Edición Especial

Registro Oficial®
Órgano de la República del Ecuador

GAD Municipal Intercultural y Plurinacional de ARAJUNO
Administracion 2019 - 2023

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ARAJUNO

ORDENANZA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO Y CÓDIGO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Año I - Nº 74 - 246 páginas
Quito, viernes 25 de marzo de 2022

GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE ARAJUNO

ORDENANZA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO Y CÓDIGO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DEL CANTÓN ARAJUNO

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, Intercultural y Plurinacional del Cantón Arajuno - GADMIPA

PARTE I

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TITULO I: GENERALIDADES

TITULO II: EJES DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TITULO III: CONTENIDOS DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TITULO IV: SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y ACTUALIZACIÓN

TITULO V: VIGENCIA DEL PLAN

PARTE II

PLAN DE USO Y OCUPACION DEL SUELO

TITULO I: GENERALIDADES

TITULO II: PLANEAMIENTO DE USO Y GESTION DEL SUELO

CAPITULO I: COMPONENTE ESTRUCTURANTE DEL TERRITORIO
CAPITULO II: COMPONENTE URBANÍSTICO
CAPITULO III**:** ESTANDARES URBANISTICOS

TITULO III: GESTION DEL SUELO

CAPITULO I: GENERALIDADES
CAPITULO II: LICENCIAMIENTO URBANÍSTICO PARA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO
CAPÍTULO III: PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS
CAPÍTULO IV: PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

TITULO IV: DEL RÉGIMEN SANCIONADOR

CAPITULO I: GENERALIDADES
CAPITULO II: DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES
CAPITULO III: PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR
CAPITULO IV: EJECUCIÓN COACTIVA
CAPITULO V: EJECUCIÓN FORZOSA
CAPITULO VI: RÉGIMEN ESPECIAL
CAPITULO VII: CADUCIDAD Y PRESCRIPCIÓN DE LA POTESTAD SANCIONADORA

PARTE III

CÓDIGO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES
SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES Y DEFINICIONES
SECCIÓN SEGUNDA: PRESENTACION DE PROYECTOS ARQUITECTONICOS

CAPITULO II: NORMAS URBANISTICAS.
SECCIÓN PRIMERA: SISTEMA VIAL
SECCION SEGUNDA: DISEÑO VIAL

CAPITULO III: NORMAS PARA LA UTILIZACIÓN Y PROTECCION DE AREAS VERDES Y ARBORIZADAS DEL AREA URBANA
SECCION PRIMERA: PROHIBICIONES

CAPITULO IV: EQUIPAMIENTOS, CARACTERISTICAS GENERALES Y CLASIFICACION

CAPÍTULO V: REDES DE INFRAESTRUCTURA
SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES
SECCIÓN SEGUNDA: REDES DE AGUA POTABLE
SECCIÓN TERCERA: REDES DE ALCANTARILLADO
SECCIÓN CUARTA: REDES ELECTRICAS
SECCIÓN QUINTA: REDES TELEFONICAS
SECCIÓN SEXTA: INSTALACIONES DE GAS

CAPITULO VI: NORMAS GENERALES DE ARQUITECTURA
SECCIÓN PRIMERA: DIMENSIONES DE LOCALES
SECCIÓN SEGUNDA: ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES
SECCIÓN TERCERA: CIRCULACIONES INTERIORES Y EXTERIORES
SECCIÓN CUARTA: ACCESOS Y SALIDAS
SECCIÓN QUINTA: PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y OTROS RIESGOS
SECCIÓN SEXTA: CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES
SECCIÓN SÉPTIMA: SISTEMA CONSTRUCTIVO

CAPITULO VII: NORMAS POR TIPO DE EDIFICACIÓN
SECCIÓN PRIMERA: EDIFICACIONES DE VIVIENDA
SECCIÓN SEGUNDA: EDIFICACIONES PARA EDUCACION
SECCIÓN TERCERA: EDIFICACIONES DE SALUD
SECCIÓN CUARTA: EDIFICIOS DE COMERCIOS
SECCIÓN QUINTA: EDIFICIOS DE OFICINAS
SECCIÓN SEXTA: CENTROS DE DIVERSIÓN
SECCIÓN SÉPTIMA: EDIFICACIONES DE ALOJAMIENTO
SECCIÓN OCTAVA: SALAS DE ESPECTACULOS
SECCIÓN NOVENA: EDIFICIOS PARA ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS
SECCIÓN DÉCIMA: PISCINAS

CAPÍTULO VIII: INDUSTRIA
SECCIÓN PRIMERA: IMPLANTACIÓN INDUSTRIAL
SECCIÓN SEGUNDA: NORMAS MÍNIMAS DE CONSTRUCCIÓN PARA MECÁNICAS, LUBRICADORAS, LAVADORAS, LUGARES DE CAMBIO DE ACEITES, VULCANIZADORAS Y SIMILARES.
SECCIÓN TERCERA: NORMAS DE ESTACIONES DE SERVICIOS, GASOLINERAS Y DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLES
SECCIÓN CUARTA: ESTACIONAMIENTOS
SECCIÓN QUINTA: EDIFICIOS DESTINADOS AL CULTO
SECCIÓN SEXTA: CEMENTERIOS, CRIPTAS, SALAS DE VELACIÓN Y FUNERARIAS
SECCIÓN SÉPTIMA: FERIAS CON APARATOS MECÁNICOS
SECCIÓN OCTAVA: EDIFICACIONES DE TRANSPORTE ACCESOS Y MOVILIZACIÓN EN EDIFICACIONES DE TRANSPORTE (referencia NTE INEN 2 292:2000)
SECCIÓN NOVENA: EDIFICACIONES EN ÁREAS HISTÓRICAS

CAPÍTULO IX: DE LAS EXCAVACIÓNES, EXTRACCIÓN Y NIVELACIÓN DE TERRENOS EN EL CANTON ARAJUNO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El cantón Arajuno –junto al Parque Nacional Yasuní que está en el corazón de su territorio- es una joya de la Amazonía, por sus potencialidades intactas en cuanto a sus ecosistemas biodiversos. Adicionalmente, Arajuno es la cuna de una serie de culturas ancestrales pertenecientes a las nacionalidades indígenas, Kichwa, Waorani y Shuar, y una minoría que se considera mestiza. Todos sus habitantes aman y respetan profundamente a su territorio biodiverso.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial –PDyOT- es el instrumento principal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Arajuno, respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el Cantón, con una visión de corto, mediano y largo plazo. El PDyOT es implementado a través del ejercicio de las competencias asignadas por la Constitución de la República, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización. De igual manera en lo que respecta a la planificación, es necesario contar con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, para poder establecer y articular las políticas, objetivos, estrategias y acciones como parte del diseño, ejecución y evaluación de planes, programas y proyectos.

La Constitución de la República establece que los ciudadanos 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. De acuerdo a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo –LOOTUGS-, el derecho a la ciudadad comprende: a) El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas. c) La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.

El Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021, entre sus objetivos de desarrollo considera: “garantizar una vida digna con iguales oportunidades para todas las personas, garantizar los derechos de la naturaleza para las actuales y futuras generaciones; y, desarrollar las capacidades productivas y del entorno para lograr la soberanía alimentaria y el Buen Vivir rural”. De acuerdo a las características actuales del sistema territorial ecuatoriano, el Plan de Nacional de Desarrollo propone lineamientos y directrices para propiciar la cohesión territorial con sustentabilidad ambiental y gestión de riesgos, el acceso equitativo a infraestructura, conocimiento y lineamientos de articulación para la gestión territorial y gobernanza multinivel.

La ley orgánica de uso y ocupación del suelo –LOOTUGS- prevé una continua y periódica actualización del PDyOT, el mismo que debe ser realizado con la participación efectiva de los habitantes del cantón a fin de delimitar las prioridades, objetivos, políticas públicas locales, metas, resultados e indicadores de impacto, que definan una Estrategia Nacional de Desarrollo y su efectiva implementación con modelos de gestión intergubernamental, alineados a los objetivos de desarrollo sostenible –ODS- que constan en la Agenda 2030 Habitad III.

La LOOTUGS incorpora en los planes de ordenamiento territorial de nivel cantonal, la dimensión del planeamiento urbanístico del suelo más detallado y operativo para regular

pormenorizadamente intervenciones sectoriales sobre el suelo, arbitrar medidas que precautelen los espacios protegidos por sus valores naturales o culturales o planificar y, en su caso, programar los ámbitos que vayan a ser objeto de actuaciones urbanísticas, sean de nueva urbanización o de rehabilitación y mejora de la existente, procurando el desarrollo sustentable, y el manejo eficiente y racional de los recursos; el derecho a la ciudad, la función social y ambiental de la propiedad, la función pública de urbanismo y la distribución equitativa de cargas y beneficios.

La estructura poblacional y territorial del cantón Arajuno mantiene las siguientes características:

- En el 97% de la superficie cantonal de Arajuno predomina la cobertura de bosques naturales con alta biodiversidad en flora y fauna, riqueza en recursos naturales. Es uno de los cantones de la provincia de Pastaza de mayor riqueza cultural donde coexistan las tres nacionalidades con identidad propia: Kichwa, Waorani, Shuar. La planificación del cantón está orientada hacia la protección de los recursos naturales, el desarrollo ecológico cultural en los asentamientos comunitarios en el territorio y al desarrollo ecológico sostenible de transición a producción agroecológica en la cabecera cantonal.

- Considerando la importancia de los recursos naturales en el cantón, el turismo se convertirá en una estrategia para la conservación y uso sostenible de los recursos existentes en el cantón y la provincia. El turismo en sus diferentes modalidades, como turismo de naturaleza o ecoturismo, turismo de aventura, turismo cultural, turismo comunitario, etc., generará un potencial para el desarrollo económico, mucho más tomando en cuenta del inmenso atractivo del Parque Nacional Yasuní. El cantón desarrollará un Plan de Desarrollo Turístico que determine la oferta y demanda, la valoración de sus atractivos y la estrategia para atraer una corriente turística específica a la naturaleza ambiental orientada de manera sustentable al territorio y sus nacionalidades. La articulación con el Consejo Provincial de Pastaza deberá ser permanente en el ámbito del desarrollo turístico. Adicionalmente, hay un incentivo hacia la inversión privada en la creación de rutas, hospedaje y facilidades turísticas, lo que deberá generar al 2030, un impacto positivo en la economía local.

- El cantón con los espacios con riqueza natural y cultural, con la presencia e involucramiento de las nacionalidades indígenas y comunidades que habitan en el territorio a lo largo de la historia, adaptadas al entorno ecológico, generarán mejores estrategias de subsistencia basadas en la caza, pesca, recolección y sistemas de chacras, saberes ancestrales, la artesanía, el conocimiento de la flora y fauna. Todos estos factores bioculturales sumados a los estrechos vínculos que mantienen los habitantes de Arajuno con su territorio constribuirán a la consolidación de un nuevo escenario turístico, que será la base para su inserción en la economía cantonal y el uso racional de sus recursos.

- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, Intercultural y Plurinacional del Cantón Arajuno –GADMIPA- contribuirá con acciones tendientes a fortalecer a sus comunidades, mediante la implementación de sistemas de soporte, equipamientos y la gestión permanente con el GAD Provincial de Pastaza para el mejoramiento vial, la conectividad, la capacitación y la seguridad integral.

- Se deberá limitar el avance de la frontera agrícola, asociado a la deforestación, mediante la elevación de los niveles de productividad, el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales existentes en el cantón, y resolviendo los conflictos que obstaculizan el desarrollo sostenible y económico del cantón. Por lo que será necesario plantear y reforzar la integración y generar capacidades de desarrollo, considerando temas de seguridad alimentaria, el rescate del conocimiento ancestral de las culturas, el cuidado de los recursos suelo, agua y aire para la productividad, además de la promoción de sistemas de producción amigables con el ambiente y los recursos naturales. La implementación de sistemas de desarrollo sostenible debe ser una realidad para integrar el desarrollo amigable con la biodiversidad natural y la diversidad cultural del cantón.

- Los sistemas de diversidad productiva, agroforestal, agro silvicultura, silvicultura, plantas medicinales y chacras deberán sumarse al modelo provincial de las capacidades y potencialidades del cantón Arajuno, basado en la integración de árboles maderables, frutales o de uso múltiple con cultivos anuales o perennes que permitirán diversificar la producción y el aprovechamiento forestal sostenible.

- En el ámbito urbano, el cantón se desarrollará al ritmo creciente de su economía y recursos, logrará consolidar algunos aspectos relativos a la infraestructura y al equipamiento urbano. El mayor problema a resolver es la potabilización del agua, aspecto que tiene especial relevancia y prioridad en torno a la salud y la calidad de vida de la población. En cuanto al alcantarillado sanitario, se ha implementado el mantenimiento periódico de la planta de tratamiento y se aumentará la cobertura en el área urbana.

- La extensa área rural cantonal, si bien mantiene déficits en conectividad, infraestructura de salud y educación, agua potable y comunicación, logrará importantes avances en beneficio de toda la población. El acceso al conocimiento y ejercicio de derechos en el ámbito social tiende a ser una política de fuerte empoderamiento. El analfabetismo, que supera antes el 11% a nivel cantonal, se reducirá en un 50% al 2030.
- La vivienda y su acceso por parte de la población, debe ser un proceso alcanzable: con el avance en la legalización de la propiedad, el acceso a programas de crédito y soluciones de vivienda social, el crecimiento del empleo formal y la presencia de entidades crediticias en el territorio motivarán y promocionarán numerosas operaciones de crédito hipotecario en los años venideros, mejorando la calidad de vida de los habitantes.

- La economía debe superar sus complejidades: Arajuno, con una mayor participación en acceso al crédito de la provincia, expresado en un creciente volumen de establecimientos comerciales y el significativo desarrollo de emprendimientos del sector productivo, con numerosos esfuerzos en capacitación y apoyo al sector agropecuario, conformará un escenario de aumento en su productividad y en la captación de empleo para la población.

- El modelo deseado es la suma de las potenciales oportunidades de desarrollo identificados a través de la bio economía, la agroecología y el fortalecimiento de los sistemas de producción ancestral y cultural, el acceso a una plena educación y salud, a la capacitación en todos los ámbitos, a los emprendimientos y nuevas oportunidades, promoviendo la seguridad alimentaria de las familias. Arajuno será un paraíso para el

turismo especializado, y se ha colocará en el mapa mundial del turismo ecológico y científico.

Finalmente, la Visión 2020 – 2032 del cantón Arajuno incluye las siguientes consideraciones:

- Que se garantice la sustentabilidad ambiental y servicios ecológicos con la conservación de los recursos naturales y su biodiversidad.
- Que se permita reducir la degradación de los ecosistemas y hábitat con la regulación adecuada de las actividades productivas.
- Que contribuya a la adaptación y mitigación de los efectos del cambio climático con el ordenamiento territorial en función de la vocación del territorio, conservación de los recursos naturales y el desarrollo de actividades sostenibles.
- Que se permita generar oportunidades de desarrollo con la diversificación productiva en concordancia de la vocación territorial, el uso sostenible de los recursos, con la promoción de bio productos para generar bio economía, desarrollo de actividades turísticas sostenibles y aprovechamiento forestal sostenible.
- Que reconozca la importancia del patrimonio natural y cultural revalorizando su riqueza patrimonial e identidad.
- Que se impulse el fortalecimiento de la cultural y reafirmar al cantón como territorio intercultural y pluricultural.
- Que se promueva la participación de todos los actores y articular acciones de los Planes de Vida de las Nacionalidades para viabilizar la planificación integral del territorio.
- Que se garantice el desarrollo con el mejoramiento de la calidad de vida de la población y las comunidades con respeto a los derechos de la naturaleza, la conservación de sus ecosistemas, el desarrollo cultural y protección del patrimonio cultural y la memoria ancestral.
- Que se priorice la asignación de recursos económicos encaminados a solucionar temas de inequidad social, educación y salud dando mayor énfasis a los grupos de atención prioritaria y personas con capacidades reducidas, la prevención de riesgos pandémicos.
- Que realice procesos de planificación y ordenamiento territorial integral, con espacios de participación ciudadana, articulación con los Planes de vida, el desarrollo urbano como hábitat seguro.

Finalmente, para las Nacionalidades y Pueblos Indígenas, los Planes de Vida son instrumentos del camino de vida a seguir por dichos colectivos, los mismos que incorporan la cosmovisión de sus pueblos respecto al uso del territorio visto como un componente vivo donde se interrelacionan todas las formas de vida y seres no vivos con la integralidad de la espiritualidad. De ahí que los programas planteados por el gobierno autónomo descentralizado del cantón Arajuno respecto a a) Patrimonio Natural, Cultural y Conservación de los Recursos Naturales, b) Plan Integral para la gestión de riesgos, cambio climático y pandemias, c) Desarrollo social, salud, educación y recreación, d) Patrimonio cultural y planes de vida, e) Turismo sostenible, f) Desarrollo productivo y Bioeconomía; y, f) Energía eléctrica e implementación de energías alternativas en el cantón Arajuno, consideran permanentemente los Planes de Vida de las nacionalidades Waorani y Kichwa presentes en el territorio.

Con el fin de plasmar en una norma técnica los requerimientos ciudadanos recibidos y discutidos a lo largo de la elaboración del Plan de desarrollo y ordenamiento territorial.

EL CONCEJO MUNICIPAL

DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL,

INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 3, establece que son deberes primordiales del Estado: "(...) 5. Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir. 6. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización";

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 31, establece: "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, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 66, reconoce y garantiza: "(...) 2.- El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios";

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 85 y 95, garantiza la participación ciudadana en forma individual y colectiva en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos;

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

Que, el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que la planificación deberá garantizar el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.

Que, el numeral 12 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone entre las competencias exclusivas de los gobiernos municipales: ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; y el regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras;

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

Que, el numeral 26 del artículo 66 y el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador que garantizan a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental.

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

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

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 415, señala: “El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento

adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías";

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) reconoce a los concejos municipales la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

Que, en materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal le compete expedir las ordenanzas y normativa específica con el objeto de cumplir las funciones prescritas en el Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), teniendo en cuenta el armónico desarrollo urbano.

Que, es necesario actualizar las normas de uso, ocupación, aprovechamiento del suelo urbano y rural del Cantón Arajuno con el fin de contar con una administración pública que constituya un servicio eficiente para su ciudadanía bajo los principios de: calidad descentralización, coordinación, planificación, trasparencia y evaluación.

Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone lo siguiente: "Esta Ley tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio que 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 dispone 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 3 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone que entre las funciones de la presente ley está la de: "Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.".

Que, el artículo 5 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece los principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo. Así, "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal

vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.".

Que, los artículos 9, 10 y 11 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo prescriben la definición y el objeto del ordenamiento territorial.

Que, el artículo 15 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que el Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus planes complementarios serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas.

Que, el artículo 24 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone que: "La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos. La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta Ley.".

Que, el artículo 27 de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo establece la obligatoriedad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados de contar con un Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Que**,** el artículo 40 de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo establece los instrumentos de planeamiento del suelo y la obligatoriedad de contener en los mismos polígonos de intervención territorial, tratamientos y estándares urbanísticos.

Que, el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que:"(...) La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional. Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.

Que, el Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en el artículo 54 establece que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes, literal a) “Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”; literal c) que expresa: "Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales"; literal m) que

dice: "Regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización"; literal o) que expresa: "Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres; y literal p) Regular, fomentar, autorizar y controlar el ejercicio de actividades económicas, empresariales o profesionales, que se desarrollen en locales ubicados en la circunscripción territorial cantonal con el objeto de precautelarlos derechos de la colectividad".

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (letra a) del COOTAD) contempla que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la Ley;, “a) dispone: “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”; c) "Planificar, construir y mantener la vialidad urbana"; (...) h) "Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines"; (...) j) "Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley"; k) "Preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de las playas de mar, riberas de ríos, lagos y lagunas"; (...)".

Que, el artículo 56 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) determina que el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal.

Que, los literales a) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) señala como atribuciones del Concejo Municipal las siguientes: "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones"; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el Territorio del Cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia; en su orden (...)".

Que, el artículo 140 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) en el segundo inciso establece que: "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial".

Que, el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) dispone que los proyectos de ordenanzas se referirán a una sola materia y que serán sometidos a dos debates realizados en días distintos para su aprobación.

Que, la décima cuarta disposición general del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) dispone que: "Por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas. El incumplimiento de esta disposición será causal de remoción inmediata de la autoridad que ha concedido la autorización o que no ha tomado las medidas de prevención necesarias para evitar los asentamientos, sin perjuicio de las acciones penales que se lleguen a determinar. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos deberán expedir las ordenanzas que establezcan los parámetros y las zonas dentro de las cuales no se procederá con la autorización ni regularización de asentamientos humanos".

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 54, dice: “Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: “(...) e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas (...)”;

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 57, establece las atribuciones del concejo municipal, entre otros señala: “e) Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;

Que, la Ley Orgánica de Cultura en sus Art. 92 y 98 establece la competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados para la gestión del patrimonio cultural para su mantenimiento, conservación y difusión con atribuciones de regulación y control en su territorio a través de ordenanzas.

Que, el artículo 10 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 Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 11, establece el procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, indicando lo siguiente: "El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente";

Que, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, en reunión realizada el 15 de diciembre de 2020, decidió "Una vez conocida y analizada la propuesta de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que incluye, plan de uso y gestión del suelo y el código de arquitectura y urbanismo del cantón Arajuno , presentada por el equipo técnico, así como también la Propuesta de Ordenanza para su aprobación; se traslada las mismas a usted Sr. Alcalde a fin de que continúe con el procedimiento de aprobación, poniendo en consideración del Concejo Municipal para su análisis y aprobación. Para lo cual se deberá adjuntar el respectivo informe técnico que evidencie el cumplimiento del procedimiento previsto en la LOOTUGS y su reglamento de aplicación, y la Resolución del Consejo de Planificación Local";

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 y 264, inciso final de la Constitución de la República, artículos 7, 54 letra e, 55 letras a, b, 57 letras e, x; y, 87, letras a), b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE:

LA ORDENANZA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO Y CÓDIGO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DEL CANTÓN ARAJUNO.

PARTE 1

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TITULO I

GENERALIDADES

Artículo 1.- Objeto de la ordenanza.- La presente ordenanza tiene por objeto aprobar los objetivos estratégicos, metas de resultados, programas y proyectos contemplados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del GADMIPA; y, las normas jurídicas y técnicas previstas en el Plan cantonal que define el uso y gestión del suelo del Cantón Arajuno.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.- La presente Ordenanza de aprobación de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que contiene el plan de uso y gestión del suelo, rige dentro de la circunscripción territorial del Cantón Arajuno.

Artículo 3.- Naturaleza del Plan.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial es el instrumento de planificación fundamental para la gestión territorial del Cantón Arajuno. Esta herramienta técnica, legal, administrativa, social, financiera busca ordenar, conciliar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos; las actividades económicas-productivas; y, el manejo de los recursos naturales, en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, expedido de conformidad a las normas constitucionales vigentes y a las del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPYFP), Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), y su Reglamento; ordenanzas municipales, reglamentos y otras normas legales vigentes.

Artículo 4.- Principios del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, del GADMIPA se rige por los siguientes principios:

Los principios que permiten garantizar los derechos y obligaciones de los ciudadanos y autoridades en el desarrollo del cantón son los principios y valores que transparentan el manejo eficiente y transparente de las gestiones:

- Responsabilidad en la construcción de un territorio sostenible y ambientalmente amigable.
- Fortalecimiento de un Gobierno participativo e incluyente que promueve la participación ciudadana.
- consagración de un Cantón culturalmente diverso, intercultural y plurinacional
- Promoción de un Cantón referente en desarrollo cultural, que conserva y salvaguarda de su patrimonio cultural, que fortalecen su identidad y revaloriza las culturas de las nacionalidades existente en cantón.
- Ratificación de un cantón respetuoso de los derechos de la naturaleza y con acciones claras orientadas a la protección y conservación de sus elementos naturales.

Artículo 5.- Objetivo del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- el objetivo del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial es orientar el desarrollo del Cantón Arajuno, basado en un sistema de gobernabilidad idóneo y participativo, orientado a la reducción de inequidades sociales, generando oportunidades de desarrollo en base a sus capacidades y oportunidades territoriales, potenciado los ámbitos bio económicos, ambiental, cultural, turístico y tecnológico, mejorando los servicios públicos, así como los recursos financieros del cantón Arajuno, en aras de lograr el desarrollo integral y buen vivir en el cantón, e integrado al contexto provincial y nacional.

TITULO II

EJES DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 6.- Ejes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Con miras a alcanzar un desarrollo y ordenamiento territorial que corresponda a las necesidades holísticas de los habitantes del cantón Arajuno; y, un uso y gestión del suelo de forma ordenada y sostenible, los 6 componentes estratégicos e interconectados del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Arajuno: Actualización 2020 – 2025 son los siguientes: 1) componente Ambiental Biofísico, 2) componente Económico Productivo, 3) componente Sociocultural, 3) componente

de Asentamientos Humanos, Movilidad, Energía y Conectividad; y, 5) componente político Institucional.

Artículo 7.- Componente Ambiental Biofísico. - el objetivo principal es promover la conservación de los recursos naturales y la restauración de ecosistemas degradados asociados al recurso hídrico para garantizar su disponibilidad y sostenibilidad ambiental, proporcionando servicios ambientales, mitigación de riesgos y cambio climático.

Artículo 8.- Componente Económico Productivo. - el principal objetivo es impulsar el desarrollo productivo sostenible y la reactivación económica del cantón para la construcción de un territorio competitivo y equitativo, priorizando la capacitación e innovación tecnológica, bio economía, turismo, diversificación productiva en el marco de la seguridad alimentaria y economía solidaria que garantice la generación de oportunidades de desarrollo y emprendimientos, el acceso al crédito y la transformación de las cadenas de valor y generación de empleo.

Artículo 9.- Componente Sociocultural.- los principales objetivos son: 1) Incidir en el cumplimiento efectivo de los derechos sociales, culturales y de participación de las comunidades y nacionalidades y promover la reducción de las desigualdades sociales, reduciendo la pobreza, mediante el acceso a servicios eficientes, con énfasis en los grupos vulnerables y de atención prioritaria. 2) Posicionar y promocionar al cantón a nivel nacional e internacional como un referente de desarrollo cultural y turístico que promueve, conserva y salvaguarda su entorno natural y el patrimonio cultural de sus nacionalidades.

Artículo 10.- Componente de Asentamientos Humanos, Movilidad, Energía y Conectividad.- que persigue 4 objetivos principales: 1) Promover sistemas de asentamientos humanos ordenados con integralidad, equilibrados y equitativos, respetuoso con el ambiente, en hábitats dignos, seguros, saludables y resilientes. 2) Implementar acciones para ampliar de forma equitativa los derechos ciudadanos de acceso a los servicios básicos, energía eléctrica, telecomunicaciones de calidad, disfrute del espacio público, configuración del espacio social, acceso a una vivienda digna, acceso a movilidad eficiente y segura para la construcción de un territorio integrador.3) Promover una movilidad sostenible con la priorización del transporte público y el transporte intermodal y la planificación y ampliación del sistema vial.

Artículo 11.- Componente Político Institucional.- sus objetivos principales son: 1) Promover un municipio eficiente, cercano a las comunidades y eficaz en los servicios que brinda, a través de una planificación transparente, participativa, incluyente y comprometida con el desarrollo local. 2) Impulsar una gestión administrativa intercultural, moderna, que motiva a su talento humano, promociona normativas, que amplíe sus vínculos y articulación con los GADs de la provincia y organismos nacionales e internacionales, y que rinde cuentas permanentemente a sus ciudadanos.

TITULO III

CONTENIDOS DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 12.- Contenidos. - Los contenidos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, son:

Fase I.- Diagnóstico: Durante el diagnóstico se realizó la evaluación estratégica del PDyOT vigente 2014-2019, donde se describe la situación actual del cantón Arajuno, en particular se identificó el modelo territorial actual en los componentes AMBIENTAL, Socio Cultural, Económico Productivo, Asentamientos Humanos, Movilidad Y político Institucional, para a partir de ello, identificar las problemáticas y potencialidades presentes en el territorio.

Fase II: Propuesta: La propuesta contiene la visión, principios, objetivos, políticas, articulación de los objetivos del Plan nacional de desarrollo con los objetivos estratégicos del PDyOT, las acciones propuestas, los planes programas y proyectos por componente. La propuesta recoge las categorías de ordenamiento territorial COT a fin de territorializar las políticas del GAD, sobre la base de establecer condiciones para el ejercicio de los derechos del Buen Vivir, enfocados en el agua, alimentación y ambiente sano y equilibrado, y la hábitat seguro y saludable, al respeto y ejercicio de los derechos de la naturaleza, los principios ambientales, a la producción, comercio y consumo de bienes y servicios con responsabilidad social y ambiental. De igual manera, la propuesta contempla la protección, conservación y restauración de la biodiversidad en el territorio del cantón Arajuno, en armonía con los factores culturales las formas de producción tradicionales y ancestrales, tomando en cuenta para ello, la fragilidad de la biodiversidad presente y el ámbito de las competencias de los GADs cantonal y provincial involucrados en la gestión pertinente, bajo el marco legal vigente.

Fase III: Modelo de Gestión del PDyOT del cantón Arajuno es el conjunto de estrategias y procesos que implementa el GAD para administrar su territorio". Su estructura es la siguiente:

- Articulación del PDyOT con los instrumentos de planificación: 1) objetivos de desarrollo sostenible ODS, 2) Plan nacional de desarrollo PND, 3) la estrategia territorial nacional ETN, 4) las agendas de igualdad, 5) el plan integral para la amazonía PIA, 6) el plan binacional fronterizo Ecuador – Perú, 7) plan de desarrollo y ordenamiento territorial pdot provincial.
- Definición de lineamientos estratégicos con acciones y su relacionamiento de articulación.
- Territorializacion de las propuestas.
- Articulación de las propuestas de programas de las acciones priorizadas.
- Análisis de cambio climático y su riesgo para programas del PDyOT.
- Articulación de los programas del PDyOT con el plan de trabajo de la autoridad
- Articulación de los programas del PDyOT con líneas estratégicas de los planes de vida de las nacionalidades.

Adicionalmente, contiene la articulación de la estructura del orgánico funcional del GADMIPA a fin de poder ejecutar el PDyOT.

Artículo 13.- Documentos del Plan.- Forman parte integrante del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, los siguientes documentos que se anexan:

1. Diagnóstico del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Arajuno (Actualización 2020 – 2025).
2. Propuesta del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Arajuno (Actualización 2020 – 2025), que contiene en los anexos: fichas metodológicas de

cálculo de indicadores por componentes, 4 coremas, 94 cuadros, 6 ilustraciones y 42 mapas de análisis

3. Proyecto de Ordenanza de Zonificación, Uso y Ocupación del Suelo del cantón Arajuno.
4. Proyecto de ordenanza que contiene el código de arquitectura y urbanismo para el cantón Arajuno.

TITULO IV

SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y ACTUALIZACIÓN

Artículo 14.- Seguimiento y evaluación.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial con apoyo de la Dirección Finaciera realizará un monitoreo periódico de las metas propuestas en el plan y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. Reportarán anualmente a la Secretaría Técnica de Planificación - Planifica Ecuador, el informe sobre el cumplimiento de estas metas.

