimiento coactivo. - El procedimiento coactivo se ejercerá aparejando el respectivo título de crédito, que se respaldará en títulos ejecutivos; catastros y cartas de pago legalmente emitidos; asientos de libros de contabilidad, registros contables; y, en general, en cualquier instrumento público que pruebe la existencia de la obligación.

El funcionario recaudador no podrá iniciar el procedimiento coactivo, sino fundado en la orden de cobro, general o especial, legalmente transmitida por la autoridad correspondiente. Esta orden de cobro lleva implícita para el funcionario recaudador, la facultad de proceder con el ejercicio del procedimiento coactivo.

Artículo. 545. Proceso ordinario de impugnación. - No cabe impugnación en vía administrativa contra el acto administrativo que se origine a partir del requerimiento a la o al deudor para el pago voluntario de la obligación de la que se trate, salvo en los supuestos taxativamente determinados en el Código Orgánico Administrativo.

El único medio de impugnación de un acto administrativo expedidos con ocasión del procedimiento de ejecución coactiva es el ejercicio de la acción contenciosa ante los tribunales competentes, en razón de la materia, en los casos previstos en el Código Orgánico Administrativo.

Artículo. 546. Fuente y título de las obligaciones ejecutables. - El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón El Tambo, es titular de los derechos de crédito originados en:

- a) Acto administrativo cuya eficacia no se encuentra suspendida de conformidad con este Código.
- b) Títulos ejecutivos.
- c) Cualquier otro instrumento público del que conste la prestación dineraria a su favor.

Artículo. 547. Oposición al procedimiento de ejecución coactiva. - La o el deudor únicamente puede oponerse al procedimiento de ejecución coactiva, mediante la interposición oportuna de una demanda de excepciones ante las o los juzgadores competentes y de acuerdo a lo establecido en el Código Orgánico Administrativo.

Artículo. 548. Ejecución Forzosa: Ejercicio. - En el ejercicio de los medios de ejecución forzosa se empleará únicamente, cuando el destinatario del acto administrativo no cumpla voluntariamente con la obligación derivada del mismo.

Artículo. 549. Aplicación. - Para la aplicación de los medios de ejecución forzosa se deberán respetar los derechos constitucionales de las personas y garantizar el principio de proporcionalidad entre la infracción cometida y la respectiva sanción, aplicando de manera principal, el medio menos gravoso para el cumplimiento del acto administrativo.

Artículo. 550. Medios de ejecución forzosa. - El acto administrativo se ejecuta a través de los siguientes medios:

- a) Ejecución sobre el patrimonio.
- b) Ejecución sustitutoria.
- c) Multa compulsoria.
- d) Coacción sobre las personas.

Artículo. 551. Ejecución sobre el patrimonio. - Si en virtud del acto administrativo, la persona ejecutada debe satisfacer una determinada cantidad de dinero, se seguirá el procedimiento de ejecución coactiva previsto en la presente ordenanza.

Artículo. 552. Ejecución sustitutoria. - Cuando se trate de acto administrativo que implique una obligación de hacer que pueda ser realizado por persona distinta de la obligada, las administraciones públicas, por sí o a través de otros, pueden ejecutar en forma sustitutoria, los actos que la obligada no ha cumplido.

La persona obligada debe pagar los gastos generados por esta actividad de ejecución, con un recargo del 20 % más el interés legal hasta la fecha del pago y la indemnización por los daños derivados del incumplimiento de la obligación principal.

Artículo. 553. Multa compulsoria y clausura de establecimientos. - El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón El Tambo, puede imponer multas compulsorias, así

como clausurar establecimientos, a efecto de exigir el cumplimiento del acto administrativo. Estas multas se aplicarán de forma proporcional y progresiva hasta lograr el cumplimiento efectivo del acto administrativo.

Ni las multas compulsorias, ni la clausura podrán considerarse como sustitución del acto administrativo por ejecutarse. La multa compulsoria es independiente de las sanciones que puedan imponerse con tal carácter y compatible con ellas.

Artículo. 554. Compulsión sobre las personas. - El acto administrativo, que imponga una obligación de no hacer o de soportar, de ser el caso y motivadamente puede ser ejecutado por compulsión directa en los casos en que la ley lo autorice, con el debido respeto a la dignidad de la persona ejecutada y los derechos reconocidos en la Constitución.

SECCIÓN NOVENA RÉGIMEN ESPECIAL

Artículo. 555. Allanamiento. - Si para la ejecución del acto administrativo es necesario entrar en el domicilio del administrado sobre quien pesa un acto administrativo resolutorio, las administraciones públicas deben obtener el consentimiento del mismo o la respectiva autorización judicial.

No podrán realizarse allanamientos en el domicilio o el lugar donde la persona desarrolle su actividad familiar, comercial o laboral, sino en virtud de orden del juzgado competente, con arreglo a las formalidades y motivos previamente definidos en la ley.

El allanamiento se podrá realizar única y exclusivamente cuando, el acto administrativo que resuelve el procedimiento administrativo sancionador haya causado estado y como consecuencia del incumplimiento voluntario de la obligación por parte del infractor, se hubiera obtenido la orden de allanamiento, previo a la realización del procedimiento pertinente ante el juez competente.