El seguimiento y evaluación se realizará conforme a los lineamientos aprobados por el Consejo Nacional de Planificación.

El informe de seguimiento y evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se pondrá en conocimiento del Alcalde, de la Comisión de Planificación y Presupuesto; y, del Concejo Municipal de Arajuno.

Artículo 15.- Modificación del Plan.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, una vez realizada la evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, de encontrar la necesidad de efectuar modificaciones al Plan, fundamentará las mismas en estudios técnicos que evidencien la necesidad de su variación, principalmente de temas que tengan relación con la estructura urbana existente o planificada, con la administración del territorio y con la clasificación del suelo causada por la aparición de circunstancias de carácter demográfico, ambiental o económico que alteren sustancialmente la ordenación y uso del suelo; adjuntarán además, la correspondiente propuesta de ordenanza reformatoria.

Artículo 16.- Del informe. - El Informe de seguimiento y evaluación que emitirá la Dirección de desarrollo cantonal deberá contener: a) Determinación sucinta del asunto que se trate; b) Fundamento; c) Conclusión; d) Pronunciamiento o recomendación; e) Anexos; y, f) Firma de responsabilidad.

TITULO V

VIGENCIA DEL PLAN

Artículo 17.- Vigencia.- Conforme a la visión establecida, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Arajuno contiene una actualización pensada en el periodo 2020-2032, sin perjuicio de que deba actualizarse en las circunstancias previstas en el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, será público, y cualquier persona podrá

consultarlo y acceder al mismo, a través de los medios de difusión del GAD Municipal del Cantón Arajuno, así como de forma física en las dependencias municipales encargadas de su ejecución y difusión.

PARTE II

PLAN DE USO Y OCUPACION DEL SUELO

TITULO I

GENERALIDADES

Artículo 18.- Plan de Uso y Gestión del Suelo. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo es el componente del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que delimita las áreas de planeamiento territorial del cantón Arajuno y establece los aprovechamientos y asignaciones urbanísticas de: usos del suelo y las relaciones de compatibilidad; de ocupación y edificabilidad del suelo, a través de la definición de coeficientes de ocupación; el volumen y altura de las edificaciones; y, estándares urbanísticos de acuerdo a lo que establece la presente ordenanza.

Artículo 19.- Ámbito de aplicación. - Las disposiciones de la presente ordenanza serán de aplicación obligatoria en todo el territorio del cantón Arajuno, en su suelo urbano y rural, a personas naturales o jurídicas, públicas, privadas, mixtas o comunitarias, nacionales o extranjeras que ocupen el territorio para la ejecución de obras de infraestructura, procesos de habilitación de suelo y de edificación y para la implantación de actividades económicas y productivas en el cantón.

Artículo 20.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto normar el régimen de uso, ocupación y gestión del suelo a fin de que el GADMIPA, ejerza sus facultades de regulación, control y sanción.

Artículo 21.- Finalidad. - La presente Ordenanza tiene como finalidad garantizar y mejorar la calidad de vida de los habitantes del Cantón a través de un adecuado ordenamiento de la estructura territorial, del desarrollo urbanístico y de la distribución de usos y actividades, con el propósito de conservar las características morfológicas y la imagen ecológica del Cantón y preservar el entorno natural y cultural.

Artículo 22.- Vigencia. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo tendrá vigencia ordinaria de doce años y podrá ser actualizado al inicio de cada administración municipal en correspondencia con la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y a través de planes parciales.

No se podrá modificar el componente estructurante del plan durante su plazo de vigencia. Del mismo modo no se podrá asignar, cambiar o modificar las asignaciones del componente urbanístico mediante actos administrativos sino exclusivamente a través de la elaboración y aprobación de planes parciales de acuerdo con lo estipulado en el Art. 72 de la LOOTUGS.

Artículo 23.- Naturaleza jurídica y derechos adquiridos. - Las normas contenidas en esta ordenanza son vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas,

públicas, privadas o mixtas, así como para la administración municipal, en función del desarrollo y aprovechamiento del suelo. Las asignaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo, respecto a la clasificación del suelo, uso del suelo, habilitación del suelo y edificabilidad no confieren derechos adquiridos a los particulares.

El derecho a construir se adquiere mediante las autorizaciones administrativas que confiere la municipalidad, y tienen vigencia durante el tiempo que se establece en la norma urbanística local. Este derecho se extingue por las causas que establece la ley de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo y demás normas aplicables.

Artículo 24.- Glosario. -

Afectación: Área de un terreno prevista para obras públicas o de interés social y/o de eventual riesgo en la que generalmente se prohíbe la edificación. / Acción por la cual se destina un terreno o parte de él para obras públicas o de interés social.

Altura de edificación: Es la distancia máxima vertical permitida por la normativa del PUGS en número de pisos y metros que se contarán desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

Altura de local: La altura vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, o del cielo raso terminado medida en el interior del local. En caso de cubiertas inclinadas se medirá en la unión de la pared de fachada con la cubierta.

Ancho de vía: Es la distancia horizontal de la zona de uso público limitada ente las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

Áreas computables para el COS: son las áreas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS y CUS), menos las áreas no computables.

Áreas no computables para el COS: las áreas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: locales no habitables en subsuelos; escaleras o gradas y circulaciones generales de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, bodegas y estacionamientos cubiertos en subsuelo y/o en planta baja, porches, balcones, suelo destinado a cualquier tipo de infraestructura de telecomunicación o servicios básicos, estacionamientos con cubierta ligera e inaccesible.

Área construida: Es la suma de las superficies edificadas cubiertas de un proyecto sean estas cerradas, semi-abiertas o abiertas excluyendo el tapa gradas en azoteas.

Área cubierta: Área de terreno cubierta por el edificio inmediatamente sobre la planta baja.

Área de lote: Es la medida de superficie de un predio comprendida entre sus linderos.

Área rea verde: Espacios verdes o recreativos de uso y acceso público

Beneficios: constituyen las rentas o utilidades potenciales generadas por los bienes inmuebles a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidos en el PUGS y sus instrumentos complementarios.

Borde superior de quebrada.- Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimitan la quebrada en ambos lados. Además de su cauce o fondo los taludes forman parte de la quebrada por lo tanto deben ser incluidos al momento deestablecer el borde superior de quebrada.

Calzada: Área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

Camino o calle: Cualquier carretera, calzada, callejón, escalinata, pasaje, pista, o puente sea o no vía pública, sobre la cual el público tenga derecho de paso o acceso ininterrumpidamente por un período especializado, sea existente o propuesto en algún esquema, y que incluye todas las cunetas, canales, desagües, alcantarillas, aceras, parterres, plantaciones, muros de contención, bardas cerramientos y pasamanos ubicados dentro de las líneas de camino.

Cargas: son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de plaeamiento urbanistico y gestión del suelo.

Clasificación del suelo: División del suelo en urbano y rural en consideración a sus características actuales y potenciales que orientan la definición del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo.

Coeficiente de ocupación del suelo (COS): Es la relación entre el área edificada computable en planta baja y el área del lote.

Coeficiente de utilación del suelo (CUS): Es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote y se expresa a través de la multiplicación del COS por el número de pisos asignados.

Cultivo bajo invernadero: Comprende la producción agrícola, hortícola y frutícola que se desarrolla cubierta por invernadero. Las actividades terciarias correspondientes a los procesos de empaquetado, bodegaje y comercialización no forma parte de la producción agropecuaria.

Componente estructurante: Se constituye por los contenidos y estructura del Plan de Uso y Gestión del Suelo de largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Arajuno, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible. Forman parte de este componente la clasificación del suelo y la definición del límite urbano que solo podrán ser modificados por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Componente urbanístico: Comprende la normativa para el aprovechamiento urbanístico: uso de suelo, habilitación del suelo y edificación, determinados por la zonificación de polígonos.

Derecho de vía: Es la facultad de ocupar una faja de terreno necesaria para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de camino. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho.

Edificio: Toda construcción, sea esta transitoria o permanente destinada a satisfacer las necesidades del hombre, a sus pertenencias y actividades.

Estándares urbanísticos: Constituyen las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas 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, socioeconómicas y culturales del lugar.

Frente mínimo: distancia mínima del lindero frontal que debe observarse en la propuesta de lotes para urbanizar.

Línea de fábrica: La línea imaginaria establecida por la Autoridad Municipal que define el límite entre la propiedad particular y los bienes de uso público.

Línea de retiro: Línea paralela a un lindero de lote, trazada a una distancia determinada por la Autoridad Municipal y delante de la cual no puede edificarse en dirección al lindero correspondiente.

Lote: Área de terreno ocupada o destinada al aprovechamiento urbanístico que establezca el PUGS y que tenga frente directo a una calle pública o a un camino privado.

Lote mínimo: Área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso de urbanización, parcelación, edificación y división.

Polígonos de intervención territorial: Son las áreas urbanas o rurales definidas por el PUGS, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico 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 y la zonificación correspondientes.

Retiro de construcción: Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomará horizontalmente y perpendicularmente al lindero.

SBUT: Salario Básico Unificado del Trabajador en general.

Suelo. Es el soporte físico de las actividades en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales a través de la planificación del desarrollo y ordenamiento territorial.

Tratamientos urbanísticos: Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico. Los tratamientos están definidos en el glosario de esta Ley.

Urbanización: Terreno urbano dividido en áreas de uso privado y de uso público, dotadas de infraestructura básica, aptas para construir, de conformidad con las normas vigentes, previamente aprobado por ordenanza o resolución.

Uso del suelo: Destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo con lo dispuesto en el PDOT y PUGS.

Vía: Espacio destinado para la circulación peatonal y/o vehicular.

Caminos Rurales y Vecinales: Son carreteras convencionales básicas que incluyen a todos los caminos rurales destinados a recibir tráfico doméstico de poblaciones rurales, zonas de producción agrícola, acceso a sitios turísticos.

Zonificación de ocupación y edificabilidad: Consiste la estructuración y presentación por polígonos de intervención de los aprovechamientos y normas urbanísticas de ocupación y edificabilidad de acuerdo a las características homogéneas de estructura predial y morfológicas propuestas por el PUGS. En esta presentación se articulan las asignaciones de dimensiones de lote y frente mínimo y los aprovechamientos relacionados con: formas de ocupación, coeficientes de ocupación, aislamientos y alturas de edificación a observarse en cada predio.

TITULO II

PLANEAMIENTO DE USO Y GESTION DEL SUELO

Artículo 25.- Componentes del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - El Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Arajuno se estructura a partir de dos componentes principales: estructurante y urbanístico.

CAPITULO I
COMPONENTE ESTRUCTURANTE DEL TERRITORIO

Artículo 26.- Componente estructurante. - Forman parte de este componente la clasificación del suelo y la definición del límite urbano, determinados a partir de los objetivos de desarrollo y del modelo territorial establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Arajuno.

Sección primera

Definición del límite urbano

Artículo 27.- Delimitación del área urbana. – El área urbana del cantón Arajuno presenta modificaciones en su delimitación:

En el caso de la cabecera cantonal, se realiza una reducción del límite urbano considerando el alto porcentaje de área vacante y sin morfología en la delimitación urbana actual. La delimitación tomará como referencia el área ocupada, las áreas de cobertura de equipamientos y de servicios públicos, tales como servicios básicos y servicio de transporte público.

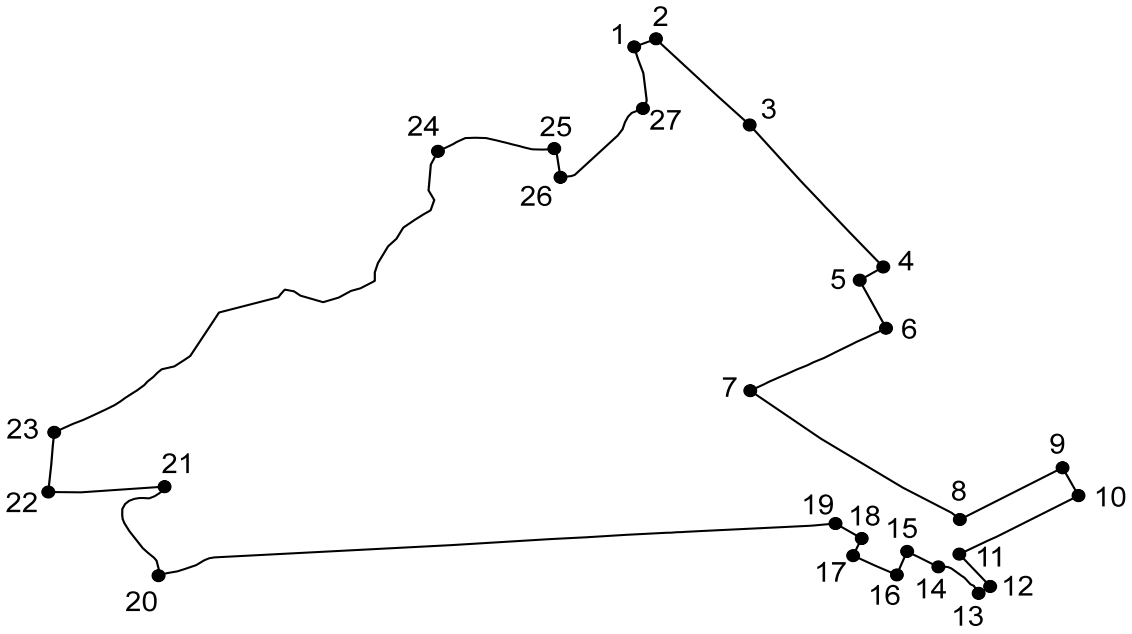
El área delimitada por el límite urbano será de **240,89 ha** de 354,22 ha, es decir una reducción del 31,99% del área urbana en la cabecera cantonal, misma que se define según la ilustración Nº 1

En el caso de la cabecera parroquial, el límite urbano se amplia para acoger la propuesta municipal de fraccionamiento del suelo, esta área será de 19,83 ha (incremento del 11,36%) y se define en la Ilustración Nº 2.

Delimitación urbana en la cabecera cantonal

El área urbana de la cabecera cantonal se define conforme los siguientes puntos georeferenciados con los linderos respectivos y sus dimensiones:

Ilustración 1. Diagrama de puntos del lindero del límite urbano de la cabecera cantonal



Al norte: el punto 1 con coordenadas 869.272,753 y 9.864.436,497 ubicado sobre la Av. Shiwakucha, cerca al equipamiento destinado como área verde, se une con el punto 2 con coordenadas 869.339,428 y 9.864.462,956 en dirección noreste a una distancia de 69,74 metros del punto 1.

Al este: desde el punto 2 en dirección sureste, se une el punto 3 con coordenadas 869.616,306 y 9.864.189.500 a 378,44 metros de distancia. Con una ligera variación de dirección, el lindero continua hacia el punto 4 con coordenadas 870.012,453 y 9.863.739,636. Continuando siempre el borde de la lotización existente, en este caso del barrio ACIA, se extiende hasta el punto 5 con coordenadas 869.944,219 y 9.863.700,225 en dirección suroeste a una distancia de 81,23 metros. Cambiando la dirección nuevamente hacia sureste, se encuentra el punto 6 con coordenadas 870.018,302 y 9.863.547,648 a una distancia de 170,96 metros. El lindero continúa en dirección suroeste hasta el punto 7 con coordenadas 869.617,405 y 9.863.349,034 a una distancia de 447,85 metros desde el punto anterior. Retomando nuevamente la dirección sureste, se dirige hacia el punto 8 con coordenadas 870.240,301 y 9.862.940,605 a una distancia de 743,42 metros. El lindero continúa bordeando el área destinada al cementerio, con una dirección noreste hacia el punto 9 con coordenadas 870.542,985 y 9.863.108,351 a una distancia de 345,75 metros. Con dirección sureste, se dirige al punto 10 con coordenadas 870.592,727 y 9.863.016,276 a una distancia de 100,00 metros del punto anterior. Con un cambio de dirección a suroeste, el lindero continúa al punto 11 con coordenadas 870.239,243 y 9.862.833,184 a una distancia de 398,71 metros. Finalmente al este, con dirección sureste, se extiende al punto 12, ubicado sobre la vía a Nushino, con coordenadas 870.329,687 y 9.862.730,158 a una distancia de 136,95 metros.

Al sur: continuando desde el punto 12, en dirección suroeste a 40,46 metros se encuentra el punto 13 con coordenadas 870.291,763 y 9.862.710,755. Tomando siempre en considerando la lotización, se bordeando los lotes proyectados y en sentido noroeste se encuentra el punto 14 con coordenadas 870.176,228 y 9.862.791,012 a una distancia de 154,59 metros. Continuando este parámetro, el lindero continúa al punto 15, con un ligero cambio de dirección pero en el

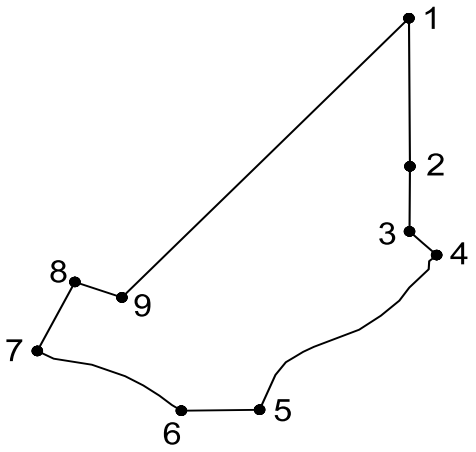
mismo sentido, con coordenadas 870.083,624 y 9.862.841,283 a una distancia de 104,67 metros. Desde este punto, en dirección suroeste se dirige al punto 16 con coordenadas 870.051,873 y 9.862.768,963 a una distancia de 80,08 metros. En dirección noroeste, el lindero continúa al punto 17 con coordenadas 869.923,074 y 9.862.828,642 a una distancia de 143,29 metros. Cambiando la dirección nuevamente a noreste, se encuentra el punto 18 con coordenadas 869.949,532 y 9.862.883,322 a una distancia de 59,83 metros. En dirección noroeste, el lindero continúa al punto 19 con coordenadas 869.871,921 y 9.862.930,242 siguiendo una distancia de 90,97 metros. Siguiendo la proyección de la nueva vía expresa planteada, el lindero continua en dirección oeste, con una ligera inclinación al sur hacia el punto 20, con coordenadas 867.864,825 y 9.862.764,655, a una distancia de 2020,22 metros del punto anterior, hasta llegar a la vía de ingreso al área urbana.

Al oeste: siguiendo la vía de ingreso al área urbana, el lindero continúa al punto 21 con coordenadas 867.882,199 y 9.863.047,583 a una distancia de 402,44 metros. En dirección oeste, se dirige al punto 22 con coordenadas 867.542,473 y 9.863.027,681 a una distancia de 345,49 metros. En dirección noreste, se extiende al punto 23 con coordenadas 867.556,683 y 9.863.219,882 a una distancia de 189,51 metros. Siguiendo el borde de protección del río y la zona establecida como área de riesgo, el lindero se extiende al punto 24 con coordenadas 868.692,539 y 9.864.109,874 a una distancia total de 1629,13 metros. Bordeando los lotes existentes, el lindero sigue hacia al punto 25 con coordenadas 869.045,317 y 9.864.116,930 a una distancia de 365,06 metros. En dirección sur, el lindero se dirige al punto 26 con coordenadas 869.059,428 y 9.864.026,089 a una distancia de 93,97 metros. El lindero continúa bordeando la lotización en dirección noreste hacia al punto 27 con coordenadas 869.300,358 y 9.864.242,409 a una distancia de 341,40 metros. Finalmente, el lindero culmina nuevamente en el punto 1 con coordenadas 869.272,753 y 9.864.436,497 a una distancia de 202,48 metros del punto 27 tras bordear la vía de salida, Av. Shiwakucha.

Delimitación urbana en la cabecera parroquial

Considerando la propuesta planteada por el GAMIPA, la ampliación del límite urbano se compone por el perímetro urbano con los siguientes linderos:

Ilustración 2. Diagrama de puntos del lindero del límite urbano de la cabecera cantonal



Al norte: el punto 1 con coordenadas 951.461 y 9.848.410 corresponde al punto de la ampliación del límite urbano.

Al este: desde el punto 1 en dirección sureste, el lindero continúa hacia el punto 2 con coordenadas 951.467 y 9.848.210 a una distancia de 268,61 metros. Con la misma dirección se extiende al punto 3 con coordenadas 951.473 y 9.848.030 a una distancia de 118,05 metros. Con un cambio de dirección, siguiendo la orientación este-sur se encuentra el punto 4 con coordenadas 951.518 y 9.847.980 a una distancia de 61,56 metros. Siguiendo el borde del río, el lindero continúa hacia el punto 5 con coordenadas 951.237 y 9.847.700 a una distancia de 420,67 metros.

Al sur: Considerando las actuales condiciones de inundación, el lindero sigue el borde de la superficie que no ha sido afectada con estas condiciones en dirección oeste hacia el punto 6 con coordenadas 951.110 y 9.847.690 a una distancia 127,65 metros. de Nuevamente siguiendo el borde del río, el lindero continúa al punto 7 con coordenadas 950.871 y 9.847.790 a una distancia de 262,71 metros.

Al oeste: Desde el punto 7, en dirección noreste el lindero continúa al punto 8 con coordenadas 950.929 y 9.847.920 a una distancia de 139,28 metros. En dirección este-sur se dirige al punto 9 con coordenadas 951.007 y 9.847.890 a una distancia de 81,71 metros. Finalmente, el punto 9 se conecta con el punto 1 con coordenadas 951.461 y 9.848.410 a una distancia de 689,48 metros.

Sección segunda

Clasificación del suelo

Artículo 28.- Clasificación del suelo. - El suelo del Cantón Arajuno se clasifica en urbano y rural. El suelo urbano se subclasifica en: consolidado, no consolidado y de protección. El suelo rural se subclasifica en de producción, de aprovechamiento extractivo y de protección. Ver el Mapa No. 1

Para efectos de ordenar y gestionar el territorio y en concordancia con sus características organizativas e interculturales sustentadas en la propiedad imprescriptible y formas de convivencia y organización social en sus territorios legalmente reconocidos y tierras comunitarias de posesión ancestral, se reconocerá dentro del suelo rural como área o polígonos de zonificación a las comunas y comunidades unitaria o conjuntamente en las que se podrá desarrollar planes parciales comunitarios que detallen los usos y actividades económicas.

De igual manera, se planteará la recuperación de los ecosistemas frágiles a través de acciones concertadas con las comunidades, por cuanto cumplen funciones hidrológicas, ecológicas y económicas, evitando así el deterioro de los páramos y ecosistemas frágiles.

Parágrafo primero

Suelo urbano

Artículo 29.- Suelo Urbano. - El suelo urbano es aquel que es ocupado por asentamientos humanos concentrados, que está dotado total o parciamente por infraestructura básica y servicios públicos y en su conformación y tramas presentan una red vial que en su mayoría conecta espacios públicos y privados. En este suelo se incluyen los núcleos urbanos ubicados en suelo rural. El suelo urbano se subclasifica en: consolidado, no consolidado y protección.

Artículo 30.- Suelo Urbano Consolidado. - Es el suelo urbano mayoritariamente ocupado que se encuentra provisto de la totalidad de los servicios básicos (agua potable, alcantarillado sanitario, luz eléctrica), equipamientos e infraestructuras necesarios y que se encuentra ocupado principalmente por edificaciones.

Artículo 31.- Suelo Urbano No Consolidado. - Es el suelo urbano con baja consolidación que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso de intervención para completar o mejorar su edificación o urbanización.

Artículo 32.- Suelo Urbano de Protección. - Es el suelo urbano que se encuentra afectado por factores de riesgo por lo que no es apto para recibir o consolidar actividades urbanas. En este suelo se encuentra prohibida la urbanización y restringida la construcción.

La subclasificación del suelo urbano se encuentra en el Mapa No. 3

Parágrafo segundo

Suelo rural

Artículo 33.- Suelo Rural. - El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, de protección ambiental, extractivas, o que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. El suelo rural se subclasifica en: de expansión urbana, producción agropecuaria, de aprovechamiento extractivo, de protección y conservación.

Artículo 34.- Suelo Rural de Producción.- Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Artículo 35.- Suelo Rural 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 naturaleza.

Artículo 36.- Suelo Rural de Protección.- Es el suelo rural que por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades

de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

Artículo 37.- Suelo rural de expansión urbana.- Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

La subclasificación del suelo rural se encuentra en el Mapa No. 4

Sección segunda

Polígonos de intervención territorial

Artículo 38.- Polígonos de intervención territorial. - Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos urbanísticos y las zonificaciones de usos y zonificación en función las vocaciones propias del suelo. Cada polígono de intervención territorial urbano establece el tratamiento que le corresponde en función de lo establecido en la ley. Los polígonos de intervención territorial urbano y rural constan en los Mapas No. 5 y Mapas No. 6 respectivamente.

Sección tercera

Tratamientos urbanísticos

Artículo 39.- Tratamientos urbanísticos. - Los tratamientos urbanísticos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial en función de la clasificación y subclasificación del suelo.

Artículo 40.- Tratamientos urbanísticos urbanos. - Los tratamientos aplicables al suelo urbano del cantón Arajuno son: conservación patrimonial, conservación ambiental, sostenimiento, renovación, mejoramiento integral, desarrollo. Los tratamientos urbanísticos para el área urbana se encuentran en el Mapa No. 7

- Consolidación. Para aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.

- Conservación ambiental. Para mantener las condiciones sanitarias y paisajísticas de los cauces hídricos que atraviesan el cantón a través de acciones que permitan su valoración, a través del tratamiento de las aguas, la conservación de los entornos inmediatos con coberturas vegetales para uso recreativos y eventualmente deportivos.

- Mejoramiento Integral. Para aquellas áreas que se caractericen por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos. También serán susceptibles de recibir este tratamiento las zonas producto del desarrollo informal que tengan capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico – espacial, regularizaciones prediales o urbanización.

- Desarrollo. Para aquellas áreas urbanas que no presenten procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todas las provisiones de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario.

Artículo 41.- Tratamientos urbanísticos rurales. - Los tratamientos aplicables al suelo rural del cantón Arajuno son: conservación ambiental, promoción productiva, recuperación y expansión urbana. Los tratamientos urbanísticos para el área rural se encuentran en el Mapa No. 8

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

- Promoción productiva. Aplicable a zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria

- Recuperación. Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

- Expansión urbana.- Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de los sistemas públicos de soporte necesarios.

CAPITULO II
COMPONENTE URBANÍSTICO

Artículo 42.- Componente urbanístico. - Constituyen elementos básicos de este componente las normas urbanísticas de uso de suelo, para la división del suelo, la ocupación y edificabilidad de cada predio, derminados a partir de la clasificación del suelo y los tratamientos urbanísticos por polígonos homogéneos a partir de los cuales se estructura el régimen urbanístico a implementarse en el cantón.

Sección primera

Uso de suelo y su clasificación

Artículo 43.- Uso de suelo. - Consiste en el destino asignado al suelo y a los predios en relación con las actividades factibles de ser desarrolladas en los mismos. Los usos de suelo se clasifican en generales y específicos.

Artículo 44.- Uso de suelo general. – Es el uso dominante asignado por el PUGS a un determinado ámbito espacial. Los usos de suelo son los siguientes: Residencial (R), Múltiple (M), Comercial (C), Industrial (I), Equipamiento (E), Protección ecológica (PE), Agroecológico (A), Aprovechamiento extractivo (AE), Conservación de recursos naturales (CRN).

Artículo 45.- Usos específicos. - Son los que definen y particularizan las actividades del uso general en cada polígono y predios. Los usos específicos se categorizan en: principal, complementario, restringido y prohibido, a través de los cuales se establecen las correspondientes relaciones de compatibilidad.

En los usos específicos, las tipologías y actividades relacionadas con los usos industrial, protección y conservación, producción agropecuaria, aprovechamiento extractivo, comercial y de servicios, se identifican de acuerdo con las correspondientes denominaciones de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme –CIIU-.

Sección segunda

Categorización de usos generales y específicos

Parágrafo 1

Uso residencial

Artículo 46.- Uso Residencial. - Es el que tiene como destino la vivienda o habitación permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en predios o lotes independientes y edificaciones individuales o colectivas del territorio, con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público. El uso residencial se constituye en uso principal en suelo urbano, en el suelo rural será un uso complementario o restringido.

Artículo 47.- Clasificación del uso residencial. - Para establecer las características de utilización del suelo y condiciones de compatibilidad con otros usos, se determinan cuatro tipos específicos de uso residencial que se definen territorialmente:

Cuadro 1. Clasificación de uso residencial

CATEGORÍA	COD	ACTIVIDADES
RESIDENCIAL URBANO 1	R1	Corresponde a vivienda de baja densidad (neta) hasta 130 habitantes por hectárea. Son sectores en el que el uso principal es la vivienda y donde se permite el comercio y servicios de escala barrial y sectorial garantizando al menos el 50% de uso residencial en relación al CUS; este uso se ubica en las áreas que corresponden a suelo urbano en proceso de consolidación.
RESIDENCIAL URBANO 2	R2	Corresponde a vivienda de alta densidad hasta 200 habitantes por hectárea. Áreas programadas en la ciudad donde el uso principal es la vivienda de interés social.
RESIDENCIAL URBANO 3	R3	Corresponde a vivienda de baja densidad hasta 130 habitantes por hectárea. Áreas programadas en la ciudad donde el uso principal es la vivienda y en las que se destinarán comercios y servicios de escala barrial para abastecimiento diario y comercio y servicios de escala zonal especializada, garantizando al menos el 50% de uso residencial en relación al COS COTAL.
RESIDENCIAL URBANO PARROQUIAL 4	R4	Corresponde a vivienda de baja densidad hasta 50 habitantes por hectárea. Áreas programadas donde el uso principal es la vivienda y en las que se destinarán comercios y servicios de escala barrial para abastecimiento diario, no pudiendo superar el 25% del área construida en planta baja. En general cuentan con actividades económicas de nivel barrial, actividades agrícolas y pecuarias. Los equipamientos podrán ocupar el 100% del CUS del lote y los comercios y servicios podrán ocupar el 25% del COS del lote.
RESIDENCIAL RURAL	R5	Vivienda uni y bifamiliar ubicada en asentamientos humanos rurales semi concentrados en suelo con uso de producción agropecuaria, situada en un predio independiente con tipología aislada, donde se permite su emplazamiento con acceso desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público y en el que se admitirán actividades de comercio al por menor, equipamiento de escala barrial; y, de apoyo a la actividad agropecuaria.

Artículo 48.- Condiciones para la implantación del Uso Residencial.- En las zonas de Uso Residencial se permite el desarrollo limitado de equipamientos, comercios y servicios de nivel

barrial y sectorial; Los equipamientos podrán ocupar hasta el 100% del CUS, mientras que las actividades de comercio y servicios podrán ocupar hasta un máximo del 50% del COS; En las zonas de uso residencial familiar o bifamiliar, previo informe técnico de la Dirección de Planificación del GAD Municipal, se condiciona la edificación de una y dos viviendas por lote, donde se permite un limitado desarrollo de equipamientos, comercios y servicios.

Parágrafo 2

Uso de suelo múltiple

Artículo 49**.- Uso múltiple**. - Corresponde al uso asignado a los predios con frente a los ejes estructurantes o a las áreas destinadas a centralidades en las que pueden coexistir uso residencial, comercio, servicios y equipamientos de acuerdo a las disposiciones de esta ordenanza. El uso múltiple se clasifica en función de las características socioeconómicas y morfológicas actuales y previstas en el territorio, así como de sus potencialidades y de la factibilidad de compatibilidades de uso en tres tipos específicos:

Cuadro 2. Clasificación de uso mixto (múltiple)

USO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
MÚLTIPLE 1	M1	Usos diversos con usos de carácter barrial, sectorial y zonal ubicado en el centro de la ciudad y vías principales jerarquizadas.
MÚLTIPLE 2	M2	Corresponde a la Zona Rosa Zona, de carácter comercial y de concentración de centros de diversión como cafés, bares, discotecas, hoteles, restaurantes, galerías de arte y librerías. Se ubica sobre la calle Luis López, entre las calles Alberto Andy y Dibuco Andy.
MÚLTIPLE 3	M3	Corresponde a la zona ubicada en el sector del Barranco, donde se prevé la actividad turística.
MÚLTIPLE 4	M4	Corresponde al ubicado en la propuesta de eje principal para el área urbana. El comercio barrial y sectorial se implementa para el desarrollo y abastecimiento de la población local, considerando adicionalmente un comercio zonal restringido al expendio de artesanías y actividades turísticas para un posible desarrollo en la parroquia.

Artículo 50.- Condiciones para la implantación del Uso Múltiple.- Las edificaciones o locales en áreas de Uso Múltiple respetarán las regulaciones y condiciones correspondientes al tipo de actividades que desarrollen; el Uso Múltiple, no contempla restricciones de proporcionalidad con respecto a otros usos.

Parágrafo 3

Uso de suelo industrial

Artículo 51.- Uso Industrial. - Es el suelo destinado a operaciones de producción industrial almacenamiento, bodegaje, preparación de productos diversos y mantenimiento de automotores y se categorizan de la siguiente manera:

Cuadro 3. Clasificación del uso industrial

CATEGORÍA	COD	ACTIVIDADES
INDUSTRIAL BAJO IMPACTO	IBI	Industrias que producen bajo impacto y riesgo ambiental (ruido desde los 60dB, vibración y olores), corresponden a la Categoria II del Catálogo de Categorización Ambiental Nacional en la que deberán obtener el Registro Ambiental a través del SUIA. MANUFACTURAS: confites, mermeladas, salsas, pasteles y similares, molinos artesanales, taller de costura o ropa en general, bordados, cerámica en pequeña escala, calzado y artículos de cuero en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería, encuadernación de libros, adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos), alfombras y tapetes, productos de cera, artículos deportivos (pelotas, guantes, raquetas), instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales; ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES: cerrajería, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas), imprentas artesanales, productos de madera (muebles, puertas, cajas, lápices o similares), confección de maletas, maletines y similares, panificadoras artesanales, fabricación de papel y cartón (sobre, hojas, bolsas, cajas, etc), paraguas, perfumes, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergente, calculadoras, bicicletas y repuestos.

Para las actividades industriales en proyectos o en funcionamiento que no estén tipificadas en el Cuadro de Clasificación de Uso Industrial, o cuando la gestión ambiental de la industria requiera una revisión de su clasificación, la Unidad de Gestión Ambiental Municipal y la Unidad de Gestión de Riesgos del Gobierno Autónomo Descentraliza del Cantón Arajuno, conjuntamente con el Cuerpo de Bomberos de la localidad, emitirán los respectivos informes de clasificación del uso industrial en función de los impactos que ocasione. Las industrias preexistentes ubicadas en otros usos podrán seguir funcionando con licencia provisional siempre y cuando cumplan con las medidas de mitigación de los impactos ambientales y funcionales determinados por la Unidad de Gestión Ambiental Municipal encargada de la gestión ambiental en el territorio del cantón Arajuno.

Artículo 52.- Condiciones de implantación y ajuste de la clasificación. – Las edificaciones para uso industrial, a más de las condiciones específicas para cada local, cumplirán las siguientes condiciones.

- Todas las industrias cumplirán lo dispuesto en las reglas de arquitectura y urbanismo establecidas en el Cantón Arajuno;
- En lo que corresponde a la disposición de los desechos industriales, sólidos o líquidos, prevención de contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, prevención y control de la contaminación de las aguas, actividades que generen ruidos mayores a DB, vibraciones producidas por máquinas, equipos o herramientas, se sujetarán a la legislación ambiental vigente expedida por el Ministerio del Ambiente y demás organismos competentes.

Parágrafo 4

Uso de suelo equipamiento

Artículo 53.- Uso Equipamiento. - Es el destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el cantón, independientemente de su carácter y propiedad: pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, de personas naturales en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones.

En forma general, los equipamientos se clasifican en equipamientos de: educación (EE), cultural (EC), salud (ES), bienestar social (EB), recreativo y/o deportivo (ED), religioso (ER), seguridad (EG), administración pública(EA), servicios funerarios(EF), transporte(ET), infraestructura (EI) y especial (EP). Por su nivel de servicio y su radio de influencia, los equipamientos se clasifican en: barrial, zonal, cantonal y regional.

Cuadro 4. Clasificación de equipamientos de servicios sociales:

CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Educación	EE	Barrial	EEB	Educación inicial
		Zonal	EEZ	Educación general básica, Bachillerato General Unificado
		Cantonal	EEC	Educación especial e inclusiva, centros de capacitación laboral, institutos técnicos y centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes universitarias.
		Regional	EER	Campus universitarios, centros tecnológicos e institutos de educación superior.

CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Cultura	EC	Barrial	ECB	Casas comunales, Asociaciones Comunitarias
		Zonal	ECS	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, teatros y cines.
		Cantonal	ECZ	Centros de promoción popular, auditorios, centros culturales, centros de documentación.
		Regional	ECR	Casas de la cultura, museos, cinematecas y hemerotecas.
Salud	ES	Barrial	ESB	Sub-centros de Salud, consultorios médicos y dentales.
		Zonal	ESS	Clínicas con un máximo de quince camas, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios hasta 20 unidades de consulta.
		Cantonal	ESZ	Clínica hospital, hospital general, consultorios mayores a 20 unidades de consulta.
		Regional	ESR	Hospital de especialidades, centros de rehabilitación y reposo.
Bienestar social	EB	Barrial	EBB	Centros de desarrollo infantil.
		Zonal	EBS	Asistencia social, centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas.
		Cantonal	EBZ	Albergues, centros de protección de menores.
		Regional	EBC	Orfanatos, asilos de ancianos.
Recreativo y deportes	ED	Barrial	EDB	Parques infantiles, parque barrial, plazas, canchas deportivas.
		Zonal	EDS	Parque sectorial, centros deportivos públicos y privados, polideportivos, gimnasios y piscinas.
		Cantonal	EDZ	Parque zonal, polideportivos especializados y coliseos (hasta 500 personas), centro de espectáculos, galleras.
		Regional	EDR	Parques de ciudad y Áreas Naturales Protegidas, estadios, coliseos, jardín botánico, zoológicos.
Religioso	ER	Barrial	ERB	Capillas.
		Zonal	ERS	Templos, iglesias.
		Cantonal	ERR	Catedral, conventos y monasterios.

Cuadro 5. Clasificación de equipamientos de servicios públicos:

CATEGORIA	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Seguridad	EG	Barrial	EGB	Vigilancia de policía
		Zonal	EGS	Estación de Bomberos
Administración pública	EA	Barrial	EAS	Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos.
		Zonal	EAZ	Administraciones zonales, representaciones internacionales.
		Cantonal	EAC	Alcaldía, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales, distritales.
Servicios funerarios	EF	Barrial	EFS	Funerarias.
		Zonal	EFZ	Cementerios parroquiales y zonales, servicios de cremación y/o velación y osarios dentro de los centros urbanos de Arajuno.
Transporte	ET	Barrial	ETB	Estación de taxis, parada de buses.
		Zonal	ETS	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos, centros de revisión vehicular.
		Cantonal	ETZ	Terminales locales, terminales de transferencia, de transporte público, estación de transporte de carga y maquinaria pesada.
Infraestructura	EI	Barrial	EIB	Servicios higiénicos y lavandería.
		Zonal	EIS	Bombeo y tanques de almacenamiento de agua.
		Cantonal	EIZ	Plantas potabilizadoras y subestaciones eléctricas.
Especial	EP	Zonal	EPZ	Depósitos de desechos industriales.

Artículo 54.- Zonificación del equipamiento.- Para la designación del uso equipamiento en el área urbana de Arajuno se propone la siguiente categorización:

Cuadro 6. Cuadro de clasificación de equipamientos de servicios sociales

USO PRINCIPAL	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA
EQUIPAMIENTO	E1	Equipamiento en general
	E2	Equipamiento recreativo y deportivo
	E3	Equipamiento – Comercio y servicios

Artículo 55.- Condiciones especiales de implantación. -. • Las superficies de equipamiento y los proyectos correspondientes al Uso Equipamiento tendrán asignaciones de ocupación y normas de edificabilidad especiales que serán emitidas por la Dirección de Planificación Municipal mediante el informe técnico correspondiente.

- Bajo ningún motivo se permitirá la construcción de proyectos en suelos de uso prohibido o de riesgos.
- Los establecimientos existentes que funcionen en superficies y/o locales no planificados, requerirán el informe técnico de la Dirección de Planificación Municipal, además de:
- Un informe favorable del Cuerpo de Bomberos.
- Informe de la Jefatura de Agua potable y Alcantarillado
- Informe técnico de estabilidad estructural suscrito por un ingeniero civil competente en la materia.
- Informe de la Unidad de Gestión Ambiental Municipal, que determine que el establecimiento cuenta con las instalaciones requeridas o necesarias para asegurar la integridad de los usuarios.

Parágrafo 5

Uso especial

Artículo 56.- Uso Especial.- Las zonas de usos especiales tienen por finalidad la delimitación de ámbitos territoriales que concurren circunstancias singulares, actividades específicas y/o especializadas. En el cantón Arajuno se encuentran los siguientes tipos:

Artículo 57.- Uso Especial 1 - Zona de Tolerancia. - Uso específico establecido en el plan como una zona exclusiva de diversión restringida, que dan servicios de comercio sexual con o sin hospedaje. Este uso se ubica sobre la Av. Río Curaray, adyacente al área industrial.

Artículo 58.- Uso Especial 2 - Ferias Agroproductivas y actividades turísticas.- Es un espacio ubicado sobre la Av. Rio Curaray, reservada para el desarrollo de ferias agroproductivas, actividades recreativas y/o deportivas y actividades turísticas.

Cuadro 7. Cuadro de clasificación de equipamientos de servicios sociales

USO PRINCIPAL	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA
USO ESPECIAL	EP1	Zona de Tolerancia
	EP2	Ferias Agroproductivas y actividades turísticas

Parágrafo 7

Uso de suelo Protección Ecológica

Artículo 59.- Uso Protección Ecológica. - Es el uso de suelo urbano destinado la protección de las características ecosistémicas del medio natural que por razones de prevención de riesgos, equilibrio y conectividad ecológica, paisaje, entre otras razones, deben recuperarse, protegerse y conservarse.

Parágrafo 8

Uso de suelo agroecológico

Artículo 60.- Uso de suelo agroecologíco. - Comprende las actividades agroecológicas de baja intensidad, el uso específico de recursos naturales en suelos destinados al aprovechamiento de la agricultura, ganadería, forestal y explotación piscícola; comprende el uso específico de recursos naturales en suelos destinados al aprovechamiento de la horticultura, floricultura y fruticultura de producción controlada.

Su producción se basa en sistemas agroalimentarios sostenibles, productivos, libres de agro tóxicos y otros contaminantes, muy relacionados a los saberes ancestrales de las nacionalidades que habitan el territorio de Arajuno, que posibilitan su seguridad alimentaria a través de la chakra, y que puede constituirse en una oportunidad económica mediante el cultivo de productos alternativos de exportación.

Cuadro 8. Clasificación y actividades del uso Agroecológico

USO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
AGRÍCOLA Agrosilvopastoril	AGR	Cultivos individuales o combinados, forestal, frutales y ganadería Cultivos perennes y no perennes, propagación de plantas, actividades de apoyo a la agricultura y a la postcosecha Cultivos bajo invernadero: hortícolas, frutícolas, florícola Almacenamiento de abonos vegetales Fincas y granjas integrales, agroecológicas y agroforestales
PECUARIO silvopastoril	APE	Ganadería, pastos, arbustos, leguminosas Producción pecuaria: ganado vacuno, porcino, planteles avícolas, cria de animales domésticos, panales de abejas

USO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
		Producción y almacenamiento de leche Eventos y exposiciones agroproductivas
ACUICOLA	ACU	Pesca, cría y explotación de criaderos de peces, crustáceos, ranas y otros animales de agua dulce.
AGRO INDUSTRIAL	AIN	Procesamiento industrial de alimentos vegetales, cárnicos naturales y refrigerados Procesamiento de frutas Producción y comercialización de productos lácteos Fabricación de productos de yute y cáñamo Elaboración de aceites y grasas vegetales Procesamiento de madera Construcción y operación de fábricas de fertilizantes
FORESTAL	FOR	Plantaciones de bosques naturales, seminaturales o especies introducidas Viveros forestales, forestación y reforestación. Explotación de viveros forestales y maderas en pie. Actividades de inventario y evaluaciones de existencias, fitosanitarias para el cuidado de arboles
AGROTURISMO	ATU	Agroturismo, ecoturismo, turismo vivencial, refugios y albergues, hostales casas de hacienda y rústicas, cabañas ecológicas, campamentos turísticos, camping
AGRICULTURA URBANA	AUR	Huertos en áreas urbanas, compartidos o no con áreas residenciales

Parágrafo 10

Uso de suelo productivo cultural

Artículo 61.- Uso de suelo productivo Cultural. - Comprende las áreas donde la actividad productiva no es intensiva prevaleciendo el bosque natural. Son áreas donde debe prevalecer la conservación de los recursos naturales y la biodiversidad, asociado al uso racional de sus

recursos naturales con actividades de conservación + agroecología + chakras + turismo que integran los sistemas de producción: bosques naturales + especies forestales + chakras que permitan el equilibrio natural y desarrollo productivo local. Además, comprende las áreas donde se localizan los territorios de las nacionalidades y comunidades reconocidas por la Autoridad competente, con sus propias formas culturales ancestrales. Se articulan en algunos casos con el programa de Socio Bosque, turismo natural y manifestaciones culturales como la artesanía y tradiciones orales.

Parágrafo 10

Uso de suelo aprovechamiento extractivo

Artículo 62.- Uso Aprovechamiento Extractivo. - Uso destinado a la extracción de materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción, de forma artesanal o industrial. Actualmente el uso destinado a estas actividades son las concesiones mineras autorizadas. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional.

Cuadro 9. Clasificación y actividades del uso aprovechamiento extractivo

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
MINERÍA	AM	Explotación de minas y canteras.
		Actividades de servicios de apoyo para la explotación de minas y canteras.
		Fabricación de asfalto

La actividad minera no metálica se podrá realizar previo informe favorable del municipio y la correspondiente licencia ambiental en cumplimiento de las normativas nacionales, locales y de regularización ambiental, a través del Sistema Único de Información Ambiental –SUIA- por parte de la Autoridad ambiental competente.

Los permisos de habilitación y mejoramiento de predio, serán otorgados previo informe técnico del municipio. Si el trabajo involucra la extracción de materiales áridos y pétreos también se requiere autorización del municipio.

Estas actividades no podrán desarrollarse en un radio de 400 metros alrededor de centros de salud con hospitalización, centros médicos, centros de albergue y protección, centros educativos, centros de investigación y experimentación, centros culturales y comunitarios, estaciones de seguridad-bomberos-militares-policía, estaciones de tratamiento o almacenamiento de agua para consumo humano, edificaciones patrimoniales, centros comerciales, centros turísticos y de hospedaje. Se alejarán al menos 300 metros de cualquier zona de uso residencial.

Parágrafo 10

Uso de suelo conservación de recursos naturales

Artículo 63.- Uso de conservación de recursos naturales. - Comprende el Uso destinado a la conservación y/o protección del patrimonio natural del cantón que incluye actividades de protección y conservación de la diversidad biológica que constituye: Flora, fauna, ecosistemas, ríos, quebradas, elementos relevantes del paisaje natural y servicios ambientales asociados como agua para consumo humano, regadío y demás servicios que contempla la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamientos, su Reglamento y la normativa secundaria.
Clasificación del uso Conservación y/o Protección del Suelo.- Se clasifica en las siguientes categorías:

- **Patrimonio Natural Estatal.-** Son Unidades de Conservación como los Parques Nacionales y Bosques Protectores manejados por el MAE.

- **Patrimonio Natural cantonal**.-
    - **Bosque Protector.**- Son formaciones vegetales naturales que tienen como función principal la conservación del suelo y la vida silvestre, se sitúan en áreas que permiten controlar fenómenos pluviales torrenciales o la preservación de cuencas hidrográficas, especialmente en las zonas de escasa precipitación pluvial. Los bosques protectores ocupan áreas contiguas a fuentes de agua, equilibran los ecosistemas y se localizan en zonas de interés nacional, regional o cantonal.
    - **Socio Bosque.-** Son áreas para la conservación y protección de bosques y vegetación nativa pertenecientes al Programa Socio Bosque.
    - **Recuperación de zonas de Recarga Hídrica.-** zonas atravesadas por las cuencas hidrográficas y cuerpos de agua, en las cuales, por las condiciones climatológicas, geológicas y topográficas en donde se han realizado intervenciones vinculadas a la desforestación, presencia de efluentes contaminantes o extractivas, que afectan al volumen y disponibilidad del recurso, y que merecen ser intervenidas y normadas por el ente competente, de manera de identificar y establecer una herramienta de aporte para la reducción del deterioro de los recursos naturales causado por el uso de la tierra, incentivando y promoviendo el cuidado y la sostenibilidad de los recursos naturales.

Artículo 64.- Condiciones generales para el Uso Conservación de recursos naturales.- Las condiciones son las siguientes:

- Obligatoriamente deberán elaborarse planes especiales y planes de manejo ambiental en concordancia a la legislación ambiental nacional vigente.
- Podrán desarrollarse proyectos en áreas declaradas como santuarios de vida silvestre, áreas de protección de humedales, áreas de conservación y uso sustentable, áreas de intervención especial y recuperación, respetando lo que establece la legislación ambiental vigente.
- Bajo ningún concepto se podrá construir en zonas de protección y o recuperación, en franjas de protección de ríos, quebradas, vertientes, humedales y demás cuerpos de agua y zonas con pendientes naturales de más de 20 grados.
- En general no se podrá construir en zonas de riesgo dentro del territorio cantonal y quien lo hiciere se someterá a las sanciones que contempla la presente normativa.

Ver en el Mapa No. 10 Clasificación del uso del suelo – suelo urbano cabecera cantonal, Mapa No. 12 Clasificación del uso del suelo – área urbana cabecera parroquial y Mapa No. 13 clasificación del suelo rural.

Parágrafo 11

Actividades complementarias de comercio y servicios

Artículo 65.- Uso Comercial y de Servicios. - Es el uso destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en suelo urbano y rural en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en el territorio, lotes independientes y edificaciones (individuales o en colectivo). Los usos de suelo en el aspecto comercial y de servicios, se clasifican según su escala en:

a) **Comercio y Servicio Barrial**: Que son aquellas actividades compatibles con el uso del suelo residencial R1 y R2, y está conformado por establecimientos de comercio y servicios básicos, que son de utilidad o consumo diario, su acceso es peatonal y esencialmente proveen a la comunidad de artículos de consumo doméstico.

b) **Comercio y Servicio Zonal**: Son aquellas actividades de comercio y/o servicios que se generan en almacenes, bodegas, centros comerciales, ubicados particularmente en los corredores urbanos o ejes estructurantes.

c) **Comercio y Servicio Cantonal**: Lo constituyen las actividades de comercio y/o servicios que por sus características superan la magnitud del comercio barrial y zonal en el área urbana y se circunscriben al área o superficie cantonal. Los establecimientos de comercio y servicios a nivel cantonal, por sus características y demanda de espacio, obligatoriamente se ubicarán sobre las arterias viales principales de la ciudad de Arajuno, denominadas también ejes estructurantes.

Artículo 66.- Clasificación del uso comercial y de servicios. - El uso de suelo comercial y de servicios se clasifica según su escala, volumen de ventas y especialidad de las prestaciones.

Cuadro 10. Clasificación de comercio y servicios

Tipología	Simbología	Actividades/ Establecimientos
Barrial	CB	COMERCIO: Tiendas de abarrotes, bazares, boticas, farmacia, panadería, frutería, verdulería, papelería, consultorios, sastrerías, picanterías.
Sectorial	CS1	COMERCIO: Frigoríficos con venta de embutidos, carnicerías, panificadoras, pastelerías, cafeterías, restaurantes (venta restringida de bebidas alcohólicas), confiterías, heladerías, productos naturales, ferreterías pequeña, venta de revistas y periódicos, micro mercados, delicatesen, floristería, perfumería, centro de copiado y publicidad, venta y alquiler de videos.
	CS2	SERVICIOS: Venta de muebles, tapicerías, restauración y reparación de muebles, recepción de ropa para lavado, peluquerías, salones de belleza, reparaciones de electrodomésticos (pequeños), zapaterías y arreglo de calzado, modistería, vulcanizadoras, venta de regalos, fotocopiadoras, artículos de dibujo y fotografía,

Tipología	Simbología	Actividades/ Establecimientos
		librerías, licoreras (venta en botella cerrada), café-net, cabinas telefónicas y similares, comidas rápidas, gimnasios.
	CS3	OFICINAS ADMINISTRATIVAS: Oficinas privadas individuales
	CS4	ALOJAMIENTO DOMÉSTICO: Casa de huéspedes, residenciales y albergues, posadas.
Zonal	CZ1	COMERCIOS: alfombras, telas y cortinas, artesanías, antigüedades, artículos de decoración, deportivos y de oficina, venta de bicicletas (con taller liviano) y venta de motocicletas (sin Taller), distribuidora de flores y artículos de jardinería, instrumentos musicales, discos, joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, venta de electrodomésticos (con taller liviano), mueblerías, venta de muebles y accesorios de baño, ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóvil (sin taller), venta de llantas, talabarterías, venta de pinturas, vidrios y espejos, ferreterías medianas.
	CZ2	SERVICIOS: agencias de viajes, estacionamientos públicos, servicio de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, clínica veterinaria, renta de vehículos livianos y alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, talleres fotográficos, centros de cosmetología y masajes, baños turcos sauna, centros de re-acondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA).
	CZ3	SERVICIOS ESPECIALIZADOS: Cambios de aceite, lavadoras de autos, y lubricadoras, gasolineras y estaciones de servicios, distribución al detal de GLP, distribución y venta de combustible, mecánicas livianas, patio de venta de vehículos livianos, carpinterías y aserraderos.
	CZ4	COMERCIOS DE MENOR ESCALA: picanterías, venta de comidas típicas y adicionales, bodegaje de artículos de reciclaje.
	CZ5	COMERCIO TEMPORAL: Ferias temporales, ferias agrícolas y pecuarias, ferias y espectáculos teatrales y recreativos.
	CZ6	OFICINAS ADMINISTRATIVAS: Edificios de oficinas privadas, públicas y corporativas.
	CZ7	ALOJAMIENTOS TEMPORALES: Residenciales, hostales, apartamentos temporales y pensiones.
	CZ8	CENTROS DE JUEGO: Juegos electrónicos y de salón, billar con venta de bebidas de moderación, ping pong, playstation, bingos.
	CZ9	CENTROS DE DIVERSIÓN: Cines, teatros, Billares con venta de licor, salas de bolos, cantinas, bares, video bares, karaoke, pool bar, discotecas, salas de baile, peñas, café concierto, restaurantes-bares, salones de banquetes y fiestas.
	CZ10	COMERCIO Y SERVICIOS: distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos y enderezada, distribuidora de materiales de construcción, centro de lavado de ropa.
	CZ11	VENTA DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA LIVIANA: Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general.
	CZ12	ALMACENES Y BODEGAS: Centrales de abastos, bodegas de productos (que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos agropecuarios, centrales frigoríficas.
	CZ13	CENTROS DE ABASTECIMIENTO: Comercios agrupados en general mayores, mercados tradicionales zonales y centros de comercio popular, centros de acopio.
	CZ14	ALOJAMIENTOS: Hoteles y hosterías.
Urbano	CU1	ALOJAMIENTOS: Moteles
	CU2	VENTA DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA PESADA: Áreas de exposición y ventas de maquinaria pesada, talleres mecánicos pesados y enderezada.
	CU3	TALLERES DE SERVICIOS Y VENTA ESPECIALIZADA: Insumos para la industria, centros ferreteros, material de construcción y comercio mayorista, centro de acopio de GLP.

Tipología	Simbología	Actividades/ Establecimientos
	CU4	Casas de cita, prostíbulos, centros nocturnos y cabarets.

Artículo 67.- Condiciones para la implantación del Uso Comercial y de Servicios.- Las edificaciones para uso comercial y de servicios cumplirán con las siguientes condiciones:

- Todos los comercios y espacios para servicios cumplirán con las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo y demás normativas inherentes al tema;
- Los Comercios y Servicios zonales y cantonales que por sus dimensiones generan mayores impactos urbanos, cumplirán con retiros mayores a la zonificación respectiva y condiciones específicas de acuerdo con el tipo de uso que serán destinadas, estos retiros o distancias serán determinadas por la Dirección de Planificación municipal a través del informe técnico correspondiente.
- Los locales destinados a comercio y servicios cumplirán con la legislación nacional y local referente a la prevención y control de la contaminación por aguas residuales, ruido, control de incendios, emisión de gases y otros contaminantes que podrían afectar a al entorno ecológico y por ende a la población.
- Los locales comerciales destinados a almacenamiento, distribución y venta de combustibles, gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, se sujetarán estrictamente a la normativa del Cuerpo de Bomberos del Cantón Arajuno, al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, La Legislación Ambiental Vigente y las disposiciones generales del Ministerio del Ambiente.

Sección tercera

Compatibilidad de los usos de suelo

Artículo 68.- Categorías y compatibilidad de usos. - Para establecer la compatibilidad entre los usos especificados en la sección anterior, se definen cuatro categorías de usos específicos:

- *Principal:* es el uso predominante y permitido de una zona de reglamentación que puede desarrollarse en forma exclusiva, o conjuntamente con otras actividades compatibles que lo complementen.
- *Complementario o permitido:* uso que complementan el adecuado funcionamiento del uso principal y es compatible con el mismo.
- *Restringido o condicionado:* es el uso que sin ser complementario puede ser permitido bajo determinadas condiciones de funcionamiento, seguridad y ambientales.
- Prohibidos: Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Cuadro 11. Cuadro de usos y relaciones de compatibilidad

Uso Principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso Prohibido
Residencial 1 – R1	CB, CS1, CS2, CS3, CS4, EDB	EEB, EEZ, ECB, ESB, EBB, EDS, ERB, ETB, EIB	EEC, EER, ECS, ECZ, ECR, ESS, ESZ, ESR, EBS, EBS, EBC, EBS, EDZ, EDR, ERS, ERR, EGB, EGS, EAS, EAZ, EAC, EFS, EFZ, ETS, ETZ, EIS, EIZ, EPZ,

Uso Principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso Prohibido
			CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6. CZ7, CZ8, CZ9, CZ10, CZ11, CZ12, CZ13, CZ14, CU1, CU2, CU3, CU4. Industrial (I1), Especial (EP1 y EP2).
Residencial 2 – R2	CB, EDB		EEB, EEZ, ECB, ESB, EBB, ERB, ETB, EIB, EEC, EER, ECS, ECZ, ECR, ESS, ESZ, ESR, EBS, EBS, EBC, EBS, EDS, EDZ, EDR, ERS, ERR, EGB, EGS, EAS, EAZ, EAC, EFS, EFZ, ETS, ETZ, EIS, EIZ, EPZ, CS1, CS2, CS3, CS4, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6. CZ7, CZ8, CZ9, CZ10, CZ11, CZ12, CZ13, CZ14, CU1, CU2, CU3, CU4, Industrial (I1), Especial (EP1 y EP2).
Residencial 3 – R3	CB, CS1, CS2, CS3, CS4, EDB	CZ3, EEB, EEZ, ECB, ESB, EBB, EDS, ERB, ETB, EIB.	EEC, EER, ECS, ECZ, ECR, ESS, ESZ, ESR, EBS, EBS, EBC, EBS, EDZ, EDR, ERS, ERR, EGB, EGS, EAS, EAZ, EAC, EFS, EFZ, ETS, ETZ, EIS, EIZ, EPZ, CZ1, CZ2, CZ4, CZ5, CZ6. CZ7, CZ8, CZ9, CZ10, CZ11, CZ12, CZ13, CZ14, CU1, CU2, CU3, CU4, Industrial (I1), Especial (EP1 y EP2).
Residencial 1 – R4	CB, CS4, EDB	EEB, EEZ, ECB, ESB, EBB, EDS, ERB, EIB	EEC, EER, ECS, ECZ, ECR, ESS, ESZ, ESR, EBS, EBZ, EBC, EBS, EDZ, EDR, ERS, ERR, EGB, EGS, EAS, EAZ, EAC, EFS, EFZ, ETB, ETS, ETZ, EIS, EIZ, EPZ, CS1, CS2, CS3, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ8, CZ9, CZ10, CZ11, CZ12, CZ13, CZ14, CU1, CU2, CU3, CU4.
Múltiple 1 – Centro de la ciudad y vías principales	Residencial, CB, CS1, CS2, CS3, CS4, CZ1, CZ2, CZ4, CZ6, CZ7, CZ8, CZ10, CZ11,	EEB, EEZ, ECB, ESB, EBB, EDB, ERB, ETB, EIB, EEC, EER, ECS, ECZ, ECR, ESS,	CZ3, CZ5, CZ9, CZ13, CU1, CU2, CU3, CU4, EFZ, ETS, ETZ, EIS, EIZ, EPZ, Industrial (I1), Especial (EP1

Uso Principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso Prohibido
	CZ12, CZ14.	ESZ, ESR, EBS, EBS, EBC, EBS, EDS, EDZ, EDR, ERS, ERR, EGB, EGS, EAS, EAZ, EAC, EFS.	y EP2).
Múltiple 2 – Zona Rosa	CB, CS1, CS4, CZ4, CZ7, CZ8, CZ9, CZ14.		EEB, EEZ, ECB, ESB, EBB, EDB, ERB, ETB, EIB, EEC, EER, ECS, ECZ, ECR, ESS, ESZ, ESR, EBS, EBS, EBC, EBS, EDS, EDZ, EDR, ERS, ERR, EGB, EGS, EAS, EAZ, EAC, EFS, EFZ, ETS, ETZ, EIS, EIZ, EPZ, CS2, CS3, CZ1, CZ2, CZ3, CZ5, CZ6, CZ10, CZ11, CZ12, CZ13, CU1, CU2, CU3, CU4, Industrial (I1), Especial (EP1 y EP2).
Múltiple 3 - Turístico	Residencial, CZ4, CZ7, CZ14, ECB, ECS, ECZ, ECR, EDB, EDS, EDZ, EDR, EIB	CB, CS1, CZ2	EEB, EEZ, ESB, EBB, ERB, ETB, EEC, EER, ESS, ESZ, ESR, EBS, EBS, EBC, EBS, ERS, ERR, EGB, EGS, EAS, EAZ, EAC, EFS, EFZ, ETS, ETZ, EIS, EIZ, EPZ, CS2, CS3, CS4, CZ1, CZ3, CZ5, CZ6, CZ8, CZ9, CZ10, CZ11, CZ12, CZ13, CU1, CU2, CU3, CU4, Industrial (I1), Especial (EP1 y EP2).
Múltiple 4 – Eje principal en la cabecera parroquial	Residencial, CB, CS1, CS2, CS3, CS4, CZ1	EEB, EEZ, ECB, ESB, EBB, EDB, ERB, EIB, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB, EAS.	CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ8, CZ9, CZ10, CZ11, CZ12, CZ13, CZ14, CU1, CU2, CU3, CU4, EEC, EER, ECS, ECZ, ECR, ESS, ESZ, ESR, EBS, EBZ, EBC, EDZ, EDR, ERR, EGS, EAZ, EAC, EFS, EFZ, ETB, ETS, ETZ, EIS, EIZ, EPZ.
Equipamiento 1 – Equipamiento en general de la cabecera cantonal EEB, EEZ, ECB, ESB, EBB, ERB, ETB, EIB, EEC, EER, ECS, ECZ, ECR, ESS, ESZ,	EDB, EDS, EDZ, EDR	CZ13, EIS, EIZ, EPZ	Residencial, CB, CS1, CS2, CS3, CS4, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6. CZ7, CZ8, CZ9, CZ10, CZ11, CZ12, CZ14, CU1, CU2, CU3, CU4, Industrial (I1), Especial (EP1 y EP2).