SECCIÓN DÉCIMA CADUCIDAD Y PRESCRIPCIÓN DE LA POTESTAD SANCIONATORIA

Artículo. 556. Caducidad. - La potestad sancionadora del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón El Tambo, caduca cuando no se ha concluido el procedimiento administrativo sancionador, en el plazo previsto en la presente ordenanza. Esto no impide la iniciación de otro procedimiento mientras no opere la prescripción.

Transcurrido el plazo de caducidad, el órgano competente emitirá, a solicitud del inculpado, una certificación en la que conste que ha caducado la potestad y se ha procedido al archivo de las actuaciones.

En caso de que la administración pública se niegue a emitir la correspondiente declaración de caducidad, el inculpaado la puede obtener mediante procedimiento sumario con notificación a la administración pública.

Artículo. 557. Prescripción del ejercicio de la potestad sancionadora. - El ejercicio de la potestad sancionadora prescribe en los siguientes plazos:

- a) En un año para las infracciones leves y las sanciones que por ellas se impongan.
- b) En tres años para las infracciones graves y las sanciones que por ellas se impongan.
- c) En cinco años para las infracciones muy graves y las sanciones que por ellas se impongan.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Las actividades económicas que no se encuentren reguladas en los cuadros de los usos específicos del suelo podrán ser actualizadas por la Dirección de Planificación y Gestión Territorial y deberán ser incluidas en una de las tipologías existentes y ser puestas en consideración del Consejo Cantonal anualmente para su ratificación.

SEGUNDA: Constituyen parte integrante del Plan de Uso y Gestión de Suelo los anexos correspondientes a los polígonos de intervención territorial, la memoria técnica del Plan de Uso y Gestión de Suelo, la cartografía, las fichas de ordenación territorial de cada PIT, la matriz de usos de suelo principal y específicos para cada PIT y el anexo que incluye las coordenadas de los límites de la clasificación y subclasificación del suelo.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - En seis meses contados desde la aprobación de la presente ordenanza el alcalde mediante resolución administrativa deberá regular los requisitos y procedimientos para el licenciamiento urbanístico de la habilitación de suelo, la edificación y el régimen de propiedad horizontal.

SEGUNDA. - En un plazo de noventa días contados desde la vigencia de la presente ordenanza, el alcalde deberá emitir los procedimientos y metodologías para la implementación de los instrumentos de gestión incluidos dentro del PUGS.

TERCERA. - En todas las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, y que se hallen ya construidas o en proceso de construcción, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas dichas actuaciones urbanísticas. Igual tratamiento tendrá las urbanizaciones aprobadas hasta un año antes de la vigencia de esta Ordenanza y que todavía no se han construido.

CUARTA. - Las urbanizaciones aprobadas antes de la presente ordenanza que no hayan iniciado con las obras de infraestructura, tendrán un año para iniciarlas caso contrario caducará la licencia respectiva.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA. - Deróguense todos los instrumentos de planeación y régimen urbanístico que hayan sido aprobados antes de la vigencia del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

DISPOSICION FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el registro oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal, Registro Oficial y en la página web de la Institucional.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Municipal del Cantón El Tambo, en la Ciudad de El Tambo, a los catorce días del mes de diciembre del 2020, a las quince horas de la tarde.


 Ing. Alex Arce Amaya
ALCALDE DEL CANTÓN EL TAMBO.


 Abg. Esteban Rodríguez Pinos.
SECRETARIO DE CONCEJO.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO: Que la Ordenanza precedente fue discutida y aprobada por el H. Concejo Municipal del cantón El Tambo, en Sesiones Ordinarias de Concejo, llevadas a cabo los días 30 y 14 de diciembre de 2020.


 Abg. Esteban Rodríguez Pinos.
SECRETARIO DE CONCEJO.

SECRETARIO DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL MUNICIPAL "EL TAMBO".- A los quince días del mes de diciembre del año 2020, siendo las ocho y treinta horas de la mañana.- Vistos: de conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase original y copias de la presente Ordenanza ante el Señor Alcalde, para su **SANCIÓN** u observación en los casos que se haya violentado el trámite legal, o que dicha normativa no esté de acuerdo con la Constitución o las Leyes.

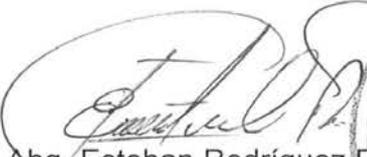

 Ab. Esteban Rodríguez Pinos.
SECRETARIO DE CONCEJO.

ALCALDE DEL CANTÓN EL TAMBO.- A los quince días del mes de diciembre del año 2020, a las once horas de la mañana, una vez analizada la normativa legal presentada a través de Secretaría del H. Concejo Cantonal y de conformidad a la facultad a mi conferida en el Art. 322 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, me allano a la normativa presentada y procedo con la **SANCIÓN** de la misma. Conforme manda el Art. 324 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, dispongo la publicación de la Ordenanza aprobada.


Ing. Alex Arce Amaya.
ALCALDE DEL CANTÓN EL TAMBO.



Proveyó, sancionó y firmó el decreto que antecede el Ing. Alex Arce Amaya, Alcalde del cantón El Tambo, a los quince días del mes de diciembre del año 2020; lo **CERTIFICO**.


Abg. Esteban Rodríguez Pinos.
SECRETARIO DE CONCEJO.





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.