Uso Principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso Prohibido
ESR, EBS, EBS, EBC, EBS, EDZ, ERS, ERR, EGB, EGS, EAS, EAZ, EAC, EFS, EFZ, ETS, ETZ			
Equipamiento 1 – Equipamiento en general de la cabecera parroquial EEB, EEZ, ECB, ESB, EBB, ERB, ETB, EIB, EEC, EER, ECS, ECZ, ECR, ESS, ESZ, ESR, EBS, EBS, EBC, EBS, EDZ, ERS, ERR, EGB, EGS, EAS, EAZ, EAC, EFS, EFZ, ETS, ETZ	EDB, EDS.	CZ13, EIS, EIZ, EPZ.	Residencial, CB, CS1, CS2, CS3, CS4, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ8, CZ9, CZ10, CZ11, CZ12, CZ14, CU1, CU2, CU3, CU4, EER, ESR, ESZ, EDZ, EDR, ERR, EGS, EAZ, EAC, ETB, ETS, ETZ.
Equipamiento 2 – Área verde, Equipamiento recreativo y deportivo en la cabecera cantonal EDB, EDS, EDZ, EDR.	EIB	ECS, ECZ, ECR	Residencial, EEB, EEZ, ECB, ESB, EBB, ERB, ETB, EEC, EER, ESS, ESZ, ESR, EBS, EBS, EBC, EBS, EDZ, ERS, ERR, EGB, EGS, EAS, EAZ, EAC, EFS, EFZ, ETS, ETZ, EIS, EIZ, EPZ,CB, CS1, CS2, CS3, CS4, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6. CZ7, CZ8, CZ9, CZ10, CZ11, CZ12, CZ13, CZ14, CU1, CU2, CU3, CU4, Industrial (I1), Especial (EP1 y EP2).
Equipamiento 2 – Área verde, Equipamiento recreativo y deportivo en la cabecera parroquial EDB, EDS, EDZ, EDR.	EIB	ECS, ECZ.	Residencial, EEB, EEZ, ECB, ECR, ESB, EBB, ERB, ETB, EEC, EER, ESS, ESZ, ESR, EBS, EBS, EBC, EBS, EDZ, ERS, ERR, EGB, EGS, EAS, EAZ, EAC, EFS, EFZ, ETS, ETZ, EIS, EIZ, EPZ,CB, CS1, CS2, CS3, CS4, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6. CZ7, CZ8, CZ9, CZ10, CZ11,

Uso Principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso Prohibido
			CZ12, CZ13, CZ14, CU1, CU2, CU3, CU4.
Industrial 1 Industria de bajo impacto	CZ3, CZ10, CU2, CU3, EIS, EIZ, EPZ, ETZ, EDB, EDS.	Residencial	EDZ, EDR, EEB, EEZ, ECB, ESB, EBB, ERB, ETB, EEC, EER, ESS, ESZ, ESR, EBS, EBS, EBC, EBS, EDZ, ERS, ERR, EGB, EGS, EAS, EAZ, EAC, EFS, EFZ, ETS, EIB, CB, CS1, CS2, CS3, CS4, CZ1, CZ2, CZ4, CZ5, CZ6. CZ7, CZ8, CZ9, CZ11, CZ12, CZ13, CZ14, CU1, CU4, Especial (EP1 y EP2).
Especial 1 - Zona de Tolerancia	CU1, CU4		Residencial, EEB, EEZ, ECB, ESB, EBB, ERB, ETB, EEC, EER, ECS, ECZ, ECR, ESS, ESZ, ESR, EBS, EBS, EBC, EBS, EDB, EDS, EDZ, EDR, ERS, ERR, EGB, EGS, EAS, EAZ, EAC, EFS, EFZ, ETS, ETZ, EIB, EIS, EIZ, EPZ, CB, CS1, CS2, CS3, CS4, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6. CZ7, CZ8, CZ9, CZ10, CZ11, CZ12, CZ13, CZ14, CU2, CU3, Industrial (I1), Especial 2 (EP2).
Especial 2 - Ferias **Agroproductivas y actividades turísticas.**	CZ5, EDB, EIB	EDS, EDZ, EDR	Residencial, EEB, EEZ, ECB, ESB, EBB, ERB, ETB, EEC, EER, ECS, ECZ, ECR, ESS, ESZ, ESR, EBS, EBS, EBC, EBS, ERS, ERR, EGB, EGS, EAS, EAZ, EAC, EFS, EFZ, ETS, ETZ, EIS, EIZ, EPZ, CB, CS1, CS2, CS3, CS4, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ6. CZ7, CZ8, CZ9, CZ10, CZ11, CZ12, CZ13, CZ14, CU1, CU2, CU3, CU4, Industrial (I1), Especial 1 (EP1).
Protección ecológica		EDB, EDS, EDZ, EDR, ECZ, EIB	Residencial, EEB, EEZ, ECB, ESB, EBB, ERB, ETB, EEC, EER, ECS, ECR, ESS, ESZ, ESR, EBS, EBS,

Uso Principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso Prohibido
			EBC, EBS, ERS, ERR, EGB, EGS, EAS, EAZ, EAC, EFS, EFZ, ETS, ETZ, EIS, EIZ, EPZ, CB, CS1, CS2, CS3, CS4, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6. CZ7, CZ8, CZ9, CZ10, CZ11, CZ12, CZ13, CZ14, CU1, CU2, CU3, CU4, Industrial (I1), Especial (EP1 Y EP2).
Agroecología Actividades agroecológicas de baja intensidad	Protección de recursos naturales	Agroecología de alta intensidad	Aprovechamiento extractivo
Productivo cultural Conservación de recursos naturales y actividades agroecológicas de baja intensidad y turísticas	Protección de recursos naturales		Aprovechamiento extractivo
Protección de recursos naturales			Aprovechamiento extractivo, Agroecología y Productivo cultural
Aprovechamiento extractivo	Protección de recursos naturales		Conservación de recursos naturales

Artículo 69.- Los usos específicos, que no hayan sido definidos previamente en el PUGS serán determinados mediante el desarrollo de un plan parcial. Las actividades que no se encuentren tipificadas entre los usos constantes en las tablas de esta ordenanza podrán ser incorporadas mediante informe técnico debidamente sustentado que justifique su ubicación en el uso correspondiente, el mismo que será emitido por la Dirección planificación y ordenamiento Territorial para conocimiento y aprobación del Concejo Municipal.

Artículo 70.- Los comercios y servicios preexistentes, ubicados en otros usos diferentes a los indicados en el cuadro de compatibilidades podrán seguir funcionando y se otorgará la licencia o permiso de funcionamiento siempre y cuando cumplan con las medidas de mitigación de los impactos ambientales, acústicos y funcionales que generen, a excepción de aquellos usos que supongan peligro determinados por la Unidad de Gestión Ambiental y de Riesgos Municipal encargada de la gestión ambiental en el territorio del cantón Arajuno.

Sección cuarta

Ocupación y edificabilidad

Artículo 71.- Ocupación del suelo y edificabilidad. - La ocupación del suelo en el cantón se realizará observando las normas urbanísticas para ocupación del suelo y edificabilidad establecidas para cada predio, que comprenden: lote mínimo, frente mínimo y fondo de lote, la forma de ocupación del predio, los retiros de construcción, la altura de edificación y los coeficientes de ocupación del suelo.

Parágrafo primero

Normas de ocupación del suelo

Artículo 72.- Áreas y dimensiones mínimas de lotes. - Todo proceso de habilitación del suelo (urbanización, división o fraccionamiento de suelo) observará las superficies y dimensiones mínimas de los lotes establecidas para cada predio en la zonificación.

En todo proyecto de habilitación del suelo, los lotes deben cumplir con los siguientes requerimientos técnicos:

- Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.
- Los lotes tendrán una relación frente fondo, máxima 1-3, su variación será aplicable para casos de sucesión por causa de muerte, para lo cual se requerirá de un informe previo de la Dirección de planificación y ordenamiento Territorial.
- Los lotes esquineros, deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los parámetros de zonificación establecidos para el sector.
- En urbanizaciones, subdivisiones o fraccionamientos o que se tramiten en áreas consolidadas, se permitirá una tolerancia del cinco por ciento (5%) en el frente mínimo y del diez por ciento (10%) en el área mínima del lote, en el cincuenta por ciento (50%) del número de lotes que conforma la urbanización, subdivisión o fraccionamiento, a excepción de los lotes esquineros y el área destinada a espacios verdes y comunales.
- En caso de lotes ubicados al final de pasajes peatonales, se podrá asumir como frente del lote, el ancho total del pasaje o la longitud de la curva de retorno que dé frente al lote resultante
- En proyectos técnicos de urbanización, subdivisión o fraccionamientos que contemplen afectaciones por cualquier índole, éstas, deberán ser representadas y detalladas en los respectivos planos con la especificación de áreas y linderos.
- En caso de sucesión o donación de padres a hijos, se aplicará la tolerancia del 10% en la superficie y en el frente de todos los lotes.

Artículo 73.- Formas de ocupación para edificación. - Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia lo establecido para cada predio en el Informe Predial de Regulación Municipal y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías:

- A - Aislada: Mantendrá retiros a todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior.
- B - Pareada: Mantendrá retiro a una de las colindancias laterales.
- C - Continua: Mantendrá retiros frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales.
- D - Continua con portal: Mantendrá solo un retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias laterales, hacia la calle se dispondrá de un portal.

Artículo 74.- Retiros de ocupación para edificación. - Los retiros a observarse de forma obligatoria para la edificación son frontales, laterales y posteriores según la asignación de la forma de ocupación.

Artículo 75.- Cerramientos de predios. - Los cerramientos frontales tendrán una altura mínima de 0,80 metros en mampostería compacta y concluir con elemento ornamental hasta una altura máxima de 2.50 metros.

Los muros divisorios entre predios deberán construirse como cerramientos hasta una altura máxima de 3 metros. Los solares no edificados deberán cerrarse con una pared de mampostería hacia la vía pública de 2 metros de altura como mínimo siendo de carácter provisional hasta que se ejecute la construcción definitiva.

Artículo 76.- Coeficiente de Ocupación del Suelo. - Toda edificación deberá observar el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y el Coeficiente utilización del suelo (CUS) establecidos en esta ordenanza y en los instrumentos de la planificación territorial complementarios.

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

Artículo 77.- Cálculo del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS). - Para el cálculo del COS y CUS se computabilizarán exclusivamente las áreas computables destinadas a diferentes usos y actividades, menos las áreas no computables, de acuerdo a las definiciones constantes en el glosario de esta ordenanza.

Artículo 78.- Ocupación de subsuelo. - En terrenos planos se podrán desarrollar subsuelos para uso exclusivo de estacionamientos y bodegas no comerciales. En caso de subsuelos con espacios habitables estos garantizarán adecuada iluminación, asoleamiento y ventilación natural. La excavación para conformar el subsuelo requerirá del estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes, firmado por un profesional responsable, previa a la obtención de la Licencia de Construcción.

Artículo 79.- Altura de edificación. - Toda edificación se sujetará a la altura de la edificación y dimensiones establecidas en esta ordenanza y en los instrumentos de la planificación territorial complementarios.

Artículo 80.- Altura y dimensiones de edificaciones. - La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación de esta ordenanza, corresponde al número de pisos y a la dimensión máxima en metros permitida para la edificación. Esta se medirá desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación. En caso de cubiertas inclinadas se medirá en la unión de la pared de fachada con la cubierta.

Parágrafo segundo

Normas para las edificaciones

Artículo 81.- Implantación de las edificaciones. - La implantación de las edificaciones se sujetarán a lo dispuesto en esta ordenanza y al código de Arquitectura y Urbanismo para el Cantón Arajuno.

Artículo 82.- Características y dimensiones especiales de altura de edificación. – Para la edificación se observarán las siguientes características especiales relacionadas con la altura de edificación:

- La altura de edificación se mantendrá paralela al nivel natural del terreno en todas las direcciones de su topografía.
- En edificaciones para uso residencial la altura mínima permitida es de 2,30 metros.
- El mezanine se contabiliza como piso.
- En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta
- La altura de pisos en cualquier zonificación podrá modificarse hasta un máximo de 3,50 metros, por requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones de infraestructura que demande el proyecto, respetando la altura mínima del local o entrepiso estableidos en el código de arquitectura y urbanismo. En ningún caso, esta modificación superará la altura de edificación en metros. Todo proyecto que requiera esta modificación presentará los justificativos técnicos respectivos al momento de aprobar el proyecto.
- En zonas de uso industrial la altura de edificación de las naves o galpones industriales se medirá desde el piso hasta el cumbrero de la cubierta.

Artículo 83.- Altura del local. - La altura de local es la distancia entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o del cielo raso terminado, medida en el interior del local. Se establece como altura de entrepiso 3 metros.

Parágrafo tercero

Edificabilidad

Artículo 84.- Edificabilidad básica y máxima. - Las asignaciones de altura de edificación y coeficientes de ocupación del suelo, COS y CUS sobre tipologías y asignaciones de zonificación de esta ordenanza constituyen la edificabilidad básica y máxima de la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el PUGS, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo.

Parágrafo cuarto

Zonificación de ocupación y edificabilidad

Artículo 85.- Zonificación de ocupación y edificabilidad. – Las normativas para la habilitación del suelo y los aprovechamientos urbanísticos para ocupación y edificabilidad se estructuran y presentan articulados por tipologías de zonificación con las siguientes definiciones:

- El tamaño mínimo del lote, expresado en metros cuadrados; el frente mínimo del lote expresado en metros lineales; y forma de ocupación de la edificación respecto al lote.
- Formas de ocupación del suelo.
- Los retiros de construcción de la edificación expresados en metros lineales.
- El coeficiente de ocupación del suelo en planta baja ("COS PLANTA BAJA") y el coeficiente de ocupación del suelo total ("CUS"), expresados en porcentaje respecto al área de lote.
- La altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales

Ver en el Mapa No. 14 Zonificación para ocupación y edificabilidad y el Mapa No. 15 Zonificación para ocupación y edificabilidad – cabecera parroquial

Se define para cada PIT, una ficha reglamentada que contiene las determinaciones de aprovechamiento y edificabilidad, usos específicos y otras especificaciones:

Cuadro 12. Ficha reglamentada – Polígono de Intervención Territorial Nº 1

ATRIBUTOS	**DETERMINACIONES DEL PLAN DE USO DE SUELO Y GESTIÓN DEL SUELO**	
USOS DE SUELO	PRINCIPAL	Uso Múltiple 1: Residencial, comercio y servicios de escala barrial, sectorial y zonal.
	COMPLEMENTARIO	CB, CS1, CS2, CS3, CS4, CZ1, CZ2, CZ4, CZ6, CZ7, CZ8, CZ10, CZ11, CZ12, CZ14.
		Equipamiento 1: EEB, EEZ, ECB, , EBB, ERB, ETB, EIB, EEC, EER, ECS, ECZ, ECR, ESB, ESS, ESZ, ESR, EBS, EBS, EBC, EBS, EDZ, ERS, ERR, EGB, EGS, EAS, EAZ, EAC, EFS, EFZ, ETS, ETZ sobre las

ATRIBUTOS	DETERMINACIONES DEL PLAN DE USO DE SUELO Y GESTIÓN DEL SUELO	
		manzanas y/o lotes determinados con uso de suelo Equipamiento 1
		Equipamiento 2: EDB, EDS, EDZ, EDR
	RESTRINGIDOS	CZ9
	PROHIBIDOS	CZ3, CZ5, CZ13, CU1, CU2, CU3, CU4, EIS, EIZ, EPZ, Industrial (I1), Especial (EP1 y EP2).
		Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización. Se regulará el horario de carga y descarga en las actividades que lo ameriten.
SUPERFICIE MINIMA DE LOTE		200,00
FORMA DE LOTE	FRENTE MINIMO	10,00 m con una relación frente fondo de 1:2
COS		70%
ALTURA		3 pisos, 9,00 m total, altura de planta baja 3,00 libres de la losa.
		4 pisos sobre la Av. Pablo López, Av. 20 de Mayo, Av. Río Curaray y Av. Roque Volante
CUS		250%
		340% sobre la Av. Pablo López, Av. 20 de Mayo, Av. Río Curaray y Av. Roque Volante
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD		2,5 m2 construcción/m2 suelo
		3,40 m2 construcción/m2 suelo sobre la Av. Pablo López, Av. 20 de Mayo, Av. Río Curaray y Av. Roque Volante
TIPO DE IMPLANTACIÓN Y RETIROS	TIPO DE IMPLANTACIÓN	Continua con portal
	PORTAL	2,40 m
	RETIRO POSTERIOR	3,00 m
	VOLADOS	0,90 metros sobre retiros
BASAMENTOS Y CORNIZAMENTOS		SI, serán objeto de evaluación.

ATRIBUTOS	DETERMINACIONES DEL PLAN DE USO DE SUELO Y GESTIÓN DEL SUELO	
ARQUITECTURA (materiales, colores, etc)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana, las construcciones deberán privilegiar el uso de materiales nobles y la buena calidad de diseño y ejecución. Prohibidas las construcciones con materiales que no se integren al entorno edificado. Los colores de los terminados serán de colores ocres o tierra, se prohíbe el uso de cerámicas sobre espacios públicos.
ESPACIO PUBLICO	ACERAS	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo entre vías públicas.
	ARBORIZACION	Sí, según secciones viales
	MOBILIARIO URBANO	Recipientes para residuos, bancos, luminarias que se ubicarán de acuerdo a las directivas impartidas por la Dirección de Planificación
INFRAESTRUCTURA		Completa
ESPECIFICIDADES		En la solicitud de permiso de construcción las oficinas técnicas podrán exigir las fotos del tramo donde se ubicará la intervención. En las zonas con retiro posterior, podrán hacerse pequeñas construcciones en planta baja, habitables con cubiertas inclinadas, garantizando a los bloques contiguos adecuadas condiciones de aireación e iluminación. Cubierta inclinada en retiro lateral para uso de servicio como estacionamiento no habitable en planta baja hasta 4.50 m.
EQUIPAMIENTO		Las características de ocupación y fraccionamiento de los equipamientos son variables según las necesidades de cada uno, se debe tomar como referencia el código de Arquitectura y Urbanismo

Cuadro 13. Ficha reglamentada – Polígono de Intervención Territorial Nº 2

ATRIBUTOS	DETERMINACIONES DEL PLAN DE USO DE SUELO Y GESTIÓN DEL SUELO	
USOS DE SUELO	PRINCIPAL	Equipamiento Educativo, Cultural y Religioso
	COMPLEMENTARIO	EDB, EDS, EDZ, EDR, EEB, EEZ, EEC, EER, ECB, ECS, ECZ, ECR, ERB, ERS, ERR
		Uso Múltiple 1: Residencial, CB, CS1, CS2, CS3, CS4, , CZ2, CZ4, CZ6, CZ7, CZ8, CZ14 sobre las manzanas y/o lotes determinados con uso de suelo múltiple 1
	RESTRINGIDOS	CZ1, ESB, EBB, EDB, ERB, ETB, EIB, ESS, ESZ, ESR, EBS, EBS, EBC, EBS, EDS, EDZ, EDR, ERS, ERR, EGB, EGS, EAS, EAZ, EAC, EFS.

ATRIBUTOS	DETERMINACIONES DEL PLAN DE USO DE SUELO Y GESTIÓN DEL SUELO	
	PROHIBIDOS	CZ3, CZ5, CZ9, CZ10, CZ11, CZ12, CZ13, CU1, CU2, CU3, CU4, EFZ, ETS, ETZ, EIS, EIZ, EPZ, Industrial (I1), Especial (EP1 y EP2).
		Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras, para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción y comercialización
SUPERFICIE MINIMA DE LOTE		Acorde al tipo de equipamiento (variable).
FORMA DE LOTE	FRENTE MINIMO	Acorde al tipo de equipamiento (variable).
COS		Acorde al tipo de equipamiento (variable).
ALTURA		3 pisos, 9,00 m total, altura de planta baja 3,00 libres de la losa.
CUS		Acorde al tipo de equipamiento (variable).
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD		1,5 m2 construcción/m2 suelo
TIPO DE IMPLANTACIÓN Y RETIROS	TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
	RETIRO FRONTAL Y POSTERIOR	Acorde al tipo de equipamiento. Variado.
	RETIRO LATERAL	Acorde al tipo de equipamiento. Variado.
	VOLADOS	0,90 metros sobre retiros
BASAMENTOS Y CORNIZAMENTOS		NO
ARQUITECTURA (materiales, colores, etc)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana, las construcciones deberán privilegiar el uso de materiales nobles y la buena calidad de diseño y ejecución. Prohibidas las construcciones con materiales que no se integren al entorno edificado. Los colores de los terminados serán de colores ocres o tierra, se prohíbe el uso de cerámicas sobre los espacios públicos.
ESPACIO PUBLICO	ACERAS	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo entre vías públicas.
	ARBORIZACION	Sí, según secciones viales
	MOBILIARIO URBANO	Recipientes para residuos, bancos, luminarias que se ubicarán de acuerdo a las directivas impartidas por la Dirección de Planificación

ATRIBUTOS	DETERMINACIONES DEL PLAN DE USO DE SUELO Y GESTIÓN DEL SUELO	
INFRAESTRUCTURA		Completa
EQUIPAMIENTO		Las características de ocupación y fraccionamiento de los equipamientos son variables según las necesidades de cada uno, se debe tomar como referencia el código de Arquitectura y Urbanismo del cantón Arajuno.

Cuadro 14. Ficha reglamentada – Polígono de Intervención Territorial Nº 3

ATRIBUTOS	DETERMINACIONES DEL PLAN DE USO DE SUELO Y GESTIÓN DEL SUELO	
USOS DE SUELO	PRINCIPAL	Equipamiento 1 y 2: EDB, EDS, EDR, EDZ, ECS, ECZ, ECR, EGB, EAS, EAZ, EAC, ETB, ETS, ETZ
	COMPLEMENTARIO	CZ13, EIB, EEC
		Especial 2: Ferias Agro productivas y actividades turísticas: CZ5, EDB, EIB
	RESTRINGIDOS	CZ1
		Especial 2: EDS, EDZ, EDR
	PROHIBIDOS	Residencial, CB, CS1, CS2, CS3, CS4, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6. CZ7, CZ8, CZ9, CZ10, CZ11, CZ12, CZ14, CU1, CU2, CU3, CU4, EEB, EEZ, EER, ESB, ESS, ESZ, ESR, EBB, EBS, EBZ, EBC, ERB, ERS, ERR, EGS, EFS, EFZ, EIS, EIZ, EPS, Industrial (I1), Especial (EP1 y EP2).
SUPERFICIE MINIMA DE LOTE		VARIABLE
FORMA DE LOTE		VARIABLE
COS		VARIABLE
ALTURA		2 pisos, 8,00 m total, altura de planta baja 4,00 libres de la losa.
CUS		VARIABLE
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD		VARIABLE
TIPO DE IMPLANTACIÓN Y RETIROS	TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
	RETIRO FRONTAL Y POSTERIOR	Mínimo 5,00 m
	RETIRO LATERAL	Mínimo 5,00 m
	VOLADOS	0,90 metros sobre retiros

ATRIBUTOS	DETERMINACIONES DEL PLAN DE USO DE SUELO Y GESTIÓN DEL SUELO	
BASAMENTOS Y CORNIZAMENTOS		SI, serán objeto de evaluación.
ARQUITECTURA (materiales, colores, etc)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana, las construcciones deberán privilegiar el uso de materiales nobles y la buena calidad de diseño y ejecución. Prohibidas las construcciones con materiales que no se integren al entorno edificado. Se prohíbe el uso de cerámicas como terminado en fachadas.
ESPACIO PUBLICO	ACERAS	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo entre vías públicas.
	ARBORIZACION	Sí, según secciones viales
	MOBILIARIO URBANO	Recipientes para residuos, bancos, luminarias que se ubicarán de acuerdo a las directivas impartidas por la Dirección de Planificación
INFRAESTRUCTURA		Completa
EQUIPAMIENTO		Las características de ocupación y fraccionamiento de los equipamientos son variables según las necesidades de cada uno, se debe tomar como referencia el código de Arquitectura y Urbanismo del cantón Arajuno.

Cuadro 15. Ficha reglamentada – Polígono de Intervención Territorial Nº 4

ATRIBUTOS	DETERMINACIONES DEL PLAN DE USO DE SUELO Y GESTIÓN DEL SUELO	
USOS DE SUELO	PRINCIPAL	Uso residencial 1
	COMPLEMENTARIO	CB, CS1, CS2, CS3, CS4, EDB, EDS, EDZ, EGB, EGS, EBB, EBS, EBZ, EBC
		Múltiple 1: CZ1, CZ2, CZ4, CZ6, CZ7, CZ8, CZ10, CZ11, CZ12, CZ14 sobre las calles Alberto Andy y Baltazar Andy
	RESTRINGIDOS	EEB, EEZ, ECB, ESB EDS, ERB, ETB, EIB, CZ9
		EEC, EER, ECS, ECZ, ECR, ESS, ESZ, ESR, EBS, EBS, EBC, EBS, EDS, EDZ, EDR, ERS, ERR, EGB, EGS, EAS, EAZ, EAC, EFS, CZ9 sobre las calles Alberto Andy, Baltazar Andy y Luis López.
		Múltiple 3 Zona Rosa sobre la calle Luis López, entre las calles Alberto Andy y Dibuco Andy. Permitido: CZ3, CZ4, CZ5, CZ7, CZ8, CZ9, CZ13, CZ14, CU3.
	PROHIBIDOS	CU1, CU2, CU4, EFZ, ETS, ETZ, EIS, EIZ, EPZ, Industrial (I1), Especial (EP1 y EP2).

ATRIBUTOS	DETERMINACIONES DEL PLAN DE USO DE SUELO Y GESTIÓN DEL SUELO	
		Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras, para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción y comercialización.
SUPERFICIE MINIMA DE LOTE		400
FORMA DE LOTE	FRENTE MINIMO	10,00 m con una relación frente fondo de 1:4 o 1:1
COS		60%
ALTURA		2 pisos, 6,00 m total, altura de planta baja 3,00 libres de la losa.
		3 pisos sobre la calle Alberto Andy
		4 pisos sobre la calle Baltazar Andy
CUS		130%
		200% sobre la calle Alberto Andy
		270% sobre la calle Baltazar Andy
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD		1,30 m2 construcción/m2 suelo
		2,00 m2 construcción/m2 suelo sobre la calle Alberto Andy
		2,70 m2 construcción/m2 suelo sobre la calle Baltazar Andy
TIPO DE IMPLANTACIÓN Y RETIROS	TIPO DE IMPLANTACIÓN	PAREADA y/o AISLADA según el ancho del frente del predio, CONTINUA CON PORTAL SOBRE LAS CALLES con uso múltiple.
	RETIROS FRONTAL	3.00m
	PORTAL	2.40m
	RETIRO LATERAL	Laterales según el caso o adosamiento 3,00 m
	RETIRO POSTERIOR	3,00 m
	VOLADOS	0,90 metros sobre los retiros
BASAMENTOS Y CORNIZAMENTOS		NO

ATRIBUTOS	DETERMINACIONES DEL PLAN DE USO DE SUELO Y GESTIÓN DEL SUELO	
ARQUITECTURA (materiales, colores, etc)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana, las construcciones deberán privilegiar el uso de materiales nobles y la buena calidad de diseño y ejecución. Prohibidas las construcciones con materiales que no se integren al entorno edificado. Los colores de los terminados serán de colores ocres o tierra, se prohíbe el uso de cerámicas sobre espacios públicos.
ESPACIO PUBLICO	ACERAS	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo entre vías públicas.
	ARBORIZACION	Sí, según secciones viales
	MOBILIARIO URBANO	Recipientes para residuos, bancos, luminarias que se ubicarán de
		acuerdo a las directivas impartidas por la Dirección de Planificación
INFRAESTRUCTURA		Incompleta
ESPECIFICIDADES		En las zonas con retiro posterior, podrán hacerse pequeñas construcciones en planta baja, habitables con cubiertas inclinadas, garantizando a los bloques contiguos adecuadas condiciones de aireación e iluminación. Cubierta inclinada en retiro lateral para uso de servicio como estacionamiento no habitable en planta baja hasta 4.50 m.
EQUIPAMIENTO		Las características de ocupación y fraccionamiento de los equipamientos son variables según las necesidades de cada uno, se debe tomar como referencia el código de Arquitectura y Urbanismo

Cuadro 16. Ficha reglamentada – Polígono de Intervención Territorial Nº 5

ATRIBUTOS	DETERMINACIONES DEL PLAN DE USO DE SUELO Y GESTIÓN DEL SUELO	
USOS DE SUELO	PRINCIPAL	Uso residencial 1
	COMPLEMENTARIO	EDB, CB, CS1, CS2, CS3, CS4
	RESTRINGIDOS	EEB, EEZ, ECB, ESB, EBB, EDS, ERB, ETB, EIB.
	PROHIBIDOS	EEC, EER, ECS, ECZ, ECR, ESS, ESZ, ESR, EBS, EBS, EBC, EBS, EDZ, EDR, ERS, ERR, EGB, EGS, EAS, EAZ, EAC, EFS, EFZ, ETS, ETZ, EIS, EIZ, EPZ, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6. CZ7, CZ8, CZ9, CZ10, CZ11, CZ12, CZ13, CZ14, CU1, CU2, CU3, CU4. Industrial (I1), Especial (EP1 y EP2).

ATRIBUTOS	DETERMINACIONES DEL PLAN DE USO DE SUELO Y GESTIÓN DEL SUELO	
		Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras, para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción y comercialización
SUPERFICIE MINIMA DE LOTE	m2	800 m2 con una variación +- 10%
FORMA DE LOTE	FRENTE MINIMO	10,00 m con una relación frente fondo de 1:4 o 1:1
COS		60%
ALTURA		2 pisos, 6,00 m total, altura de planta baja 3,00 libres de la losa.
CUS		130%
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD		1,30 m2 construcción/m2 suelo
TIPO DE IMPLANTACIÓN Y RETIROS	TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
	RETIROS FRONTAL	3,00 m
	RETIRO LATERAL	3,00 m
	RETIRO POSTERIOR	3,00 m
	VOLADOS	0,90 metros sobre retiros
BASAMENTOS Y CORNIZAMENTOS		NO
ARQUITECTURA (materiales, colores, etc)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana, las construcciones deberán privilegiar el uso de materiales nobles y la buena calidad de diseño y ejecución. Prohibidas las construcciones con materiales que no se integren al entorno edificado. Los colores de los terminados serán de colores ocres o tierra, se prohíbe el uso de cerámicas sobre espacios públicos.
ESPACIO PUBLICO	ACERAS	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo entre vías públicas.
	ARBORIZACION	Sí, según secciones viales
	MOBILIARIO URBANO	Recipientes para residuos, bancos, luminarias que se ubicarán de acuerdo a las directivas impartidas por la Dirección de Planificación

ATRIBUTOS	DETERMINACIONES DEL PLAN DE USO DE SUELO Y GESTIÓN DEL SUELO	
INFRAESTRUCTURA		Incompleta
ESPECIFICIDADES		En las zonas con retiro posterior, podrán hacerse pequeñas construcciones en planta baja, habitables con cubiertas inclinadas, garantizando a los bloques contiguos adecuadas condiciones de aireación e iluminación.
EQUIPAMIENTO		Las características de ocupación y fraccionamiento de los equipamientos son variables según las necesidades de cada uno, se debe tomar como referencia el código de Arquitectura y Urbanismo

Cuadro 17. Ficha reglamentada – Polígono de Intervención Territorial Nº 6-1 Zona Industrial

ATRIBUTOS	DETERMINACIONES DEL PLAN DE USO DE SUELO Y GESTIÓN DEL SUELO	
USOS DE SUELO	PRINCIPAL	Uso industrial 1: Industria de bajo impacto
		MANUFACTURAS: confites, mermeladas, salsas, pasteles y similares, molinos artesanales, taller de costura o ropa en general, bordados, cerámica en pequeña escala, calzado y artículos de cuero en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería, encuadernación de libros, adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos), alfombras y tapetes, productos de cera, artículos deportivos (pelotas, guantes, raquetas), instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales; ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES: cerrajería, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas), imprentas artesanales, productos de madera (muebles, puertas, cajas, lápices o similares), confección de maletas, maletines y similares, panificadoras artesanales, fabricación de papel y cartón (sobre, hojas, bolsas, cajas, etc), paraguas, perfumes, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergente, calculadoras, bicicletas y repuestos.
	COMPLEMENTARIO	CZ3, CZ10, CU2, CU3, EIS, EIZ, EPZ, ETZ, EDB, EDS.
	RESTRINGIDOS	Uso residencial
	PROHIBIDOS	EDZ, EDR, EEB, EEZ, ECB, ESB, EBB, ERB, ETB, EEC, EER, ESS, ESZ, ESR, EBS, EBS, EBC, EBS, EDZ, ERS, ERR, EGB, EGS, EAS, EAZ, EAC, EFS, EFZ, ETS, EIB, CB, CS1, CS2, CS3, CS4, CZ1, CZ2, CZ4, CZ5, CZ6. CZ7, CZ8, CZ9, CZ11, CZ12, CZ13, CZ14, CU1, CU4, Especial (EP1 y EP2).
SUPERFICIE MINIMA DE LOTE	m2	1000
FORMA DE LOTE	FRENTE MINIMO	20,00 m con una relación frente fondo de 1:2,5
COS		50%

ATRIBUTOS	DETERMINACIONES DEL PLAN DE USO DE SUELO Y GESTIÓN DEL SUELO	
ALTURA		2 pisos, 8,00 m total, altura de planta baja 4,00 libres de la losa.
CUS		100%
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD		1,0 m2 construcción/m2 suelo
TIPO DE IMPLANTACIÓN Y RETIROS	TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
	RETIROS FRONTAL	10,00 m
	RETIRO LATERAL	3,00 m
	RETIRO POSTERIOR	3,00 m
BASAMENTOS Y CORNIZAMENTOS		NO
ARQUITECTURA (materiales, colores, etc)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana, las construcciones deberán privilegiar el uso de materiales nobles y la buena calidad de diseño y ejecución. Prohibidas las construcciones con materiales que no se integren al entorno edificado. Se prohíbe el uso de cerámicas como terminado en fachadas.
ESPACIO PUBLICO	ACERAS	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo entre vías públicas.
	ARBORIZACION	Sí en vías colectoras y locales
	MOBILIARIO URBANO	Recipientes para residuos, bancos, luminarias que se ubicarán de acuerdo a las directivas impartidas por la Dirección de Planificación
INFRAESTRUCTURA		Nula
ESPECIFICIDADES		Se deberá tomar precauciones y consideraciones para el Impacto ambiental de la implantación industrial y medidas de protección tanto en la etapa de construcción de las instalaciones, infraestructura y producción.
EQUIPAMIENTO		Las características de ocupación y fraccionamiento de los equipamientos son variables según las necesidades de cada uno, se debe tomar como referencia el código de Arquitectura y Urbanismo

Cuadro 18. Ficha reglamentada – Polígono de Intervención Territorial Nº 6-2 Zona de Tolerancia

ATRIBUTOS	DETERMINACIONES DEL PLAN DE USO DE SUELO Y GESTIÓN DEL SUELO	
USOS DE SUELO	PRINCIPAL	Especial 1 - Zona de Tolerancia
	COMPLEMENTARIO	CU1, CU4
	RESTRINGIDOS	-
	PROHIBIDOS	Residencial, EEB, EEZ, ECB, ESB, EBB, ERB, ETB, EEC, EER, ECS, ECZ, ECR, ESS, ESZ, ESR, EBS, EBS, EBC, EBS, EDB, EDS, EDZ, EDR, ERS, ERR, EGB, EGS, EAS, EAZ, EAC, EFS, EFZ, ETS, ETZ, EIB, EIS, EIZ, EPZ, CB, CS1, CS2, CS3, CS4, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6. CZ7, CZ8, CZ9, CZ10, CZ11, CZ12, CZ13, CZ14, CU2, CU3, Industrial (I1), Especial 2 (EP2).
SUPERFICIE MINIMA DE LOTE	m2	400
FORMA DE LOTE	FRENTE MINIMO	10,00 m con una relación frente fondo de 1:4 o 1:1
COS		50%
ALTURA		2 pisos, 8,00 m total, altura de planta baja 4,00 libres de la losa.
CUS		100%
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD		1,0 m2 construcción/m2 suelo
TIPO DE IMPLANTACIÓN Y RETIROS	TIPO DE IMPLANTACIÓN	PAREADA
	RETIROS FRONTAL	5,00 m
	RETIRO LATERAL	3,00 m
	RETIRO POSTERIOR	3,00 m
BASAMENTOS Y CORNIZAMENTOS		NO
ARQUITECTURA (materiales, colores, etc)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana, las construcciones deberán privilegiar el uso de materiales nobles y la buena calidad de diseño y ejecución. Prohibidas las construcciones con materiales que no se integren al entorno edificado.

ATRIBUTOS	DETERMINACIONES DEL PLAN DE USO DE SUELO Y GESTIÓN DEL SUELO	
		Se prohíbe el uso de cerámicas como terminado en fachadas.
ESPACIO PUBLICO	ACERAS	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo entre vías públicas.
	ARBORIZACION	Sí, en vías colectoras y locales
	MOBILIARIO URBANO	Recipientes para residuos, bancos, luminarias que se ubicarán de acuerdo a las directivas impartidas por la Dirección de Planificación
INFRAESTRUCTURA		Nula
ESPECIFICIDADES		Aislamiento y protección visual mediante vegetación
		No se permite el uso excesivo de publicidad, las mismas deberán ser aprobadas por la Dirección de Planificación.
		Se debe realizar muros periféricos cerrados de 3 m de altura

Cuadro 19. Ficha reglamentada – Polígono de Intervención Territorial Nº 7

ATRIBUTOS	DETERMINACIONES DEL PLAN DE USO DE SUELO Y GESTIÓN DEL SUELO	
USOS DE SUELO	PRINCIPAL	Uso residencial 1 y 3
	COMPLEMENTARIO	EDB, EEB, EFZ, CB, CS1, CS2, CS3, CS4.
		Uso residencial 2: CB
	RESTRINGIDOS	EEZ, ECB, ESB, EBB, EDS, ERB, ETB, EIB, CS2
		Uso residencial 3: CZ3 sobre el área determinada como uso R3
	PROHIBIDOS	EEC, EER, ECS, ECZ, ECR, ESS, ESZ, ESR, EBS, EBS, EBC, EBS, EDZ, EDR, ERS, ERR, EGB, EGS, EAS, EAZ, EAC, EFS, EFZ, ETS, ETZ, EIS, EIZ, EPZ, CZ1, CZ2, CZ4, CZ5, CZ6. CZ7, CZ8, CZ9, CZ10, CZ11, CZ12, CZ13, CZ14, CU1, CU2, CU3, CU4. Industrial (I1), Especial (EP1 y EP2).
		Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras, para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción y comercialización
SUPERFICIE	m2	400

ATRIBUTOS	DETERMINACIONES DEL PLAN DE USO DE SUELO Y GESTIÓN DEL SUELO	
MINIMA DE LOTE	m2	100 m2 en el uso residencial 2 de interés social
FORMA DE LOTE	FRENTE MINIMO	10,00 m con una relación frente fondo de 1:2, 1:4 o 1:1
		7,00 m con una relación frente fondo de 1:2 en el uso residencial 2 de interés social
COS		50%
		70% en el uso residencial 2 de interés social
ALTURA		2 pisos, 6,00 m total.
		3 pisos sobre la calle Manuel López
CUS		110%
		150% en el uso residencial 2 de interés social
		170% sobre la calle Manuel López
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD		1,10 m2 construcción/m2 suelo
		1,50 m2 en el uso residencial 2 de interés social
		1,70 m2 construcción/m2 suelo sobre la calle Manuel López
TIPO DE IMPLANTACIÓN Y RETIROS	TIPO DE IMPLANTACIÓN	PAREADA. CONTINUA CON PORTAL en uso múltiple
	RETIROS FRONTAL	2,40 m
	RETIRO LATERAL	3,00 m, 0,00 m en uso múltiple
	RETIRO POSTERIOR	3,00 m
	VOLADOS	0,90 m sobre retiros
BASAMENTOS Y CORNIZAMENTOS		NO
ARQUITECTURA (materiales, colores, etc)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana, las construcciones deberán privilegiar el uso de materiales nobles y la buena calidad de diseño y ejecución. Prohibidas las construcciones con materiales que no se integren al entorno edificado. Los colores de los terminados serán de colores ocres o tierra, se prohíbe el uso de cerámicas sobre espacios públicos.
ESPACIO	ACERAS	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo entre vías públicas.

ATRIBUTOS	DETERMINACIONES DEL PLAN DE USO DE SUELO Y GESTIÓN DEL SUELO	
PUBLICO	ARBORIZACION	Sí, según secciones viales
	MOBILIARIO URBANO	Recipientes para residuos, bancos, luminarias que se ubicarán de acuerdo a las directivas impartidas por la Dirección de Planificación
INFRAESTRUCTURA		Incompleta
ESPECIFICIDADES		En las zonas con retiro posterior, podrán hacerse pequeñas construcciones en planta baja, habitables con cubiertas inclinadas, garantizando a los bloques contiguos adecuadas condiciones de aireación e iluminación. Cubierta inclinada en retiro lateral para uso de servicio como estacionamiento no habitable en planta baja hasta 4.50 m.
EQUIPAMIENTO		Las características de ocupación y fraccionamiento de los equipamientos son variables según las necesidades de cada uno, se debe tomar como referencia el código de Arquitectura y Urbanismo

Cuadro 20. Ficha reglamentada – Polígono de Intervención Territorial Nº 8

ATRIBUTOS	DETERMINACIONES DEL PLAN DE USO DE SUELO Y GESTIÓN DEL SUELO	
USOS DE SUELO	PRINCIPAL	Uso residencial 1
	COMPLEMENTARIO	CB, CS1, CS2, CS3, CS4. Equipamiento: EEB, EEZ, EEC, EER, EAS, EAZ, EAC, EGB, EBB, EBS, EBZ, EBC, EDB, EDS, EDZ, EDR
		Múltiple 1: CZ1, CZ2, CZ4, CZ6, CZ7, CZ8, CZ10, CZ11, CZ12, CZ14 sobre la Av. 20 de Mayo, Av. Roque Volante y Av. Shiwakucha
	RESTRINGIDOS	ECB, ESB, ERB, ETB, EIB, CZ9
		EEC, EER, ECS, ECZ, ECR, ESS, ESZ, ESR, EBS, EBS, EBC, EBS, EDS, EDZ, EDR, ERS, ERR, EGB, EGS, EAS, EAZ, EAC, EFS, CZ9 sobre la Av. 20 de Mayo, Av. Roque Volante y Av. Shiwakucha
	PROHIBIDOS	CZ3, CZ5, CZ13, CU1, CU2, CU3, CU4, EFZ, ETS, ETZ, EIS, EIZ, EPZ, Industrial (I1), Especial (EP1 y EP2).
		Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras, para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción y comercialización

ATRIBUTOS	DETERMINACIONES DEL PLAN DE USO DE SUELO Y GESTIÓN DEL SUELO	
SUPERFICIE MINIMA DE LOTE	m2	400
FORMA DE LOTE	FRENTE MINIMO	10,00 m con una relación frente fondo de 1:4 o 1:1
COS		70%
ALTURA		2 pisos, 6,00 m total, altura de planta baja 3,00 libres de la losa.
		3 pisos sobre la Av. 20 de Mayo, Av. Roque Volante y Av. Shiwakucha
CUS		150%
		250% sobre la Av. 20 de Mayo, Av. Roque Volante y Av. Shiwakucha
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD		1,50 m2 construcción/m2 suelo
		2,50 m2 construcción/m2 suelo sobre la Av. 20 de Mayo, Av. Roque Volante y Av. Shiwakucha
TIPO DE IMPLANTACIÓN Y RETIROS	TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA. CONTINUA CON PORTAL en uso múltiple
	RETIROS FRONTAL	2,40 m
	RETIRO LATERAL	3,00 m, 0,00 en uso múltiple
	RETIRO POSTERIOR	3,00 m
	VOLADOS	0,90 m sobre retiros
BASAMENTOS Y CORNIZAMENTOS		NO
ARQUITECTURA (materiales, colores, etc)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana, las construcciones deberán privilegiar el uso de materiales nobles y la buena calidad de diseño y ejecución. Prohibidas las construcciones con materiales que no se integren al entorno edificado. Los colores de los terminados serán de colores ocres o tierra, se prohíbe el uso de cerámicas sobre espacios públicos.
ESPACIO PUBLICO	ACERAS	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo entre vías públicas.

ATRIBUTOS	DETERMINACIONES DEL PLAN DE USO DE SUELO Y GESTIÓN DEL SUELO	
	ARBORIZACION	Sí, según secciones viales
	MOBILIARIO URBANO	Recipientes para residuos, bancos, luminarias que se ubicarán de acuerdo a las directivas impartidas por la Dirección de Planificación
INFRAESTRUCTURA		Incompleta
ESPECIFICIDADES		En las zonas con retiro posterior, podrán hacerse pequeñas construcciones en planta baja, habitables con cubiertas inclinadas, garantizando a los bloques contiguos adecuadas condiciones de aireación e iluminación. Cubierta inclinada en retiro lateral para uso de servicio como estacionamiento no habitable en planta baja hasta 4.50 m.
EQUIPAMIENTO		Las características de ocupación y fraccionamiento de los equipamientos son variables según las necesidades de cada uno, se debe tomar como referencia el código de Arquitectura y Urbanismo

Cuadro 21. Ficha reglamentada – Polígono de Intervención Territorial Nº 9

ATRIBUTOS	DETERMINACIONES DEL PLAN DE USO DE SUELO Y GESTIÓN DEL SUELO	
USOS DE SUELO	PRINCIPAL	Múltiple 3 - Turístico
	COMPLEMENTARIO	Residencial, CZ4, CZ7, CZ14, ECB,ECS, ECZ, ECR, EDB, EDS, EDZ, EDR, EIB
	RESTRINGIDOS	CB, CS1, CZ2
	PROHIBIDOS	EEB, EEZ, ESB, EBB, ERB, ETB, EEC, EER, ESS, ESZ, ESR, EBS, EBS, EBC, EBS, ERS, ERR, EGB, EGS, EAS, EAZ, EAC, EFS, EFZ, ETS, ETZ, EIS, EIZ, EPZ, CS2, CS3, CS4, CZ1, CZ3, CZ5, CZ6, CZ8, CZ9, CZ10, CZ11, CZ12, CZ13, CU1, CU2, CU3, CU4, Industrial (I1), Especial (EP1 y EP2).
SUPERFICIE MINIMA DE LOTE	m2	800
FORMA DE LOTE	FRENTE MINIMO	20,00 m con una relación frente fondo de 1:2
COS		30%
ALTURA		3 pisos, 6,00 m total, altura de planta baja 3,00 libres de la losa.

ATRIBUTOS	DETERMINACIONES DEL PLAN DE USO DE SUELO Y GESTIÓN DEL SUELO	
CUS		90%
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD		0,9 m2 construcción/m2 suelo
TIPO DE IMPLANTACIÓN Y RETIROS	TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
	RETIROS FRONTAL	5,00 m
	RETIRO LATERAL	3,00 m
	RETIRO POSTERIOR	3,00 m
	VOLADOS	1,0 m
BASAMENTOS Y CORNIZAMENTOS		NO
ARQUITECTURA (materiales, colores, etc)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana, las construcciones deberán privilegiar el uso de materiales nobles y la buena calidad de diseño y ejecución. Prohibidas las construcciones con materiales que no se integren al entorno edificado. Se prohíbe el uso de cerámicas como terminado en fachadas.
ESPACIO PUBLICO	ACERAS	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo entre vías públicas.
	ARBORIZACION	Sí, según secciones viales
	MOBILIARIO URBANO	Recipientes para residuos, bancos, luminarias que se ubicarán de acuerdo a las directivas impartidas por la Dirección de Planificación
INFRAESTRUCTURA		Incompleta
ESPECIFICIDADES		Para la implantación de las edificaciones se deberá procurar la preservación del medio natural y la vegetación.
EQUIPAMIENTO		Las características de ocupación y fraccionamiento de los equipamientos son variables según las necesidades de cada uno, se debe tomar como referencia el código de Arquitectura y Urbanismo

Cuadro 22. Ficha reglamentada – Polígono de Intervención Territorial Nº 10

ATRIBUTOS	DETERMINACIONES DEL PLAN DE USO DE SUELO Y GESTIÓN DEL SUELO	
USOS DE SUELO	PRINCIPAL	Protección ecológica
	COMPLEMENTARIO	Infraestructura de apoyo turístico público,
	RESTRINGIDO	EDB, EDS, EDZ, EDR, ECZ, EIB
	PROHIBIDOS	Residencial, EEB, EEZ, ECB, ESB, EBB, ERB, ETB, EEC, EER, ECS, ECR, ESS, ESZ, ESR, EBS, EBS, EBC, EBS, ERS, ERR, EGB, EGS, EAS, EAZ, EAC, EFS, EFZ, ETS, ETZ, EIS, EIZ, EPZ, CB, CS1, CS2, CS3, CS4, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6. CZ7, CZ8, CZ9, CZ10, CZ11, CZ12, CZ13, CZ14, CU1, CU2, CU3, CU4, Industrial (I1), Especial (EP1 Y EP2).
SUPERFICIE MINIMA DE LOTE		10000
FORMA DE LOTE	FRENTE MÍNIMO	50 m
COS		1,5%
ALTURA		1 piso, 4,00 m total, altura de planta baja 4,00 libres de la losa.
TIPO DE IMPLANTACIÓN Y RETIROS	TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
	RETIROS FRONTAL	5,00 m
	RETIRO LATERAL	5,00 m
	RETIRO POSTERIOR	5,00 m
BASAMENTOS Y CORNIZAMENTOS		NO
ARQUITECTURA (materiales, colores, etc)		Acorde con la paisajística del lugar las construcciones deberán privilegiar el uso de materiales nobles y la buena calidad de diseño y ejecución. Prohibidas las construcciones con materiales que no se integren al entorno edificado. Se prohíbe el uso de cerámicas como terminado en fachadas.
ESPACIO PUBLICO	ACERAS	Pavimento permeable
	ARBORIZACION	Obligatoria en las áreas o fajas de protección de los ríos, la vegetación será endémica, y las especies deberán ser las autorizadas por la Dirección de Control Ambiental.
	MOBILIARIO URBANO	Recipientes para residuos, bancos, luminarias que se ubicarán de acuerdo a las directivas impartidas por la Dirección de Planificación

ATRIBUTOS	DETERMINACIONES DEL PLAN DE USO DE SUELO Y GESTIÓN DEL SUELO	
INFRAESTRUCTURA		Completa, en cuanto a servicios básicos, se hace necesario la construcción de colectores marginales para descargas y piscinas de oxidación y tratamiento de aguas servidas.
ESPECIFICIDADES		Preservación de la vegetación endémica, cauces de ríos, protección ambiental

Para la determinación de la ocupación del suelo y edificabilidad en el área urbana de la cabecera parroquial se determina lo siguiente:

Cuadro 23. Ficha reglamentada – Z1 Cabecera parroquial

ATRIBUTOS	DETERMINACIONES DEL PLAN DE USO DE SUELO Y GESTIÓN DEL SUELO	
USOS DE SUELO	PRINCIPAL	Uso residencial 4
	COMPLEMENTARIO	CB, CS4. Equipamiento: EDB.
		Múltiple 4: CB, CS1, CS2, CS3, CS4, CZ1.
		Equipamiento 1: EDB, EDS.
		Equipamiento 2: EIB
	RESTRINGIDOS	EEB, EEZ, ECB, ESB, EBB, EDS, ERB, EIB
		Múltiple 4: EEB, EEZ, ECB, ESB, EBB, EDB, ERB, EIB, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB, EAS.
		Equipamiento 1: CZ13, EIS, EIZ, EPZ.
		Equipamiento 2: ECS, ECZ.
	PROHIBIDOS	CZ2, CZ3, CZ5, CZ6, CZ7, CZ8, CZ9, CZ10, CZ11, CZ12, CU1, CU2, CU3, CU4. Equipamiento: EER, ESR, ESZ, EDZ, EDR, ERR, EGS, EAZ, EAC, ETB, ETS, ETZ.
		Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras, para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción y comercialización
SUPERFICIE MINIMA DE LOTE	m2	350
FORMA DE LOTE	FRENTE MINIMO	10,00 m con una relación frente fondo de 1:3,5 o 1:1
COS		30%
ALTURA		2 pisos, 6,00 m total, altura de planta baja 3,00 libres de la losa.
CUS		60%

ATRIBUTOS	DETERMINACIONES DEL PLAN DE USO DE SUELO Y GESTIÓN DEL SUELO	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD		0,6 m2 construcción/m2 suelo
TIPO DE IMPLANTACIÓN Y RETIROS	TIPO DE IMPLANTACIÓN	AISLADA
	RETIROS FRONTAL	3,00 m
	RETIRO LATERAL	3,00 m
	RETIRO POSTERIOR	3,00 m
	VOLADOS	1,0 m
BASAMENTOS Y CORNIZAMENTOS		NO
ARQUITECTURA (materiales, colores, etc)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana, las construcciones deberán privilegiar el uso de materiales nobles y la buena calidad de diseño y ejecución. Prohibidas las construcciones con materiales que no se integren al entorno edificado. Se prohíbe el uso de cerámicas como terminado en fachadas.
ESPACIO PUBLICO	ACERAS	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo entre vías públicas.
	ARBORIZACIÓN	Sí, procurar preservar la vegetación natural.
	MOBILIARIO URBANO	Recipientes para residuos, bancos, luminarias que se ubicarán de acuerdo a las directivas impartidas por la Dirección de Planificación
INFRAESTRUCTURA		Incompleta
ESPECIFICIDADES		En las zonas con retiro posterior, podrán hacerse pequeñas construcciones no habitables de una superficie máxima de 20,00 m2.
EQUIPAMIENTO		Las características de ocupación y fraccionamiento de los equipamientos son variables según las necesidades de cada uno, se debe tomar como referencia el código de Arquitectura y Urbanismo

Artículo 86.- Aprovechamiento y edificabilidad en el suelo rural.- En el suelo rural se define los aprovechamientos de acuerdo al uso determinado en el plan de uso y gestión del suelo, según el siguiente cuadro.

Cuadro 24. Aprovechamiento en suelo rural

Uso	Tipo de Implantación	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques (m)	COS	CUS	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	m	F	L	P		%	%	m2	m
Agroecológico	Aislada	2	6	5*	5	5	10	5	10	10.000	40
Productivo cultural	Aislada	2	6	5*	5	5	10	1	2	25.000	100
Aprovechamiento extractivo	Aislada	2	6	5*	5	5	10	5	10	5.000	40

*Los lotes que se encuentran anexos a vías nacionales, deberán considerar un retiro adicional de 25 metros desde el eje de la vía correspondiente al derecho de vía.

Artículo 87.- Prohibición de fraccionamiento y edificabilidad del suelo.- En el uso de Protección de recursos naturales no se permite el fraccionamiento del suelo.

Parágrafo quinto

Prohibiciones y restricciones de habilitación del suelo

Artículo 88.- Prohibición de habilitación de suelo. - Se prohíbe el proceso de urbanización, subdivisión, fraccionamiento en suelos que presenten al menos una de las siguientes condiciones:

a) Las áreas que presentan exposición a fenómenos naturales como inundaciones u otros, de acuerdo con los estudios realizados por el Municipio.
b) Los suelos que tengan protección estricta por condiciones ambientales o arqueológicas de acuerdo con lo establecido por las entidades competentes, en casos de excepción se otorgarán permisos de edificación si se tiene consentimiento previo del ente rector de la materia.
c) Servidumbre por líneas de transmisión eléctricas.
d) Derecho de vía de aquellas clasificadas dentro de la jerarquía 1 y 2 que corresponden a vías estatales, intercantonales e interparroquiales.
e) Área de protección de ríos, canales de riego y líneas de conducción de agua potable.

Artículo 89.- Restricciones en la habilitación del suelo. - Los predios que presenten al menos unas de las siguientes condiciones tendrán restringido el proceso de urbanización, construcción o fraccionamiento y deberán cumplir con la presentación de estudios o el cumplimiento de requisitos previos de acuerdo con lo que establezca la entidad competente:

a) Topografía: Predios localizados en pendientes entre 30% y 50% que no estén en zonas con susceptibilidad de riesgo, deberán presentar los estudios correspondientes con los cuales eventualmente se podrá aprobar un proceso de urbanización o edificación bajo las condiciones que defina el GAD Municipal de Arajuno, en estos casos, las determinantes no podrán ser inferiores a las definidas en el PIT al que pertenece.

b) Condición de riesgo: las áreas que presentan grado medio o bajo de riesgo, peligrosidad, susceptibilidad a fenómenos de inestabilidad, remoción en masa, inundación u otros fenómenos naturales, de acuerdo a estudios puntuales realizados por la Dirección de Riesgos. De existir factibilidad deberán presentar los estudios de detalle para permitir procesos de urbanización o edificación bajo los lineamientos que establezca la Dirección de Riesgos.
c) Patrimoniales: los bienes de valor patrimonial, áreas, conjuntos y ejes patrimoniales y sus radios de influencia, deberán ajustarse a las condiciones establecidas por el municipio de Arajuno.

Parágrafo sexto

Prohibiciones y restricciones para la edificación

Artículo 90.- Limitaciones a los rellenos sobre depresión y quebradas. - La realización de rellenos sobre áreas de depresión o quebrada estará sujeta a las siguientes limitaciones:

a) No se permite el relleno de depresiones o quebradas cuando en ellas se acumula agua durante las lluvias; cuando estas depresiones tienen pendiente superior al 20% (11 grados) o cuando las quebradas desfogan agua lluvia.
b) En todas las vías que se construyan sobre quebradas donde se concentran caudales de agua deberán colocarse alcantarillas, cajas de derivación o puentes para permitir el paso de las corrientes.
c) No se permitirá la construcción de estructuras que interfirieran los caudales de agua de quebradas, ríos o cualquier curso de agua.
d) Para el caso de rellenos realizados sobre antiguas quebradas se deberá mantener un retiro de por lo menos 5 metros medidos horizontalmente, desde el borde original de quebrada hasta el borde de la construcción.
e) No se permitirá la construcción de estructuras sobre antiguos cauces o quebradas rellenadas.

Artículo 91.- Condiciones especiales de uso y ocupación del suelo en las áreas de Riesgo. - Los proyectos, obras o edificaciones cuyo uso esté destinado para actividades de educación, salud, bienestar social, administración pública, estaciones de bomberos, tanques de almacenamiento de agua, subestaciones eléctricas, plantas telefónicas, cualquier estructura que brinde un servicio básico y esencial para la ciudad o el cantón (en excepción plantas de tratamiento y vías), planes de vivienda, no podrán implantarse en predios:

a) Afectados por erosión severa.
b) Susceptibles de movimientos de remoción en masa.
c) Con pendientes superiores a 27 grados (50% de inclinación).
d) Áreas inundables.
e) En zonas de riesgo o áreas peligrosas para la vida de las personas, establecidas o validadas por el Municipio de Arajuno.

Se prohíbe realizar fraccionamientos de suelo en áreas de riesgo. Las áreas de riesgo dentro del Cantón serán determinadas por el GADMIPA en coordinación con la Autoridad Nacional competente.

Sección quinta: Conformación y regulación de centros poblados

Parágrafo primero

Artículo 92.- Del registro, conformación y regulación de centros poblados.- En la parroquias, cuyos territorios son comunitarios, los centros poblados (Asentamientos Humanos) deberán presentar lo siguiente:

A) De los requisitos.

- Presentación de la escritura global de la comunidad.
- Copia del Acta del nombramiento de la directiva de la comunidad.
- Registro de la asociación con personería jurídica; y,(en caso de que pertenezca)
- Estatuto Jurídico de la comunidad y/o resolución de creación de la asociación al que pertenece.

Aparte de lo señalado en líneas anteriores, se deberá observar los siguientes requisitos o condiciones:

- Que la comunidad propuesta tenga un radio de influencia de 2 km;
- Que cuente con mínimo diez hectáreas (10 Ha), con 1000 m² para cada vivienda, y un Área Verde y comunal del 20% calculado del área útil del terreno a planificar. Dentro del rango establecido, no se considerarán a los bordes de quebradas y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica. El área verde y comunal deberá estar ubicada en un lugar accesible y equidistante a los lotes que va a servir.
- Las familias no deben pertenecer a otro centro poblado y cuyo lugar de vivienda y domicilio habitual sea el poblado a conformarse.
- Que su topografía no sobrepase el 30% de inclinación o pendiente.
- Que las actividades de la población solicitante sean compatibles al uso del suelo y acorde al lugar donde se implante el nuevo centro.

Cumplidos los requisitos anteriores, se deberá contar con la aprobación del GAD Parroquial competente. Comprobados estos requisitos se dará trámite al reconocimiento y/o regulación de los asentamientos humanos.

B. Reconocimiento y/o regulación de los asentamientos humanos.

El Gad Municpal de Arajuno acorde al numero de familias o reconocerá o regulará los sentamientos humanos acorde a lo siguiente:

- De 5 a 20 familias, **RECONOCIMIENTO.**
- De 21 a 61 **REGULACIÓN.**

En ambos casos la unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial delimitara el polígono de intervención territorial con características urbanísticas, mediante planes parciales.

C. Equipamientos

El Gad Municpal de Arajuno en la medida que corresponda dotará de infraestructura a los asentamientos humanos de acuerdo al cuadro Nº25. Equipamientos y servicios básicos en las comunidades.

Cuadro 25. Equipamientos y servicios básicos en las comunidades

CATEGORÍA	RANGO DE FAMILIAS	EDUCACIÓN	SALUD	VIVIENDA	SERVICIOS BÁSICOS	COMUNICACIÓN	ENERGÍA ALTERNATIVA	INFRAESTRUCTURA	PLANES	PROGRAMAS	AGRICULTURA	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	IMPACTO AMBIENTAL	DESARROLLO AGRÍCOLA	DESARROLLO GANADERO
1	05 a 20	1. Educación inicial 2. Programa de Educación Propio.	1. Programa de medicina propio.	1. Viviendas con diseños arquitectónicos propio.	1. Agua entubada. 2. Letrina familiar.	1. Radio HF 2. Antenas para celulares.	1. Baterías 2. Paneles solares	1. Puentes colgantes 2. Viviendas 3. Casa comunal 4. Comedor comunal 5. Espacios deportivos 6. Senderos ecológicos intercomunitarios 7. Infraestructura mínima de telecomunicaciones	1. Plan de Manejo comunitario 2. Zonificación de área para caza, pesca y chacra 3. Conservación de ecosistemas y generación de bioemprendimientos	1. Centro de Monitoreo, control territorial y conservación de Bosques. 2. Programa de Socio Bosque. 3. Zoocriadero de animales, aves y peces nativos. 4. Centro de Estación de Biodiversidad	1. Diversificación de chacra con productos locales 2. Chacra de plantas medicinales, frutales y maderas.	(-) Agricultura (-) Madera (+) caza (+)Pesca	(+) Caza y pesca (-) Impacto de bosque	Chacras pequeñas	No existe
2	21 a 60	1. Educación inicial 2. Educación general básica. 3. Programa de Educación Propio.	1. Casa de primeros auxilios. 2. Programa de medicina propio.	1. Viviendas con diseños arquitectónicos propio.	1. Agua entubada. 2. Letrina familiar.	1. Radio HF 2. Antenas para celulares y teléfonos. 3. Antenas para internet.	1. Baterías 2. Paneles solares	1. Puentes colgantes 2. Viviendas 3. Casa comunal 4. Comedor comunal 5. Espacios deportivos 6. Servicios higiénicos públicos 7. Casas para profesores 8. Senderos ecológicos intercomunitarios 9. Infraestructura mínima de telecomunicaciones	1. Plan de Manejo comunitario 2. Zonificación de área para caza, pesca y chacra 3. Conservación de ecosistemas y generación de bioemprendimientos	1. Centro de Monitoreo, control territorial y conservación de Bosques. 2. Ecoturismo 3. Programa de Socio Bosque. 4. Zoocriadero de animales, aves y peces nativos. 5. Centro de Estación de Biodiversidad	1. Diversificación de chacra con productos locales 2. Chacra de plantas medicinales, frutales y maderas.	(+/-) Agricultura (+/-) Madera (+) caza (+)Pesca	(+) Caza y pesca (-) Impacto de bosque	Chacras medianas	No existe

CATEGORÍA	RANGO DE FAMILIAS	EDUCACIÓN	SALUD	VIVIENDA	SERVICIOS BÁSICOS	COMUNICACIÓN	ENERGÍA ALTERNATIVA	INFRAESTRUCTURA	PLANES	PROGRAMAS	AGRICULTURA	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	IMPACTO AMBIENTAL	DESARROLLO AGRÍCOLA	DESARROLLO GANADERO
3	61 o más	1. Educación inicial 2. Educación general básica 3. Bachillerato general unificado 4. Programa de Educación Propio.	1. Centro de salud en comunidades priorizadas. 2. Programa de medicina propio.	1. Viviendas con diseños arquitectónicos propio.	1. Agua potable. 2. Alcantarillado y tratamiento de residuos.	1. Radio HF 2. Antenas para celulares y teléfonos 3. Antenas para el internet 4. Internet	1. Baterías 2. Paneles solares 3. Energía por red eléctrica	1. Puentes colgantes 2. Viviendas 3. Casa comunal 4. Comedor comunal 5. Espacios deportivos 6. Servicios higiénicos públicos 7. Casas para profesores 8. Pista de aterrizaje. 9. Senderos ecológicos y red vial 10. Infraestructura para potabilizar el agua. 11. Infraestructura de telecomunicaciones 12. Infraestructura para tratamiento de residuos.	1. Plan de Manejo comunitario 2. Zonificación de área para caza, pesca y chacra 3. Restauración de ecosistemas para el manejo forestal y bioemprendimientos (bambú, balsa).	1. Centro de Monitoreo, control territorial y conservación de Bosques. 2. Ecoturismo 3. Programa de Socio Bosque. 4. Zoocriadero de animales, aves y peces nativos.	1. Diversificación de la chacra con semillas locales 2. Implementación de huertos con semillas introducidas (cacao, café, guanabana, pitajaya) 3. Chacra de plantas medicinales.	(+) Agricultura (+) Madera (-) caza (-)Pesca	(-) Caza y pesca (+) Impacto de bosque	Chacras grandes	Posible

CAPITULO III

ESTANDARES URBANISTICOS

Artículo 93.- Estándares urbanísticos. - Constituyen las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad relacionados con: el espacio público, la construcción de equipamientos, la previsión de suelo para vivienda social, la protección y aprovechamiento del paisaje, la prevención y mitigación de riesgos, las áreas de cesión obligatorias en procesos de habilitación de suelo y que precisen la definición de normalización.

Sección primera

Cesión de áreas verdes y equipamiento

Artículo 94.- Cesión de áreas verde y equipamiento. - En todo proceso de urbanización del suelo - división, fraccionamiento de suelo urbano - se observarán las siguientes regulaciones para cesión de áreas verdes y equipamiento:

a) Cuando el área útil a fraccionar supere los tres mil metros cuadrados, la cesión obligatoria de suelo para áreas verdes y equipamientos será de al menos el 15% del área útil a urbanizarse, destinado exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.
b) Cuando el área útil a fraccionar sea mayor a dos mil metros cuadrados y menor a tres mil metros cuadrados, la cesión obligatoria podrá realizarse entregando como mínimo el 15% del área útil urbanizable o mediante la compensación en dinero.
c) Cuando el área útil a fraccionar sea menos a dos mil metros cuadrados, la cesión obligatoria se compensará en dinero en función del avalúo catastral del año vigente.

En el caso de compensación en dinero el pago del 15% se hará en función del avalúo catastral vigente.

Artículo 95.- Características funcionales y de ubicación. - Las áreas de cesión obligatoria de suelo deberán respetar las siguientes características generales:

a) Se plantearán de tal manera que su forma y ubicación permita un servicio efectivo a la comunidad.
b) Se emplazarán con frente a una o más vías existentes, planificadas o propuestas por el promotor, siempre y cuando estas no sean vías de retorno, de tal forma que se garantice la accesibilidad.
c) Se integrarán con el trazado urbano existente y se garantizará su utilización y libre disfrute por parte de toda la comunidad.
d) Cuando existan fraccionamientos colindantes, la ubicación de las áreas de cesión deberán conformar un solo cuerpo de mayor dimensión, lo que permitirá incrementar su aprovechamiento y optimizar su utilización.

Los predios destinados a cumplir con la cesión obligatoria de suelo guardarán la proporción prevista por la normativa vigente para un predio edificable, salvo que la planificación haya establecido otra disposición o el promotor demuestre que su propuesta permite la integración funcional y óptimo aprovechamiento de la cesión de conformidad con los literales anteriores. De la verificación de dicha condición será responsable la Comisaria Municipal y podrá solicitar los informes pertinentes a otras Dependencias.

Artículo 96.- 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.

Sección segunda

Características de las áreas verdes

Artículo 97.- Áreas verdes. - Se consideran como áreas verdes a los espacios públicos destinados al usufructo comunitario que contiene espacios con vegetación arbórea, encepado y jardinería orientadas a articular los elementos de la naturaleza y la ciudad. Las áreas verdes se desarrollan en: parques urbanos, franjas de protección natural, las áreas de protección de ríos y quebradas, franjas de protección de las áreas industriales, los jardines en plazas, en redondeles y parterres, las alineaciones de árboles en aceras y paseos, así como los elementos de jardinerías instalados en las vías públicas.

Para controlar la dotación de espacios públicos y área verde en las áreas pobladas del Cantón Arajuno, se aplicará el índice Verde Urbano (IVU) el mismo que representa la cantidad de áreas verdes existentes dentro del territorio por cada habitante, especialmente en las zonas urbanas. El IVU debe estar entre 9 y 15 m2/hab.

Artículo 98.- Condiciones generales de uso y ocupación de áreas verdes. - En los predios y áreas verdes se observarán las siguientes condiciones:

a) Toda persona, institución pública o privada, propietaria, arrendataria u ocupante de cualquier tipo de predio boscoso baldío con maleza o área densamente arbolada está obligada a la adopción de medidas de prevención de incendios forestales previstas por el cuerpo de Bomberos del cantón.
b) Al interior de las áreas verdes los usuarios deberán cumplir las instrucciones que al respecto de uso, convivencia y prohibiciones figuren en anuncios, rótulos y señales; deberán observar un comportamiento y conducta correctos que no atente a la convivencia y los bienes públicos.

Artículo 99.- Prohibición de cerramientos. - En las áreas verdes y comunales producto de la figura jurídica de cesión gratuita y que son de dominio y uso público no se permitirá ningún tipo de cerramiento perimetral que impida el libre acceso a la comunidad; está prohibido cualquier acto que pretenda su privatización y que pueda vulnerar los derechos constitucionales de la población.

Sección cuarta

Estándares para la dotación de equipamientos y servicios comunales

Artículo 100.- Condiciones para la dotación de equipamientos. - se establecen los requisitos mínimos de población, terreno y áreas de influencia para el establecimiento de servicios comunales o equipamientos.

Cuadro 26. Consideraciones para la dotación de equipamientos y servicios sociales

CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA (m)	NORMA m2/hab	LOTE MINIMO m2.	POBLACIÓN BASE (Habitantes)
Educación	EE	Barrial	EEB	Educación inicial	500	0.80	800	Hasta 1.000
		Zonal	EEZ	Educación general básica, Bachillerato General Unificado	1500	0.50	2.500	5.000
		Cantonal	EEC	Educación especial e inclusiva, centros de capacitación laboral, institutos técnicos y centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes universitarias.	3000	1.00	10.000	10.000
		Regional	EER	Campus universitarios, centros tecnológicos e institutos de educación superior.	VARIABLE	1.00	50.000	50.000
Cultura	EC	Barrial	ECB	Casas comunales, Asociaciones Comunitarias	400	0.15	300	2.000
		Zonal	ECS	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, teatros y cines.	1.000	0.10	500	5.000

CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA (m)	NORMA m2/hab	LOTE MINIMO m2.	POBLACIÓN BASE (Habitantes)
		Cantonal	ECZ	Centros de promoción popular, auditorios, centros culturales, centros de documentación.	2.000	0.20	2.000	10.000
		Regional	ECR	Casas de la cultura, museos, cinematecas y hemerotecas.	---	0.25	5.000	20.000
Salud	ES	Barrial	ESB	Sub-centros de Salud, consultorios médicos y dentales.	800	0.15	300	2.000
		Zonal	ESS	Clínicas con un máximo de quince camas, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios hasta 20 unidades de consulta.	1.500	0.20	800	5.000
		Cantonal	ESZ	Clínica hospital, hospital general, consultorios mayores a 20 unidades de consulta.	2.000	0.125	2.500	20.000
		Regional	ESR	Hospital de especialidades, centros de rehabilitación y reposo.	---	0.20	10.000	50.000
Bienestar social	EB	Barrial	EBB	Centros de desarrollo infantil.	400	0.30	300	1.000
		Zonal	EBS	Asistencia social, centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas.	1.500	0.08	400	5.000
		Cantonal	EBZ	Albergues, centros de protección de menores.	2.000	0.10	2.000	20.000
		Regional	EBC	Orfanatos, asilos de ancianos.	---	0.10	5.000	50.000
Recreativo y deportes	ED	Barrial	EDB	Parques infantiles, parque barrial, plazas, canchas deportivas.	400	0.30	300	1.000
		Zonal	EDS	Parque sectorial, centros deportivos públicos y privados, polideportivos, gimnasios y piscinas.	1.000	1.00	5.000	5.000

CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA (m)	NORMA m2/hab	LOTE MINIMO m2.	POBLACIÓN BASE (Habitantes)
		Cantonal	EDZ	Parque zonal, polideportivos especializados y coliseos (hasta 500 personas), centro de espectáculos, galleras.	3.000	0.50	10.000	20.000
		Regional	EDR	Parques de ciudad y Áreas Naturales Protegidas, estadios, coliseos, jardín botánico, zoológicos.		1.00	50.000	50.000
Religioso	ER	Barrial	ERB	Capillas.	---	---	800	2.000
		Zonal	ERS	Templos, iglesias.	2.000	---	5.000	5.000
		Cantonal	ERR	Catedral, conventos y monasterios.	---	---	10.000	50.000

Cuadro 27. Consideraciones para la dotación de equipamientos y servicios públicos

CATEGORIA	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m2/hab.	LOTE MINIMO m2.	POBLACIÓN BASE
Seguridad	EG	Barrial	EGB	Vigilancia de policía	400	0.10	100	Hasta 1.000
		Zonal	EGS	Estación de Bomberos	2.000	0.10	500	5.000
Administración pública	EA	Barrial	EAS	Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos.		0.03	300	10.000
		Zonal	EAZ	Administraciones zonales, representaciones internacionales.		0.50	10.000	20.000
		Cantonal	EAC	Alcaldía, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales, distritales.		0.40		50.000
Servicios funerarios	EF	Barrial	EFS	Funerarias.	2.000	0.06	600	10.000
		Zonal	EFZ	Cementerios parroquiales y zonales, servicios de cremación y/o velación y	3.000	1.00	20.000	20.000

CATEGORIA	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m2/hab.	LOTE MINIMO m2.	POBLACIÓN BASE
				osarios dentro de los centros urbanos de Arajuno.				
Transporte	ET	Barrial	ETB	Estación de taxis, parada de buses.	---	0.10	100	1.000
		Zonal	ETS	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos, centros de revisión vehicular.	3.000	0.03	300	10.000
		Cantonal	ETZ	Terminales locales, terminales de transferencia, de transporte público, estación de transporte de carga y maquinaria pesada.	3.000	0.50	10.000	20.000
Infraestructura	EI	Barrial	EIB	Servicios higiénicos y lavandería.	500	0.20	200	1.000
		Zonal	EIS	Bombeo y tanques de almacenamiento de agua.		*		5.000
		Cantonal	EIZ	Plantas potabilizadoras y subestaciones eléctricas.	---	*	---	20.000
Especial	EP	Zonal	EPZ	Depósitos de desechos industriales.	---	*	---	20.000
En el parqueo de uso público se asignara un porcentaje mínimo de 2% a parqueaderos preferenciales, para las personas de movilidad reducida y madres embarazadas.								

Sección quinta

Vialidad y obras de infraestructura en urbanizaciones

Artículo 101.- Sistema vial. En las urbanizaciones y fraccionamientos nuevos que requieran vías de accesibilidad, las características y construcción de las mismas se sujetarán a las especificaciones previstas por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas; y su jerarquía, sentido y dimensiones serán determinadas por el Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial y/o por normativa especifica del PUGS en vigencia.. En todo caso el trazado vial deberá articularse y dar continuidad a la red vial existente.

Artículo 102.- Obras de infraestructura.- Los propietarios y/o promotores de urbanizaciones y fraccionamientos realizarán y entregarán sin costo a la municipalidad las obras viales y de

infraestructura básica que comprenden redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones que incluyen audio y video.

Para las obras de infraestructura, se deberá considerar lo siguiente:

a) Los proyectos de instalación de redes de agua potable y alcantarillado, incluyendo las acometidas domiciliarias, así como los de instalación de redes de distribución de energía eléctrica para servicio domiciliario y alumbrado de calles y de telecomunicaciones, serán revisadas y aprobadas por las respectivas dependencias municipales o empresas correspondientes. En el caso de urbanizaciones las redes eléctricas serán soterradas.
b) Las dependencias municipales responsables del servicio de agua potable y alcantarillado, no podrán dar servicio ni factibilidad de éstos, a los asentamientos ilegales o que se encuentren fuera del área urbana Cantonal.
c) Las urbanizaciones se someterán a las normas y disposiciones de prevención contra incendios.

Sección sexta

Afectaciones y áreas de protección

Artículo 103.- Afectaciones. - Las afectaciones son limitaciones para el aprovechamiento urbanístico de uso, urbanización y edificación del suelo. Las afectaciones limitan el uso del suelo más no el derecho de propiedad. Las afectaciones que limitan los aprovechamientos urbanísticos de uso, urbanización y edificación son de tres tipos: por cuerpos de agua, por vías y por redes eléctricas.

Parágrafo primero

Afectaciones y protección de cuerpos de agua

Artículo 104.- Áreas de afectación y protección por cuerpos de agua. - Comprenden las áreas colindantes a ríos, quebradas, vertientes, canales de riesgo, redes de agua, colectores y otros cuerpos de agua en las que el propietario del suelo no puede realizar edificaciones y que constituyen áreas de protección para la conservación ambiental y paisajística. Estas áreas están contenidas con sus dimensiones en el siguiente cuadro:

Cuadro 28. Afectaciones por cuerpos de agua

Cuerpo de Agua	Franja de Protección Hídrica
Esteros (< 2m)	8 m
Esteros (2.1m-5m)	12m
Riachuelos (5.1 m-12m)	20m
Ríos Secundarios, segundo orden (12,1m a 20m)	25m
Ríos Secundarios, primer orden (20,1m a 30m)	30m
Ríos Principales (>30.1)	50m

En el área urbana, las afectaciones por cuerpos de agua son los siguientes:

Cuadro 29. Afectaciones urbanas por cuerpos de agua

Curso de agua	Área urbana	Franja (medidos horizontalmente)	Área (ha)
Río Arajuno	Cabecera Cantonal	30 metros	9,38
Río Curaray	Cabecera parroquial	50 metros	2,64

Fuente: PUGS Arajuno 2020

Las afectaciones por riesgo se refieren estrictamente al riesgo de inundación. En cuanto a este tipo de afectaciones, distintas zonas del área urbana de la cabecera cantonal se ven afectadas por un grado de riesgo 3 (alto)[1], de acuerdo al análisis del la Actualización del PDyOT 2020 – 2024. En el caso de la cabecera parroquial, toda el área urbana se ve afectada por un grado de riesgo 2[2], sin embargo, al ser este un riesgo moderado no se toma en cuenta como un área de afectación. Por tanto, las afectaciones en área urbana debido a riesgos se muestran a continuación:

Cuadro 30. Afectaciones por riesgos naturales

Afectación	Área urbana	Área (ha)
Riesgos naturales (riesgo grado 3 – alto)	Cabecera Cantonal	3,17

Fuente: PUGS Arajuno 2020

Artículo 105.- Usos y especificaciones en áreas de protección. - Las franjas de afectación para la protección de los cauces hídricos serán destinadas para uso exclusivo de proyectos de reforestación, ecológicos, turísticos y/o científicos que garanticen la conservación de su entorno en forma natural.

Cuando un cuerpo de agua esté rodeado de barrancos, taludes inestables o con una inclinación mayor a 27 grados (50%) el área de protección se extenderá a toda el área comprendida entre los bordes superiores de talud; y, la franja de protección será de 10 metros a cada lado medidos horizontalmente, desde el borde superior del talud hacia fuera del cuerpo de agua.

[1] Riesgo 3 = amenaza + exposición + vulnerabilidad (sísmica medio, alta susceptibilidad a deslizamientos +inundaciones + población e infraestructura + pocas acciones para reducción de riesgos).

[2] Riesgos 2 = amenaza + exposición + vulnerabilidad (sísmica medio, media susceptibilidad a deslizamientos + población e infraestructura + pocas acciones para reducción de riesgos)

Se prohíben obras, construcciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos o quebradas; así como, en los terrenos inundables, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan obras de ingeniería para mejoramiento de cursos de aguas.

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.

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 en materia ambiental.

Las riberas (orillas) de los ríos o cuerpos de agua serán determinadas y certificadas por el GAD de Arajuno, con base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel.

Artículo 106.- Cauces inactivos. - Los cauces que han quedado inactivos por variación del curso de las aguas o por periodo 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.

Artículo 107.- Taludes. - cuando un lote tenga talud o ladera y/o esté se encuentre junto a ríos, quebrada, laguna, sistemas hidráulicos se aplicará dependiendo del grado de inclinación del talud el retiro mínimo de 10 metros de longitud horizontal, medidos desde el borde superior, pudiéndose ampliar conforme la evolución geológica conforme el nivel de pendiente.

Artículo 108.- Franjas de protección en taludes de quebradas. - Cuando la pendiente de un talud de quebrada sea mayor a 30 grados y se demuestre su estabilidad presentando los justificativos técnicos correspondientes la franja de protección será de 10 metros medidos horizontalmente desde el borde superior de quebrada. . (ALE ver si este párrafo cabe para este PUGS).

Parágrafo segundo

Afectación por vías

Artículo 109.- Áreas de afectación por vías. - 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. El área de afectación mostrada en el cuadro a continuación se obtiene de las reformas viales propuestas por el GADMIPA.

Cuadro 31. Afectaciones viales

Nombre de la vía	Tipo de vía/Jerarquía	Tipo de afectación	Área (ha)
Av. Río Curaray	Arterial	Ampliación y reforma geométrica	1,77

Av. Río Curaray, Av. Roque Volante y Vía Nushino	Arterial y Colectora	Reforma geométrica	0,05
Av. Juan Aguinda y Av. Roque Volante	Arterial y Colectora	Reforma geométrica	0,01
Nueva vía ubicada en la parte sur del límte urbano.	Expresa	Construcción de nueva vía según sección establecida por DPOT.	6,01

Artículo 110.- Derecho de vías nacionales.- De manera general, el derecho de vía se extenderá a 25 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento, debiendo para la construcción de vivienda observarse un retiro adicional de 5 metros.

Cuadro 32. Afectaciones viales

Tipo de vía	Jerarquía vial	Nombre de la vía	Derecho de vía Medido desde el eje de la vía	Retiro de Construcción Medido a partir del derecho de vía
Nacional	Estatal		25 metros	5 metros
Provinciales	Secundaria	Arajuno – Bolívar	25 metros	5 metros
	Terciaria	Arajuno – Shiwakucha Arajuno – Nushino Arajuno – Pitacocha Arajuno - Shikulin Bolívar – Villano Pitacocha - Illipi	15 metros	5 metros
	Vecinales	Caminos vecinales y ramales	10 metros	5 metros

Parágrafo tercero

Áreas de afectación por redes eléctricas y especiales

Artículo 111.- Áreas de afectación por redes eléctricas.- Son áreas por razones de seguridad se han destinado a la conservación de las redes de servicios eléctricos existentes y previstos por lo que se prohíbe la edificación. (RESOLUCIÓN Nro. ARCONEL -018/18).

Cuadro 33. Afectaciones de protección especial

Nombre	Área de protección
Línea de alta tensión (de 32 a 46kV)	Desde el eje 7,5 metros
Línea de alta tensión (69 kV)	Desde el eje 16 metros
Línea de alta tensión (138 kV)	Desde el eje 15 metros
Línea de alta tensión (230 kV)	Desde el eje 30 metros
Línea de alta tensión (500 kV)	Desde el eje 60 metros

1. **Distancias de seguridad a edificaciones.-**Para los casos siguientes, se podrán aceptar las distancias que se señala:

a. Las carteleras, chimeneas, antenas, tanques u otras instalaciones que no requieran de mantenimiento en el cual personas estén trabajando o pasando en medio de conductores y el edificio, la distancia mínima de seguridad puede ser reducida en 0.60 m.
b. Cuando del conductor o cable es desplazado por el viento para conductores en reposo de 0 a 750 V, la distancia mínima de seguridad no debe ser menor a 1.1 m.
c. Cuando el conductor o cable es desplazado por el viento para conductores en reposo de 750 V a 22 Kv, la distancia mínima de seguridad no debe ser menor a 1.4 m.

1.1 Distancias de seguridad conductores adheridos a edificaciones

Cuando se tenga el caso que, conductores de suministro estén permanentemente fijos a un edificio u otra instalación, tales conductores deben tener los siguientes requisitos:

a. Los conductores de acometida entre 0 a 750V, deben estar cubiertos o aislados sobre los 750V aislados; este requisito no es aplicable a conductores neutros;
b. Conductores de más de 300V (fase-tierra), deberán estar protegidos, cubiertos aislados o inaccesible.
c. Cables y conductores adjuntos y que corren a lo largo de la instalación tendrán una distancia de seguridad desde la superficie de la instalación no menor a 0.75m;
d. Los conductores de acometida deben tener una distancia de seguridad no menor a:
- Separación vertical de 3m desde el punto más alto de techos, balcones, sobre el cual pasa.
- Separación de 0.90 m en cualquier dirección de ventanas, puertas, pórticos, salidas de incendios.

Cuadro 34. Distancia de seguridad

Nombre	Área de protección
Líneas de conducción y transmisión	Desde el eje 3 metros

Artículo 112.- Áreas de afectación especial .- son las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de instalaciones especiales como oleoductos, poliductos, canales de riego, vías, etc.

Cuadro 35. Afectaciones de protección especial

Nombre	Área de protección
Oleoductos	Desde el eje 15 metros
Poliductos	Desde el eje 15 metros
Nueva vía	6,01
Acueductos ríos orientales	Desde el eje 25 metros
Canal de aducción a centrales hidroeléctricas	Desde el eje 10 metros
Líneas de conducción, transmisión y redes de agua potable en servidumbre de paso	Desde el eje 3 metros
Colectores de servidumbre de paso	Desde el eje 3 metros

Canal de riego	Desde el eje 1,5 metros
OCP	Desde el eje 15 metros

Sección séptima

Construcciones sismo resistentes

Artículo 113.- Normas aplicables. - Los diseños estructurales de toda edificación u obra, observarán las normas básicas y recomendaciones de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) debiendo además observar lo siguiente:

a) Cuando no hubiere normas específicas sobre el análisis y diseño sismo-resistente de algún tipo de estructuras, se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que estén de acuerdo con las mejores prácticas de la ingeniería estructural, y que se encuentren reflejadas en normas y códigos internacionales, aplicados para terrenos con características sismológicas.
b) En la memoria descriptiva del análisis y diseño estructural deberán incluirse claramente expresados, los criterios estructurales generales y los parámetros básicos utilizados en el diseño y cálculo sismo-resistente de la edificación.

Sección octava

Prevención contra incendios

Artículo 114.- Disposiciones de prevención. - Todas las edificaciones que se ejecuten en el Cantón Arajuno deberán sujetarse a las disposiciones que se detallan a continuación:

- Las edificaciones deberán contar con las instalaciones y los equipos requeridos para prevenir y combatir los incendios, derrames, fugas, inundaciones; y, a la vez prestar las condiciones de seguridad y fácil desalojo de las personas.
- Todo proyecto arquitectónico y urbanístico incluidos los de ampliación o remodelación, deberán observar las Normas Especiales contempladas en el Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios vigente, las normas INEN sobre protección contra incendios.
- Todo proyecto de urbanizaciones y proyectos arquitectónicos mayores a 1000 m2 de construcción presentarán especificaciones técnicas de prevención de incendios; para lo cual, deberán contar con la inspección de las obras y la verificación de las medidas de seguridad respectivas, realizadas por el personal competente del Cuerpo de Bomberos del cantón.
- Los edificios que fueren objeto de ampliación o remodelación, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán ajustarse a las disposiciones contempladas en el artículo anterior.
- Cualquier proyecto arquitectónico o urbanístico podrá ser sujeto a verificación de autorizaciones y permisos por parte del GAD de Arajuno; así como, a inspecciones posteriores por parte del Cuerpo de Bomberos, para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios.

Sección novena

Accesibilidad al medio físico y espacio público

Artículo 115.- Accesibilidad al medio físico: Los estándares a cumplir para accesibilidad al medio físico en el espacio público son los establecidos por el Servicio Ecuatoriano de Normalización, y son principalmente los siguientes:

- NTE INEN 2239 Accesibilidad medio físico señalización
- NTE INEN 2243 Vías de circulación peatonal
- NTE INEN 2244 Bordillo y pasamanos
- NTE INEN 2245 Rampas
- NTE INEN 2246 Cruces peatonales a nivel y a desnivel
- NTE INEN 2248 Estacionamientos
- NTE INEN 2292 Terminales estaciones paradas de transporte
- NTE INEN 2314 Elementos Urbanos
- NTE INEN 2850 Requisitos de accesibilidad para la rotulación
- NTE INEN 2853 Rampas Transporte
- NTE INEN 2854 Pisos podotáctiles y planos hápticos
- NTE INEN 2855 Vados y rebajes de cordón
- NTE INEN 3029 1 Seguridad y ensayo superficies de juego
- NTE INEN 3081 Revestimientos absorbedores de impacto
- NTE INEN 3029 7 Equipamiento superficies de juego

Artículo 116.- Supresión de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida. - En todo edificio de acceso libre al público se deberá obligatoriamente eliminar todo tipo de barrera arquitectónica que impida la libre circulación de personas con discapacidad o movilidad reducida. En los espacios públicos existentes, se deberá obligatoriamente eliminar todo tipo de barrera arquitectónica que impida la libre circulación de personas con discapacidad o movilidad reducida.

TITULO III GESTION DEL SUELO

CAPITULO I

GENERALIDADES

Artículo 117.- Gestión del suelo. - La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo en función de lo establecido en el PUGS 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 beneficios.

Artículo 118.- Instrumentos de gestión. - Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la ocupación, habilitación, edificación, la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las

determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo y ordenamiento territorial municipal.

Artículo 119.- Gestión institucional para habilitar el suelo y la edificación. - Para la habilitación del suelo y la edificación, el GAD del Municipio de Arajuno cumplirá con las siguientes obligaciones:

a) Informar, estudiar, tramitar, aprobar, otorgar y registrar permisos o licencias de urbanizaciones, fraccionamientos agrícolas y urbanos, 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 disposiciones provinciales, parroquiales en función de su competencia exclusiva sobre el uso y ocupación del suelo y la norma nacional pertinente.

Artículo 120.- Informes para ocupar, habilitar y la edificación del suelo. - Los instrumentos de información básicos para la ocupación, habilitación y edificación del suelo son:

- El Informe de Normas Particulares
- El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.

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

Artículo 121.- Informe de Normas Particulares. - El Informe Predial de Regulación Municipal es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y la edificación, en el que constaran los siguientes datos:

a) Nombre del propietario, ubicación, número de predio catastral, superficie y áreas construidas del predio.
b) Clasificación del suelo
c) Uso del suelo general, específicos
d) Especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo, tales como: tamaño mínimo del lote y de su frente.
e) Especificaciones obligatorias para la edificación, tales como: altura máxima, coeficientes de ocupación, área libre mínima, retiros obligatorios.
f) Afectaciones: viales, riesgos, hídrica y servidumbres de ser el caso

El Informe de Normas Particualres tendrá vigencia mientras se mantenga la zonificación del polígono y demás determinantes urbanísticos de la zonificación. Este informe no confiere derechos subjetivos, así como tampoco derechos adquiridos, es un documento que refleja la información de los datos contenidos en la planificación urbanística del Cantón.

Ningún informe administrativo puede modificar las características de la zonificación del suelo ya que esto es potestad exclusiva del Concejo Municipal.

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

Artículo 122.- Informe de Compatibilidad de Usos. - Es 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 Arajuno. El informe de compatibilidad de usos del suelo no autoriza el funcionamiento de actividad alguna.

El informe de compatibilidad de uso de suelo se emitirá conforme a los usos de suelo y las relaciones de compatibilidad determinados en esta ordenanza y en los instrumentos de planificación que se expidan.

CAPITULO II
LICENCIAMIENTO URBANÍSTICO PARA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO

Sección primera
Naturaleza y vigencia de las autorizaciones para la habilitación del suelo y la edificación

Parágrafo primero
Objeto, sujeción y exención

Artículo 123.- Objeto. – Este capítulo establece el régimen para el otorgamiento de licencias urbanísticas municipales en el cantón Arajuno, que constituyen los actos administrativos mediante los cuales se autoriza al administrado la potestad de habilitar el suelo, edificar y declarar propiedad horiontal.

Artículo 124.- Ámbito de aplicación. - Están obligados a obtener la licencia urbanística todas las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho privado o público, asociaciones, comunas comunidades sujetas a la LOOTUGS, que requieran ejercer su derecho a la habilitación del suelo, edificar y declarar propiedad horizontalen el cantón Arajuno.

Artículo 125.- Actos sujetos a la licencia urbanística. - En la jurisdicción territorial del cantón Arajuno se requiere licencia para:

a) Habilitación del suelo.
b) Edificación nueva o ampliación.
c) Declaración de propiedad horizontal.

En procesos de habilitación de suelo se emitirán Licencias para: subdivisiones, fraccionamiento, fraccionamiento agrícola, urbanización y reestructuración parcelaria.

Las licencias urbanísticas para edificación son: las obras menores ; obras mayores, edificación en áreas patrimoniales, edificación de proyectos especiales; y, de propiedad horizontal.

Artículo 126.- Actos no sujetos a licencia urbanística. - Los actos no sujetos a licencia urbanística son:

a) Las actuaciones eximidas expresamente por la ley.
b) Los fraccionamientos de hecho resultantes de procesos de expropiación, partición judicial, trazados viales aprobados por la autoridad competente y particiones judiciales,en cuyo caso sin perjuicio de que se deberá notificar al juez que conoce la causa se respetará la zonificación asignada en el Plan de uso y gestión del suelo –PUGS-.
c) Las actuaciones de las Empresas Nacionales o Dependencias Administrativas del GAD Municipal de Arajuno. En este caso, el acto administrativo que apruebe dicha intervención estará sujeto a las mismas normas administrativas y reglas técnicas y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística.
d) Los proyectos inmobiliarios de equipamientos y vivienda promovidos por entidades del sector público que podrán realizarse a través de convenio de cooperación interinstitucional con el GAD Municipal de Arajuno. En este caso, el proyecto técnico será revisado previo a la firma del convenio y estará sujeto a las reglas técnicas vigentes.
e) La demolición de construcciones o edificaciones ya existentes declaradas en ruina inminente y las obras de apuntalamiento, cuando sean precisas, siempre que no se trate de bienes inventariados o patrimoniales; o, bienes en áreas históricas. Para la demolición se necesita solo una conformidad de la Dirección de Planificación en la que autorizará se ejecuten los trabajos conforme el detalle los procesos técnicos a seguir por parte del requirente.
f) Las construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra, y de los servicios sanitarios correspondientes, únicamente cuando la obra cuente con informe aprobatorio del proyecto técnico.

Sin perjuicio de lo prescrito en el numeral anterior, toda persona natural o jurídica está obligada a cumplir las normas administrativas y reglas técnicas que garanticen la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a coadyuvar con sus actuaciones al orden público y la convivencia ciudadana.

Parágrafo segundo
Alcance de las licencias urbanísticas, garantías y tasas administrativas.

Artículo 127.- Título jurídico. -El título jurídico que contiene el acto administrativo de autorización al que se refiere este capítulo se denominará "licencia urbanística", para las intervenciones de habilitación de suelo, edificación y propiedad horizontal que se permitan.

En el título jurídico de la licencia urbanística se indicará el tipo de intervención autorizada, de acuerdo con la clasificación de actuaciones urbanísticas contenidas en el presente título, indicando las Normas Administrativas a que queda sometida.

Artículo 128.- Clases y título jurídico de licencias urbanísticas. - Las licencias urbanísticas se clasifican y se titulan:

- **Licencias de Habilitación del Suelo:**

  - Licencia de Fraccionamiento y Subdivisión del Suelo
  - Licencia de Urbanización
  - Licencia de Reestructuración Parcelaria.

- **Licencias de Edificación:**

  - Licencia de Construcción de Trabajos Varios.
  - Licencia de Permisos de construcción.
  - Licencia de Construcción de cerramiento.

- **Licencia de Propiedad Horizontal.**

Artículo 129.- Alcance de las licencias urbanísticas. -

1. El otorgamiento de la licencia urbanística presupone el cumplimiento por parte de los administrados de los procedimientos establecidos en este capítulo; y el cumplimiento de reglas técnicas y normas administrativas que le son aplicables; y, la verificación del GAD Municipal de Arajuno del cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas que son objeto de control municipal a la fecha de la referida verificación.

2. La licencia urbanística se entenderá otorgada dejando a salvo las potestades de la autoridad pública y los derechos de terceros; y, no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad administrativa, civil o penal en que hubieran incurrido los titulares de la misma en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

3. El hecho de que un administrado realice la intervención autorizada con la licencia urbanística no convalida el incumplimiento de otras obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico nacional, municipal o su deber general de garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio y ámbito de su actuación.

Artículo 130.- Fondos de garantía. - En todo proceso de urbanización, fraccionamiento y reestructuración parcelaria que implique obras, el propietario emitirá una garantía correspondiente al 100% del valor de las obras a ejecutarse.

Artículo 131.- Tipos de garantías.- El GADMIPA aceptará como garantías: Pólizas de seguros, depósitos en moneda de curso legal, garantías bancarias o hipoteca. En construcciones por etapas, el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa.

Artículo 132.- Devolución de la garantía.- Terminadas las obras, se solicitará la devolución de la garantía previa inspección e informe relativo a la terminación de la obra de acuerdo con el permiso de construcción, inclusive el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales, adjuntando los siguientes documentos:

1. Solicitud a Alcaldía, suscrita por el propietario o su representante legal.
2. Permiso de construcción.
3. Permiso de habitabilidad.

Una vez realizada la inspección, la Dirección de Planificación Municipal, emitirá el informe para la devolución del fondo de garantía en máximo diez (10) días laborables.

Artículo 133.- Devolución de la garantía por obras de urbanización.- La garantía será devuelta una vez que el urbanizador haya concluido la construcción de la urbanización o de la etapa y ésta haya sido recibida conforme lo dispuesto en esta normativa.

Artículo 134.- Tasas administrativas para aprobación de informes técnicos y emisión de licencias urbanísticas de habilitación de suelo, edificación y propiedad horizontal. - Todo usuario deberá pagar tasas administrativas por concepto de emisión de informes de aprobación de proyectos técnicos y emisión por licencias urbanísticas, de acuerdo al siguiente detalle:

Cuadro 36. Tasas para licencias de habilitación del suelo

N REF.	TRAMITE	BASE (A)	EXCEDENTE (B)	UNIDAD	FORMULA	ORDENANZA
1	Levantamiento Planimétrico Urbano/Replanteo	$ 33.86	$ 0.04	m2	T = A + B x (Área excedente a 400 m2)	Progresivo: 20%
2	Levantamiento Planimétrico Rural/rev.	$ 35.62	$ 1.42	Ha	T = A + B x (Área excedente a 25 Ha)	Progresivo: 20%
3	Normas Particulares de Construcción	$ 6.10	-	Glb	T = A	Progresivo: 20%
4	Normas Particulares de Fraccionamiento	$ 6.10	-	Glb	T = A	Progresivo: 20%
5	Aprobación de planos	$ 21.46	$ 0.33	m2	T = A + B x (Área excedente a 66 m2)	Progresivo: 20%
6	Permisos de construcción	$ 21.46	$ 0.33	m2	T = A + B x (Área excedente a 66 m2)	Progresivo: 20%
7	Trabajos varios	$ 9.39	$ 0.32	m2	T = A + B x (Área excedente a 30 m2)	Progresivo: 20%
8	Compatibilidad de Uso de Suelo	$ 3.58	-	Glb	T = A	Progresivo: 20%
9	Fraccionamiento y Subdivisiones	$ 35.62	$ 0.04	m2	T = A + B x (Área excedente a 400 m2) urbano	Progresivo: 20%
		$ 35.62	$ 1.42	Ha	T = A + B x (Área excedente a 25 Ha) rural	Progresivo: 20%
10	Urbanizaciones	$ -	$ -		T = 2 x 1000 (costo total de la obra)	N/A
11	Propiedad Horizontal	Según Ordenanza para el efecto				
12	Duplicados y Certificaciones de Planificación	$ 2.21	-	Glb	T = A	N/A
13	Certificaciones de AA.CC	$ 3.32	-	Glb	T = A	N/A
14	Planos modificatorios	$ -	$ -	Glb	20% de la tasa de aprobación de planos + permiso de construcción	N/A
15	Permiso de cerramiento	$ 12.00		Glb		Progresivo: 20%
16	Formularios	$ 1.00	-	Glb	T = A	N/A

Parágrafo tercero
Procedimientos para licencias urbanísticas

Artículo 135.- Tipos de procedimientos. - Las solicitudes de licencia urbanística se tramitarán por los procedimientos simplificados y de revisión previa, regulados por la presente ordenanza.

El procedimiento simplificado es el trámite mediante el cual se obtiene una licencia urbanística a partir de la presentación de los requisitos y reglas técnicas que prevé esta ordenanza, y no requiere de la revisión previa.

El procedimiento de revisión previa es el trámite mediante el cual se obtiene una licencia urbanística a partir de la presentación y la constatación técnica y legal de los datos proporcionados por el usuario, previo a la emisión de la licencia respectiva.

Parágrafo cuarto
Vigencia de las licencias urbanísticas

Artículo 136.- Vigencia de las licencias urbanísticas. - Las licencias urbanísticas de habilitación y edificación otorgarán un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar las actuaciones licenciadas.

El plazo para iniciar los actos o actuaciones licenciadas de habilitación de suelo será de un año a partir de la fecha de expedición de la autorización; y, el plazo para terminarlos será de dos años a partir de la notificación por parte del interesado del inicio de la actuación, o de las obras según correspondiere.

En el caso de los actos licenciados para edificación, el plazo para iniciar y terminar las obras menores será de un año a partir de la fecha de expedición de la licencia y el plazo para iniciar las obras mayores será de 2 años a partir de la fecha de expedición de la licencia, y para terminarlas se podrá optar por una renovación de plazos.

La licencia de propiedad horizontal tiene vigencia hasta que se perfeccione las transferencias de dominio, pudiendo ser modificada en cualquier momento, en función de lo que establece la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal.

Artículo 137.- Prórroga o renovación. - Los plazos establecidos en la licencia urbanística de habilitación y edificación podrán prorrogarse a solicitud del titular, siempre y cuando se mantengan las garantías entregadas. La prórroga supondrá actualización de la licencia urbanística por un período de dos años.

Artículo 138.- Transmisión. - Los efectos de la transmisión de los titulares de las licencias son:

a) La licencia urbanística es transmisible, pero el cedente deberá notificarlo a la municipalidad, sin lo cual subsistirán los derechos y responsabilidades del titular original de la licencia. La transmisión supondrá su actualización.
b) Realizada la notificación de la transmisión de la licencia urbanística por su titular, el cesionario se subrogará en la situación jurídica del cedente, sin que ello suponga alteración de las condiciones materiales de la misma ni de sus efectos. Esta notificación deberá ser reconocida con firma y rúbrica ante Notario Público, y notificada a la Municipalidad. Se deberá exigir para este efecto, la sustitución de garantías

Artículo 139.- Modificación. - Las licencias pueden modificarse siguiendo las siguientes reglas:

a) El titular de la licencia urbanística solicitará motivadamente la modificación, a través del formulario normalizado correspondiente, cuando existan variaciones en las condiciones y/o en la información provista para su otorgamiento.

b) La licencia urbanística que se conceda en sustitución y que incluirá las modificaciones, hará referencia a la autorización que se modifica; y, desde la fecha de su otorgamiento, la original caduca.
c) El trámite de la modificación de la licencia será el mismo que el de su otorgamiento.
d) El plazo para la iniciación y ejecución de las obras autorizadas mediante renovación de la licencia será igual al 75% de los plazos correspondientes a la licencia original.
e) El procedimiento de la modificación de la licencia urbanística resultante de las variaciones en el proyecto y condiciones técnicas por modificación o ampliación del proyecto técnico se sujetará a las siguientes reglas:

- El procedimiento para el otorgamiento de informes aprobatorios del proyecto técnico planos arquitectónicos modificatorios o ampliatorios, se sujetará al previsto en el ordenamiento municipal vigente a la fecha de su requerimiento.
- Las modificaciones a los proyectos no podrán inobservar las características de uso y ocupación y aprovechamiento establecidos en el PUGS o en la normativa local o nacional vigente.
- Las modificatorias o ampliaciones deberán sujetarse con las restantes reglas técnicas, constantes en las reglas técnicas específicas vigentes a la fecha de su requerimiento.

En casos de modificación, no se devolverá la garantía previamente entregada.

Artículo 140.- Caducidad. - La licencia urbanística caducará en los siguientes casos:

a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por la misma en el plazo autorizado.
b) Cuando no se cumpliese el plazo de terminación autorizado. Sin perjuicio de ello, el interesado deberá concluir la actuación sujeto a las multas previstas en el régimen de infracciones y sanciones de esta ordenanza.
c) Por el vencimiento de cualquier otro plazo otorgado al interesado por el GAD del cantón Arajuno para subsanar deficiencias.
d) Si no se han renovado las garantías otorgadas por el administrado.
e) En los demás casos previstos en el ordenamiento jurídico municipal.

La declaración de caducidad extinguirá la licencia urbanística, suspenderá todo tipo de obras desde el momento en que se declaró, salvo la ejecución de los trabajos de seguridad y mantenimiento a fin de proteger a las personas, los bienes y el ambiente, de los cuales se dará cuenta a la municipalidad.

La caducidad por alguna de las causas previstas en este artículo no dará derecho a indemnización alguna.

Artículo 141.- Nulidad por razones de legitimidad. - La Dirección de planificación y ordenamiento Territorial podrá declarar la nulidad de la licencia urbanística, en cualquier momento y aún de oficio, cuando hubiere sido otorgada incumpliendo los parámetros del PUGS o forjando documentos o requisitos establecidos, que alteren la veracidad de la información. Esta declaratoria de nulidad se la realizará sin prejuicio de otras acciones legales que correspondan.

Parágrafo quinto
Reglas técnicas para control

Artículo 142.- Reglas técnicas objeto de control. - A fin de garantizar la funcionalidad, estabilidad y seguridad de las personas, bienes y la naturaleza y coadyuvar al orden público y la convivencia ciudadana, en el proceso de ejecución de obras relacionadas de uso y ocupación del suelo se controlará el cumplimiento de siguiente normas y reglas técnicas:

- Asignaciones de zonificación para el fraccionamiento del suelo, dimensiones y superficie de los lote, frente mínimo, afectaciones y contribuciones de áreas verdes; de edificación, como retiros de construcción de la edificación, coeficiente de ocupación del suelo en planta baja, coeficiente de ocupación del suelo total, volumen y altura de las edificaciones, dimensiones de locales; las categorías, dimensiones y trazados de las vías; afectaciones por vías, ríos, quebradas y otras especiales definidas en el PUGS, las reglas técnicas municipales.
- Las reglas técnicas determinadas como objeto de control por la autoridad municipal encargada, en materia de prevención de incendios y régimen de propiedad horizontal
- Las previstas en la Normas Ecuatorianas de la Construcción
- Las normas INEN de accesibilidad universal

No obstante lo previsto en el numeral anterior, el propietario, los profesionales que intervinieron en la planificación, diseño y ejecución del proyecto y el fiscalizador en caso de que corresponda, serán solidariamente responsables del cumplimiento de todas las reglas y normas técnicas que les sean de aplicación, y no solo de las que son objeto de control por parte del GAD Municipal de Arajuno. Es también de responsabilidad solidaria de los sujetos señalados en este apartado, el realizar los controles mínimos de calidad que la ley exige para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales. Para tal efecto, en la declaratoria de propiedad horizontal y en la primera venta de inmuebles, se declarará y enunciará, por referencia, las normas y reglas técnicas aplicadas a la planificación y construcción, con el objeto de que las partes contratantes puedan ejercer sus derechos.

Artículo 143.- Reglas técnicas específicas de presentación de proyectos técnicos. - Los proyectos técnicos requeridos para el licenciamiento urbanístico, deben las siguientes Normas INEN o las que las sustituyan:

- INEN 567: Dibujo de arquitectura y construcción. Definiciones generales y clasificación de los dibujos.
- INEN 568: Dibujo de arquitectura y construcción: Formas de presentación, formatos y escalas.
- INEN 569: Dibujo de arquitectura y construcción: Dimensionado de planos de trabajo, Código de Práctica INEN para dibujo de Arquitectura y Construcción.

Parágrafo sexto
De los profesionales responsables en las licencias urbanísticas

Artículo 144.- Planificación y construcción de obras licenciadas. - Toda obra pública o privada que requiera proyecto técnico como parte de la licencia urbanística del GAD del Cantón Arajuno, deberá estar planificada y ejecutada por profesionales con título de tercer nivel

reconocido y registrado en la SENESCYT en las áreas de diseño y construcción afines según lo determinado en el ámbito de competencia profesional.

Artículo 145.- Ámbito de competencia profesional. - Los proyectos técnicos y formularios requeridos en los procedimientos para obtener licencias urbanísticas, deberán contener la firma o firmas de responsabilidad de cada profesional, así como el registro actualizado del título en SENESCYT, como se indica en el siguiente cuadro:

Cuadro 37. Requerimientos técnicos y responsabilidad profesional

Requerimiento Técnico:	**Profesional responsable:**
Diseño Arquitectónico y/o urbano	Arquitecto
Diseño Estructural	Ingeniero Civil (Estructural)
Diseño Estructural Mecánico	Ingeniero Mecánico
Diseño Eléctrico	Ingeniero: Eléctrico.
Diseño Hidráulico	Ingeniero Civil (Hidráulico)
Diseño Infraestructura Urbana	Ingeniero: Civil, Eléctrico.
Diseño Proyectos de Restauración	Arquitecto. Licenciado o Tecnólogo en Restauración
Diseño y Formulación de Planes Ambientales	Ingeniero Ambiental, Especialista en gestión ambiental
Diseño de Publicidad	Licenciado o Ingeniero en Diseño Gráfico
Diseño de Publicidad, Mobiliario Urbano	Arquitecto
Diseño Redes, Datos, Voces, seguridad, Sistema contra incendios	Ingeniero: Electrónico, Eléctrico, Civil, Industrial, Especialista en seguridad industrial
Dirección y/o Fiscalización de construcciones u obras	Arquitecto; Ingeniero Civil
Levantamientos planimétricos y topográficos	Arquitecto, Ingeniero civil, Ingeniero geógrafo
Otros	Profesionales según el área que le corresponda

Además de cumplir con los siguientes requisitos para el **registro profesional** en la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial:

1. Solicitud dirigida al Director de Planificación. (Timbre Municipal).
2. Copia de la Patente Municipal (renovación anual).
3. Copia del Titulo profesional.
4. Copia de documentos personales.
5. Certificado del SENESCYT.

Artículo 146.- Sujeción a las reglas técnicas, estándares urbanísticos y normas administrativas. - Todo profesional del diseño, planificación, construcción, fiscalización, de proyectos y obras de fraccionamiento y/o edificación, están en la obligación de respetar las normas administrativas y las regulaciones, establecidas por el GAD Municipal de Arajuno y las entidades nacionales.

Sección segunda
Habilitación y edificación del suelo

Artículo 147.- Habilitación del suelo. - La habilitación del suelo es el proceso técnico de división del suelo, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades. Esta habilitación se realiza a través de subdivisiones, fraccionamientos agrícolas, urbanizaciones integraciones, reestructuraciones parcelarias o reajuste de suelo, de las que resulten nuevos lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio.

Todas las subdivisiones, fraccionamientos agrícolas, urbanizaciones integraciones, reestructuraciones parcelarias y reestructuraciones parcelarias que se realicen en el Cantón Arajuno deben sujetarse al otorgamiento y obtención de la correspondiente licencia urbanística, en los términos establecidos en la presente ordenanza y se sujetará a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en el PUGS.

Los fraccionamientos hechos por la Autoridad agraria o ambiental nacional, y las particiones judiciales o extrajudiciales, así como, las prescripciones adquisitivas de dominio, deberán cumplir con el tamaño y frente mínimo de lote especificados en el PUGS.

Las habilitaciones originadas por partición judicial que se generen en suelo urbano o rural deberán sujetarse a la zonificación del PUGS y normativas vigentes.

Parágrafo primero
Permiso de edificación

Artículo 148.- Permiso de edificación. Los propietarios del suelo rural pueden edificar en sus predios cuando tengan la superficie mínima exigida y bajo las limitaciones establecidas en el plan de uso y gestión de suelo o sus instrumentos urbanísticos complementarios. 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 edificarán sus lotes siempre que estos tengan la superficie mínima exigida, tengan atribuida edificabilidad por el plan de uso y gestión de suelo o sus instrumentos urbanísticos complementarios y se haya completado la urbanización o esta se complete simultáneamente con la edificación.

La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización del gobierno municipal o metropolitano. La autorización de obras de edificación ser del al menos 3 años y puede ir aumentando de acuerdo a la superficie, altura y complejidad de las obras. 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 GAD de Arajuno debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada.

Sección tercera
Requisitos de Habilitación y edificación del suelo

Parágrafo primero
Levantamiento planimétrico urbano

Artículo 149.- Levantamiento planimétrico urbano: para obtener el Levantamiento planimétrico urbano se requiere presentar la siguiente documentación:

1. Solicitud de aprobación de levantamiento planimétrico.
2. Certificado actualizado del Registrador de la Propiedad
3. Certificado de no adeudar al municipio.
4. Copia de la escritura registrada y copia levantamiento planimétrico.

Para la aprobación de levantamiento planimétrico urbano

- Informe técnico favorable emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento territorial.
- Comprobante de pago de tasa administrativa.

Parágrafo segundo
Levantamiento planimétrico rural

Artículo 150.- Aprobación de levantamiento planimétrico rural: para obtener la aprobación del levantamiento planimétrico rural se requiere presentar la siguiente documentación:

1. Solicitud de aprobación levantamiento planimétrico.
2. Certificado actualizado del Registrador de la Propiedad
3. Certificado de no adeudar al municipio
4. Copia de la escritura registrada y copia levantamiento planimétrico.
5. Cuatro planos del levantamiento planimétrico georefenciado de acuerdo al sistemaUTM, WGS84 - Zona 17S (adjuntar digital en formato .dwg).

Para la aprobación de levantamiento planimétrico rural

- Informe técnico favorable emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento territorial.
- Comprobante de pago de tasa administrativa.

Parágrafo tercero
Certificados de Normas particulares de edifiación y fraccionamiento

Artículo 151.- Certificado de normas particulares: para obtener certificados de normas particulares se requiere presentar la siguiente documentación :

a) Normas particulares para edificación:

1. Solicitud de Normas Particulares para Edificación.
2. Certificado de no adeudar al municipio.

b) Normas particulares para fraccionamiento:

1. Solicitud de Normas Particulares para fraccionamiento.
2. Certificado de no adeudar al municipio

Parágrafo cuarto
Aprobación de planos arquitectonicos

Artículo 152.- Aprobación de planos arquitectonicos: para obtener la aprobación de planos arquitectonicos se requiere presentar la siguiente documentación:

1. Formulario de aprobación de planos.
2. Certificado de normas particulares para edificación.
3. Copia de la escritura registrada y copia levantamiento planimetrico (en caso de que no conste en la base de datos de avalúos y catastros).
4. Certificado actualizado del Registrador de la Propiedad y mercantil.
5. Certificado de no adeudar al municipio.
6. Tres juegos de planos arquitectónicos (Adjuntar archivo digital en formato .dwg)

Para la aprobación de planos arquitectonicos.

- Informe técnico favorable emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento territorial.
- Comprobante de pago de tasa administrativa.

Parágrafo quinto
Licencia para Permiso de construcción

Artículo 153.- Licencia de construcción: para obtener la aprobación de la licencia de construcción se requiere presentar la siguiente documentación:

1. Formulario aprobado de planos arquitectónicos.
2. Formulario para aprobación de planos estructurales y permiso de construcción.
3. Tres juegos de planos estructurales (adjuntar digital en formato .dwg)
4. Memoria de cálculo estructural (adjuntar digital)
5. Certificado patronal del IESS del profesional responsable de la construcción
6. Formulario INEC (actualizado): encuesta de Edificaciones (Permisos de construcción).

Para la emisión de licencia de construcción.

- Informe técnico favorable emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento territorial.
- Comprobante de pago de tasa administrativa.

Artículo 154.- ejecución por etapas: Las obras que requieran autorización para edificación pueden ejecutarse por etapas cuando sea técnicamente factible. Para la aprobación de los planos se detallará las etapas propuestas. En las áreas históricas cuando se trate de edificación nueva adicional a la existente, deberá tomarse en cuenta que la primera etapa considerará la rehabilitación de lo existente. El permiso otorgado será válido para la etapa solicitada.

Parágrafo sexto
Licencia de trabajos varios

Artículo 155.- licencia de trabajos varios: para obtener la licencia de trabajos varios con el uso de tecnologías ancestrales y que no sobrepasen los 30 m2 se requiere presentar la siguiente documentación:

1. Formulario de trabajos varios
2. Copia de la escritura registrada y copia levantamiento planimetrico (en caso de que no conste en la base de datos de avalúos y catastros)
3. Certificado actualizado del Registrador de la Propiedad
4. Certificado de no adeudar al municipio.

Para la emisión de la licencia de trabajos varios

- Informe técnico favorable emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento territorial.
- Comprobante de pago de tasa administrativa.

Artículo 156.- licencia de trabajos varios: para obtener la licencia de trabajos varios que no sobrepasen los 50 m2 se requiere presentar la siguiente documentación:

1. Formulario de trabajos varios.
2. Esquema de la intervención en la edificación (serán asistidas por el GAD municipal de Arajuno las construcciones con tecnologías constructivas mixtas; para construcciones de hormigón armado seguirán el proceso normal que incluye una breve descripción de los trabajos a efectuarse).
3. Copia de la escritura registrada y copia levantamiento planimetrico (en caso de que no conste en la base de datos de avalúos y catastros).
4. Certificado actualizado del Registrador de la Propiedad.
5. Certificado de no adeudar al municipio.

Para la emisión de la licencia de trabajos varios

- Informe técnico favorable emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento territorial.
- Comprobante de pago de tasa administrativa.

Parágrafo séptimo
Licencia de construcción de cerramiento

Artículo 157.- licencia para construcción de cerramiento: para obtener la licencia de construcción de cerramiento se requiere presentar la siguiente documentación:

1. Solicitud de permiso para construcción de cerramiento.
2. Copia de la escritura registrada y copia levantamiento planimetrico (en caso de que no conste en la base de datos de avalúos y catastros)
3. Certificado de no adeudar al municipio.

Para la emisión de la licencia para construcción de cerramiento

- Informe técnico favorable emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento territorial.
- Comprobante de pago de tasa administrativa.

Parágrafo octavo
Licencia para fraccionamiento y subdivisiones

Artículo 158.- Licencia para fraccionamiento y subdivisiones: para obtener la licencia de fraccionamiento y subdivisión del Suelo se requiere presentar la siguiente documentación:

1. Formulario dirigido al Director de Planificación (Timbre municipal).
2. Copia de la escritura registrada.
3. Certificado de Normas Particulares para Fraccionamiento.
4. Copia del levantamiento planimetrico actualizado.
5. Certificado actualizado del Registrador de la Propiedad.
6. Certificado de no adeudar al municipio
7. Cuatro juego de planos con la propuesta de fraccionamiento de acuerdo al sistema, UTM, WGS84 - Zona 17S.

Para la emisión de la licencia de fraccionamiento y subdivisiones se requiere:

- Informe técnico favorable emitido por la dirección de planificación y ordenamiento territorial.
- Resolucion Administrativa de Alcaldía.
- Comprobante de pago de tasa administrativa.
- Comprobante de pago de la compensación de áreas verdes, de ser el caso;

Cuando se requiera el fraccionamiento de bienes municipales, se deberá poner en conocimiento del Concejo Municipal el Informe Técnico favorable para su aprobación.

Parágrafo noveno
Licencia de urbanización

Artículo 159.- Licencia de urbanización: para obtener la licencia de urbanización se requiere presentar la siguiente documentación:

PARA EL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

1. Solicitud en formulario normalizado dirigida al Director de Planificación y Ordenamiento Territorial;
2. Certificado de normas particulares de fraccionamiento;
3. Documento de identidad de las personas naturales, para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal;

4. Certificado actualizado del Registrador de la Propiedad;
5. Memoria técnica y registro fotográfico;
6. Tres copias en físico y un archivo digital del Anteproyecto Técnico de Urbanización que contendrá la siguiente información:
   - Ubicación del proyecto en la trama urbana de la ciudad;
   - Levantamiento topográfico georeferenciado en el sistema UTM, WGS 84, zona 17, latitud Sur, en el que se indiquen los accidentes del terreno y de ser el caso se marcará las construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, canales de riego y quebradas, con sus respectivos márgenes de protección, en el que se hará constar las dimensiones de los linderos y el detalle de los colindantes y el cuadro de áreas existentes;
   - Propuesta vial;
   - Propuesta de fraccionamiento de lotes con determinación de linderos, dimensiones y cabidas, de acuerdo a la norma establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;
   - Propuesta de adosamientos y retiros;
   - Propuesta y diseño de equipamiento comunitario y áreas recreacionales;
   - Cortes del terreno, para identificar secciones de vías, pendientes, ríos, quebradas y otros.
   - Cuadro de datos que contenga:
     - Área total del predio a urbanizarse;
     - Área útil;
     - Área de vías y aceras;
     - Área de afectación;
     - Área de protección;
     - Área comunal: equipamiento y área verde;
     - Densidad poblacional bruta y neta utilizada en el anteproyecto;
     - Listado total de lotes: numeración continua, frente, fondo y superficie; y,
     - COS y CUS.

Requisitos complementarios para anteproyecto:

7. Acta notariada del consentimiento unánime de copropietarios en caso de derechos y acciones.
8. En caso de urbanizaciones de interés social, los requerimientos que se establecen en esta Ordenanza.

PARA PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN:

1. Solicitud en formulario normalizado dirigida al Director de Planificación y Ordenamiento Territorial;
2. Informe técnico legal favorable del Anteproyecto;
3. Tres copias en físico y un archivo digital del Proyecto Técnico definitivo de Urbanización que contendrá la siguiente información:
   - Anteproyecto aprobado;
   - Estudios y presupuestos de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctricas y telefónicas, aprobados por las empresas correspondientes;
   - Estudio de vías, memoria técnica y presupuesto que contenga:

- Implantación del proyecto con intersecciones de vías y con acotaciones completas, además de las secciones transversales, escala 1:1000 o 1:500; y,
- Proyecto vertical con abscisas, cotas de terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos con escalas: horizontal 1:1000 y vertical 1:1200.

- Replanteo total del proyecto de urbanización en lo que corresponde a vías, áreas verdes, comunales y lotes, para lo cual, deberá presentarse una lámina con el detalle del replanteo adjuntando la hoja de cálculo suscrito por el profesional responsable, debidamente georeferenciada en el sistema de coordenadas oficial UTM, WGS 84, zona 17, latitud Sur;
- Nomenclatura de vías, de acuerdo a la Ordenanza vigente;
- Cronograma General de obras de infraestructura y equipamiento urbano;
- Presupuesto general del proyecto;
- Memoria técnica justificativa del proyecto definitivo.

PARA LA EMISIÓN DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN SE REQUERIRÁ:

1. Resolución del Concejo Muncipal.
2. Presentación de garantías.
3. Comprobante de pago de tasa administrativa.

Parágrafo décimo
Licencia de reestructuración Parcelaria

Artículo 160.- Licencia de Reestructuración Parcelaria: para obtener la Licencia de Reestructuración Parcelaria se requiere presentar la siguiente documentación:

Requisitos Obligatorios:

1. Formulario de normas particulares para reestructuración parcelaria.
2. Escrituras de los bienes inmuebles involucrados, inscritas en el Registro de la Propiedad.
3. Certificados actualizados del registro de la propiedad de todos los predios.
4. Nombre de los propietarios o representante legal registrado.
5. 3 juegos de Planos geoferenciados con la propuesta de reestructuración parcelaria: Archivos digitales georreferenciados de acuerdo al sistema UTM, WGS84 - Zona 17S.

Requisitos Especiales:

1. Excedente o diferencia de áreas de los predios: En caso de que amerite.
2. Acta de consentimiento de copropietarios: Cuando se trate de predios en derechos y acciones.
3. Informe de predios afectados por protecciones especiales: Emitido por la entidad competente, de ser el caso.
4. Replanteo y afectación vial: En caso de que en los normas particulares especifiquen la necesidad.
5. Posesión efectiva inscrita en el registro de la Propiedad: En caso de sucesión hereditaria.
6. Sentencia debidamente te inscrita: En caso de partición judicial.
7. Escritura debidamente inscrita: En caso de donación.

8. Informe de la Dirección Direccion de Planificación o de la unidad de avalúos y catastro según corresponda: En caso de que involucren propiedad municipal.

Parágrafo décimo primero
Licencia de propiedad horizontal

Artículo 161.- licencia de propiedad horizontal: para obtener la licencia de propiedad horizontal se requiere presentar la siguiente documentación:

1. Solicitud de declaratoria bajo el régimen de propiedad Horizontal.
2. Certificado de Normas Particulares.
3. Informe de aprobación de planos.
4. Tres juegos completos de planos arquitectónicos aprobados.
5. Copia de la escritura registrada
6. Certificado actualizado del Registrador de la Propiedad
7. Certificado de No Adeudar
8. Informe de factibilidad de abatecimiento de Agua Potable y alcantarillado, Empresa eléctrica.

- Solicitud de declaratoria bajo el régimen de propiedad Horizontal y suscrito por el propietario(s) y el profesional, los profesionales responsables de los planos y de la construcción.
- Licencia de permiso de construcción e Informe aprobatorio de finalización de la edificación.
- Proyecto Técnico que constara de:
    - Cuadro de alícuotas de bienes exclusivos, la descripción de linderos generales y específicos y las superficies correspondientes a cada uno.
    - El detalle de las áreas comunales con especificación de superficies, linderos y ubicación. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas debiendo constar de manera detallada en concordancia con las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- Documento de identidad de las personas naturales, para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal.
- Certificado del registro de la propiedad actualizado.
- Título de propiedad.
- Proyecto de reglamento general de copropietarios.
- Informe de factibilidad de abatecimiento de Agua Potable y alcantarillado, Empresa eléctrica.
- Comprobante de pago de Tasa Administrativa.

Para construcciones nuevas bajo declaratoria de propiedad horizontal deberán acogerse al código de arquitectura y urbanismo.

Los plazos para la emisión de licencias urbanísticas y/o aprobaciones serán establecidas por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Sección cuarta

Del control a los procesos de habilitación de suelo y edificación.

Parágrafo primero

Disposiciones generales

Artículo 162.- Del control territorial. - La actuación municipal en materia de control del uso y ocupación del suelo, tiene por objeto comprobar que las distintas actuaciones del administrado autorizadas en el régimen de licenciamiento urbanístico, estén de acuerdo con las normas administrativas del PUGS, otros instrumentos de planificación y reglas técnicas vigentes; así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida, de conformidad con el ordenamiento jurídico municipal.

Artículo 163.- Objetivos del control territorial. - El control del uso y ocupación del suelo persigue los siguientes propósitos:

a) Realizar controles permanentes a todas las obras de habilitación del suelo y edificación en el cantón Arajuno, para verificar el cumplimiento de las normas administrativas, instrumentos de planificación y reglas técnicas vigentes y que estén de acuerdo con el contenido de las correspondientes licencias urbanísticas.

b) Arbitrar las medidas destinadas a restaurar el orden urbano alterado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior.

Artículo 164.- Entidad responsable del control de uso y ocupación del suelo y el espacio público con publicidad. – El comisario Municipal del GAD Municipal de Arajuno o quien haga sus veces, es el responsable de realizar controles para verificar el cumplimiento de normas administrativas, reglas técnicas y arbitrar medidas destinadas a corregir el incumplimiento reglamentario en los procesos de habilitación del suelo, edificación.

El responsable debe entregar periódicamente un informe técnico motivado de los controles que detalle el estado de las subdivisiones, edificaciones en comparación con las licencias aprobadas.

Artículo 165.- De las obligaciones durante el proceso de construcción. - En el lugar de la construcción, deberá disponerse lo siguiente:

a) Rótulo de identificación en el acceso a la obra y en lugar visible de acuerdo a lo previsto en esta ordenanza.
b) Sistemas de limpieza y seguridad para vecinos y transeúntes, para edificios de más de dos plantas, para ello el propietario deberá construir un cerramiento perimetral, cubierto con lonas o zinc sin interferir la circulación y seguridad del peatón.
c) Reposición de obras destruidas. Si durante el proceso de construcción se causare daños a bienes de uso público como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, por el tránsito de equipos pesados de construcción, transporte de materiales, etc., el responsable técnico y propietario dará el mantenimiento del caso que permita la adecuada utilización de tales bienes, y al finalizar la obra tendrá la obligación de restituir o reparar, en forma definitiva, el daño ocasionado.

Artículo 166.- Incumplimiento en obras. - En caso de que en los controles se establecieran inconsistencias entre las obras licenciadas y las realizadas, se deberá dejar constancia de estas en el informe técnico correspondiente para efectos de la iniciación del proceso administrativo sancionador.

Parágrafo segundo

Control para habilitación de suelo y edificación

Artículo 167.- Control para habilitación de suelo y edificación. - El control de procesos constructivos de obras de habilitación del suelo y edificación se realizará a través de controles aleatorios, programados, especiales y/o por reporte de la fiscalización en las obras que se acojan a esta.

Artículo 168.- Controles aleatorios. – El funcionario (s) responsable del control realizará periódica y aleatoriamente inspecciones a las obras de habilitación y edificaciones en construcción a fin de verificar la existencia de la licencia correspondiente y/o el cumplimiento de las reglas técnicas en las edificaciones licenciadas.

Parágrafo tercero

Informe aprobatorio de finalización de la habilitación o edificación

Artículo 169.- Informe aprobatorio de finalización de la habilitación o edificación. - Constituye la acreditación emitida por el responsable del control, de que la ejecución de obras y la intervención constructiva ha sido ejecutada de conformidad con el proyecto técnico y las condiciones en que la licencia urbanística respectiva fue otorgada, y que se encuentra en estado de ser habitada y es apta para su destino específico. Este informe faculta la devolución de garantías presentadas.

Artículo 170.- Características del informe aprobatorio de finalización de la edificación. -

1. El informe aprobatorio de finalización de la edificación se otorgará siempre que haya cumplido con lo siguiente:

- Contar con los informes favorables de cada uno de los controles realizados por el GAD.
- Contar con servicios de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado o sistema de evacuación de aguas servidas.
- Las edificaciones que se hayan planificado constituirse bajo el régimen de propiedad horizontal, deberán contar con las áreas comunales totalmente construidas y terminadas.

2. Cuando el administrado requiera un certificado de avance del proceso constructivo, podrá solicitarlo al GAD, para lo cual y previo a su emisión se deberá realizar el control respectivo.

CAPÍTULO III

PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Artículo 171.- Función, alcance y contenido. - Los planes complementarios son instrumentos de planificación urbanística que tienen por objeto detallar, completar y desarrollar de forma específica lo establecido en el PdyOT y el PUGS. Estos podrán referirse al ejercicio de una competencia exclusiva, o a zonas o áreas específicas del territorio que presenten características o necesidades diferenciadas.

Existen treS tipos de planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales, y, otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Sección primera

Planes maestros

Artículo 172.- Función, alcance y contenido. - Son aquellos instrumentos de alcance cantonal que detallan, desarrollan o implementan las políticas, programas y proyectos de carácter sectorial sobre el territorio del cantón Arajuno. Los planes maestros estructuran la planificación de sistemas de servicios públicos, de equipamientos, de provisión de áreas verdes y mejoras del espacio público o grandes proyectos con impacto en el territorio.

Los planes maestros sectoriales no pueden reformar el componente estructurante del PUGS por ningún concepto, solo los planes parciales podrán reformar el componente urbanístico.

La previsión de coberturas que hagan los planes maestros sectoriales de servicios de infraestructura estarán obligatoriamente alineados con la clasificación, tratamientos y usos que de las zonas de estudio haga el PUGS, y no podrán establecer proyecciones para asentamientos humanos, o vivienda en sitios en los que la planeación y la clasificación del suelo no lo indique.

Los planes maestros sectoriales se estructurarán a partir de los siguientes lineamientos básicos: diagnóstico, visión, coordinación y alineación con las normas urbanísticas cantonales, planificación, estrategias, componentes, plazo y vigencia, ejecución, y sistema de monitoreo y evaluación.

Cuadro 38. Planes sectoriales propuestos para el Cantón Arajuno

Plan maestro sectorial	**Programa establecido en el PDOT**
Plan maestro sectorial de agua potable	Agua segura
Plan maestro sectorial de alcantarillado	Mejoramiento de la cobertura y servicio de alcantarillado a nivel cantonal
Plan maestro sectorial de energía eléctrica	Energía eléctrica e implementación de energías alternativas en el cantón Arajuno.
Plan maestro sectorial de telecomunicaciones	Desarrollo de la conectividad cantonal

Sección segunda

Planes parciales

Artículo 173.- Función, alcance y contenido. - Son instrumentos de planificación y ordenamiento territorial de menor escala que sirve para formular el planeamiento pormenorizado de una parroquia, sector urbano, barrio o polígonos de planificación (urbana, rural) y que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión del suelo detallada en polígonos de intervención territorial en suelo urbano, en suelo rural de expansión urbana, en programas de regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, en programas de relocalización de sentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable.

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

El plan parcial procurará establecer los mecanismos de captación o recuperación del mayor valor del suelo por asignación de mejor normativa de aprovechamiento en suelo y edificación, de ser pertinente.

La superficie mínima para desarrollar un plan parcial será de una hectárea.

Cuadro 39. Planes parciales propuestos para el Cantón Arajuno

Plan Parcial	**Asentamiento Humano /Ubicación**	**Programa establecido en el PDOT**
Plan parcial de regularización jurídica de los asentamientos humanos de hecho en área urbana	Lotes no regularizados como: Aeropuerto, Mirador, San Camilo, San Pedro, Sanny, Sto. Domingo.	Regulación del suelo
Plan parcial para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo o protección	Sector del Barranco	
Plan parcial para la implementación de Zonas Especiales de Interés Social (Vivienda social)	Zonas no consolidadas PIT 7	Programas de vivienda social
Plan parcial de desarrollo del polígono industrial y zona de tolerancia	PIT 6 – Ubicado al sur del barrio Aeropuerto	
Plan parcial de desarrollo de la zona residencial R3	PIT 7 - ubicado frente el Barrio San Pedro y San Camilo	

*Para definir los asentamientos prioritarios el GAD Municipal de Arajuno debe realizar el levantamiento de información conforme artículo 75 de la LOOTUGS.

Plan Parcial de Regulación y Determinación de Polígono en Asentamientos Humanos en Área Rural.

Artículo 174.- Contenido y estructura de los planes parciales. – Los planes parciales incluirán por lo menos los siguientes contenidos:

1. Diagnóstico de las condiciones actuales:

a) Ubicación, delimitación y características físicas, ambientales y urbanísticas del área de la actuación y de su entorno inmediato en un radio de 250 metros para barrio o polígonos de planificación (urbana, rural), y 500 metros para parroquias;
b) Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo al catastro municipal;
c) Estructura predial: superficie de lotes, característica de ocupación, tipos de construcción en los lotes existentes;
d) Estructura y características de los sistemas de movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos;
e) Delimitación y cuantificación de suelos públicos y suelos vacantes, y previsión de equipamientos;
f) Existencia, disponibilidad y capacidad de redes principales de servicios públicos, establecidas por los respectivos informes de las empresas o entidades de servicios;
g) Determinación de la norma vigente en los planes de uso y gestión de suelo;
h) Condiciones de amenaza y riesgos.

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

a) Modelo de ocupación del suelo en el que se defina los objetivos y directrices urbanísticas específicas a proponerse, de acuerdo con el PDOT y los tipos de aprovechamientos urbanisticos de ocupación y edificabilidad del PUGS.
b) Elementos de planificación y ordenamiento de territorio:

- Delimitación de afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpo de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derechos de vía, entre otras.
- 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.
- Planteamiento y caracterización de mejoramiento integral o renovación de bienes y servicios, de ser aplicable.
- La normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad de formas de ocupación del suelo.

c) 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:

- Para la distribución equitativa de las cargas y beneficios
- Para Intervenir en la morfología urbana y la estructura predial
- Para regular el mercado del suelo

- Para financiamiento del desarrollo urbano
- Para la gestión de asentamientos de hecho

d) Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística: La delimitación se realizará por los partícipes públicos, privados o público-privados, de acuerdo a las determinaciones previstas por el PDOT, el PUGS, y el plan parcial.

e) Mecanismos de financiación: Los mecanismos de financiación que 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:

- Valor inicial del suelo que puede estar asignado por el valor catastral. dederia ser debe necesitamos un reforzamiento en estos conceptos y capitulo
- Costo de construcción de infraestructura general y local.
- Valor de venta del suelo urbanizado.
- Valor de venta del aprovechamiento del suelo urbanizado.
- La cuantificación del suelo público a ceder en función de los estándares urbanísticos subsidiarios o establecidos localmente.

f) Mecanismos de participación ciudadana y coordinación pública privada: De conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana.

- Estrategias y coordinación institucional e interinstitucional.
- Programas y proyectos que incluyan plazos, costos y áreas aproximadas y mecanismos de financiamiento y gestión.

g) Mecanismos de asociación:

- Dividir el ámbito espacial del plan parcial en las unidades de actuación urbanísticas que sean necesarias para la aplicación de los instrumentos de gestión que correspondan;
- Establecer las condiciones de reparto de cargas y beneficios para los propietarios del suelo incluidos dentro del plan parcial.

h) Tiempo de vigencia o implementación del plan:

- Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste;
- Los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo;
- Procedimientos para la gestión, administración e implementación del plan de procedimientos para ampliar plazos o sanciones donde corresponda.

Artículo 175.- Tipos y características de planes parciales. - Los planes parciales pueden ser:

1. **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.

Para desarrollar este tipo de plan parcial, se observarán los requisitos establecidos en el artículo anterior de la presente ordenanza.

2. **Plan parcial para transformar suelo rural de expansión urbana a suelo urbano:** Además de los requisitos establecidos en el reglamento de la LOOTUGS, los planes parciales para la transformación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano contendrán obligatoriamente:

a) La descripción del sistema vial general del área a intervenirse mediante plan parcial, que garantice continuidad vial.
b) Etapas de incorporación del suelo y el tiempo en que puede proponerse un área determinada a ser urbanizada mediante el respectivo plan parcial.
c) El estudio de factibilidad de provisión de servicios de infraestructura de servicios básicos con tiempos de ejecución, conforme a los respectivos informes de las empresas o entidades de servicios.
d) La norma urbanística y determinantes urbanísticos.
e) Disponibilidad de suelo vacante.
f) Se deberá dejar una cesión mínima del 15 % del área útil, de tal forma que se garantice la dotación adecuada de espacios públicos, equipamientos y vías.
g) 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.
h) No podrá existir más de 100 metros lineales entre esquina y esquina de una manzana, sin que exista una vía peatonal y/o vehicular
i) El tamaño de los predios se definirá en el plan parcial.
j) El COS en ningún caso podrá ser superior al 70% del área útil.
k) 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.
l) 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.
m) Se deberá garantizar que el terreno a urbanizarse y/o edificar se encuentre dentro del área de cobertura de los sistemas de agua y saneamiento que operan en el cantón, incluyendo los sistemas alternativos y existir suficiente capacidad en ellos para la prestación de tales servicios. Del cumplimiento de estos requisitos certificará la Empresa de Agua y/o las correspondientes Juntas de Agua 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.
n) Se deberá garantizar que el terreno a urbanizarse y/o edificar se encuentre dentro del área de cobertura de la Empresa Eléctrica responsable del servicio.

3. **Planes parciales para la gestión de suelo de interés social:** Los planes parciales para la gestión de suelo de interés social, se desarrollarán en áreas con presencia de asentamientos informales, áreas determinadas para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, y para la reubicación de vivienda en zonas de riesgo. 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.

4. **Planes parciales de usos comunitarios y comunales:** En los territorios comunales, con la finalidad de conservar y desarrollar formas de convivencia y organización social propias, de generación y ejercicio de la autoridad, se podrán elaborar planes parciales de usos comunitarios y comunales que enlacen la propuesta de los planes de vida con el Ordenamiento Territorial del cantón Arajuno. Serán presentados por iniciativa de las comunas y comunidades, y tendrán como objeto la definición de los usos y actividades económicas que la comunidad establezca en sus territorios, para posteriormente ser aprobados por el Concejo Cantonal.

Únicamente a través de un plan parcial se legalizará los asentamientos precarios, esta herramienta cumplirá con los siguientes requisitos:

- 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.
- La respuesta de regularización incluyendo los ajustes prediales que sean del caso, los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, sistema vía local y su conexión al sistema principal, zonas de reserva, zonas de protección, espacio público y áreas verdes, norma urbanística específica, etapas de la operación urbanísticas de ser el caso y cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento, así como los mecanismos de gestión del suelo y social para su ejecución.
- Otras definiciones normativas definidas para el efecto, de acuerdo a los requerimientos específicos del GAD del cantón Arajuno y del área del plan parcial.

Artículo 176.- Del pago o compensación por concepto de cargas urbanísticas. - En los planes parciales de desarrollo o consolidación de áreas dentro del perímetro urbano, y en los de transformación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, 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.

Sección tercera

Los planes especiales

Artículo 177.- Función, alcance y contenido. - Son herramientas de planificación que sirven para incorporar nuevas áreas de planeamiento en zonas urbanas o rurales que merecen un tratamiento específico del territorio y una norma de zonificación pormenorizada, en razón de una lógica sectorial a saber: parques o zonas industriales, áreas arqueológicas, áreas patrimoniales, áreas turísticas significativas, 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, que serán presentados por la persona o institución propietaria, o promotora del plan.

Este tipo de plan no aplica para proyectos de vivienda de mediana y alta densidad en áreas rurales de uso agroproductivo.

Cuadro 40. Planes especiales propuestos para el Cantón Arajuno

Plan Especial	Ubicación	Programa establecido en el PDOT
Plan Especial Antiguo aeropuerto	Antiguo Aeropuerto	Reordenamiento del área del Antiguo Aeropuerto en la cabecera cantonal e implementación de espacios de cultura, gastronomía recreación y equipamientos de gestión
Plan especial para la recuperación del borde del río Arajuno	Sector El Barranco	Desarrollo del Proyecto Turístico El Barranco

Sección cuarta

De la aprobación de los planes complementarios

Artículo 178.- Procedimiento de aprobación. - Los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el órgano legislativo del GAD del Cantón Arajuno, respetando las normas de la participación ciudadana.

Artículo 179.- Efectos de la aprobación. - 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 y la información urbanística contemplada en el informe de regulación municipal no confieren un derecho subjetivo, y su vigencia dependerá de la vigencia de los planes que asignan usos, aprovechamientos y ocupaciones.

CAPITULO IV

INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO

Sección primera

Generalidades

Artículo 180.- Instrumentos de gestión complementarios del suelo. - Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas complementarias al PUGS, 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 complementaria del suelo se realizará a través de los siguientes instrumentos:

- Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
- Instrumentos para regular el mercado de suelo.
- Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
- Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

Sección segunda

Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios

Artículo 181.- Objetivo. - El instrumento para promover el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de una operación urbanística y de gestión del suelo específica entre actores públicos y privados en función de las cargas asumidas, es la unidad de actuación urbanística.

Artículo 182.- Unidades de actuación urbanística. - . Constituyen áreas de gestión del suelo conformada por uno o varios inmuebles, delimitadas en un plan parcial que debe ser diseñada y/o construida como una unidad de planeamiento y ejecución, que tiene por objeto garantizar el uso racional del suelo, facilitar la dotación y funcionalidad de servicios de infraestructura pública, de las obras de los sistemas públicos de soporte como la vialidad, equipamientos, espacio público, con cargo a sus propietarios mediante esquemas de gestión asociada de los propietarios que procuren el reparto de las cargas y beneficios derivados de la respectiva actuación a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre participes.

Artículo 183.- Alcance y procedimiento. - La Unidad de Actuación Urbanística se aplicará en los siguientes casos: en suelo urbano en el caso de que el tratamiento sea en consolidación, renovación mejoramiento integral o desarrollo; en suelo rural de expansión urbana dentro del PUGS o de un plan parcial que las delimite y transforme este suelo rural de expansión urbana a urbano.

Las unidades de actuación urbanística pueden ser promovidas y gestionadas por los propietarios del suelo incluido dentro de estas y por la administración pública o por una persona natural o jurídica pública o privada, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación.

No podrá ser desarrollada 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 con los procedimientos requeridos para la aprobación de una ordenanza, de acuerdo a lo establecido en el COOTAD.

- 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 subdivisión), 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.

Los efectos que produce una Unidad de Actuación Urbanística son los siguientes:

- 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.
- 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.
- Una Unidad de Actuación Urbanística deberá observar lo contemplado en los tratamientos y su función en el modelo territorial y clasificación del suelo.
- Una Unidad de Actuación Urbanística recibe los determinantes urbanísticos de aprovechamiento que el plan parcial otorga
- Cuando una Unidad de Actuación Urbanística sea de iniciativa de los propietarios de suelo se requerirá por lo menos del acuerdo del 51% de la superficie del ámbito. Los propietarios que no hayan dado su conformidad pueden adherirse a la iniciativa y participar en la gestión de la unidad de actuación y en la distribución de sus beneficios y cargas; caso contrario, los propietarios mayoritarios podrán solicitar al GAD Municipal de Arajuno proceda con la enajenación forzosa en subasta pública de los predios, alícuotas o derechos y acciones cuyos propietarios no se adhieran a la actuación urbanística.

Sección tercera

Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial

Artículo 184.- 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.

Parágrafo primero

Reajuste de terrenos

Artículo 185.- Reajuste de terrenos. - El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de posteriormente reestructurarlos con una subdivisión nueva, puede ser promovida 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, deberán garantizar el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.

Artículo 186.- Alcance y procedimiento. - El reajuste del terreno 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 que el reajuste de suelo, esta es la reestructuración de lotes.

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

Para el reajuste de terrenos se seguirá el siguiente procedimiento:

1. El reajuste de terrenos 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.
2. Una vez obtenida la integración, el ejecutivo del GAD del cantón Arajuno 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.
3. Este acto además, servirá para inscribir en el Catastro y en el Registro de la Propiedad, las áreas de cesión determinadas a favor del GAD del cantón Arajuno, las mismas que no podrán en el futuro cambiar de destino.

Parágrafo segundo

Integración inmobiliaria

Artículo 187.- 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.

En el caso que la integración inmobiliaria se haga sin una unidad de actuación urbanística, se aplicará lo dispuesto en el COOTAD.

Artículo 188.- Alcance y procedimiento. - 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, si no existiera Unidad de Actuación Urbanística, y fuera necesario integrar predios, se procederá de acuerdo a lo que establece el COOTAD en el artículo 483.

Parágrafo tercero

Urbanizaciones, subdivisiones y fraccionamientos

Artículo 189.- Urbanización. - Se considera como urbanización a todo proceso de división de suelo urbano que contenga más de diez lotes o solares que debe o tiene implícita la construcción total de obras de infraestructura como: vías, infraestructura de servicios básicos, dotación de espacios públicos y áreas verdes, y equipamientos. Debiendo ser aprobada por el Consejo Municipal.

Artículo 190.- Subdivisión. – Consiste el proceso de división de suelo urbano de un predio que no deberá contener más de diez lotes o solares, más las áreas verdes y vías de ser el caso.

Las subdivisiones pueden ser: subdivisión con ejecución de obras: de obras viales y de infraestructura; subdivisión sin ejecución de obras a realizarse con frente a una vía que tiene infraestructura; y subdivisión en predios inventariados. Su aprobación será mediante resolución administrativa.

Artículo 191.- Fraccionamiento agrícola. – Se considera fraccionamiento agrícola, el que se ejecuta en terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, terrenos que superan el 30% de inclinación y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles, de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola. Su aprobación será mediante resolución administrativa.

Artículo 192.- Alcance y procedimiento. - Las condiciones para la aplicación de este parágrafo y su procedimiento, se establecen en el capítulo II del título III sobre "licenciamiento urbanístico para habilitación y edificación del suelo".

Parágrafo cuarto

Partición administrativa y judicial

Artículo 193.- Partición administrativa. - Para la partición administrativa se deberá cumplir el procedimiento y las condiciones que establece el artículo 486 del COOTAD.

Artículo 194.- Partición judicial. - Para el caso de particiones judiciales se deberá obligatoriamente cumplir con la zonificación que establece el PUGS, en cuanto se refiere a lote mínimos. El informe obligatorio del Concejo Municipal deberá ser favorable solo si se cumple con esta condición.

Parágrafo quinto

Cooperación entre partícipes

Artículo 195.- 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.

Artículo 196.- Alcance y procedimiento. - 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 caso de que se exija, 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 el fraccionamiento.

Sección cuarta
Instrumentos para regular el mercado del suelo

Artículo 197.- Objetivo. - Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas.

Parágrafo primero

Derecho de adquisición preferente

Artículo 198.- 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.

Artículo 199.- Alcance y procedimiento. - Se lo aplicará en suelo urbano y rural dotado de infraestructura. Se excluyen áreas de conservación y protección.

El GAD del cantón Arajuno 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 en 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.

Parágrafo segundo

Declaración de desarrollo y construcción prioritaria

Artículo 200.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria. - En el PUGS, planes complementarios y en la normativa que los desarrolla, se podrán determinar zonas o predios localizados dentro del límite urbano, que en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios 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 Arajuno. 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 PUGS o sus planes complementarios hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación será inscrita por el GAD del cantón Arajuno en el Registro de la Propiedad.

Artículo 201.- Alcance y procedimiento. - Se aplicará en suelo urbano. El GAD del cantón Arajuno 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.

Transcurrido el plazo concedido por el GAD del cantón Arajuno, 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 como cumplimiento la aprobación de los planos, licencia de construcción, rendición de garantía, y cronogramas de ejecución de obras.

Parágrafo tercero

Declaración de zonas especiales de interés social

Artículo 202.- Declaración de zonas especiales de interés social. - En el PUGS o sus planes complementarios, se podrán declarar zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o rural de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

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

Artículo 203.- Alcance y procedimiento. - Se aplicará a suelo urbano y rural de expansión urbana. 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.

Parágrafo cuarto

Anuncio de proyecto

Artículo 204.- 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, al responsable de Avalúos y Catastros del GAD del Cantón Arajuno 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.

Artículo 205.- Alcance y procedimiento. - 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 valor 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 tres años para ejecutar lo anunciado en el proyecto, caso contrario el anuncio de proyecto quedará sin efecto.

Paragrafo quinto

Derecho de superficie

Artículo 206.- Derecho de superficie. - El derecho de superficie se refiere a la facultad que el Estado transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

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

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

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

Artículo 207.- Alcance y procedimiento. - 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.

Parágrafo sexto

Banco de suelo

Artículo 208.- Banco de suelo. - Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el GAD de Arajuno, para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la normativa nacional y cantonal.

Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. El GAD del cantón Arajuno puede transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el PUGS o respectivo plan complementario.

Artículo 209.- Alcance y procedimiento. - Se aplicará a suelo urbano y rural. El GAD del cantón Arajuno establecerá un registro o catastro de aquellos bienes municipales destinados al dominio privado, sobre los que tenga titularidad, que vayan a ser destinados a una función social y fines de utilidad pública para incluirlos en el Banco de Suelos.

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.

Sección quinta

Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano

Artículo 210.- Objetivo. - Permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando: se transforma el suelo rural en urbano, se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana, se modifican los usos del suelo, se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Artículo 211.- Concesión onerosa de derechos. - Para la captura del mayor valor del suelo que pudiere resultar del cambio de norma, sea modificación de usos de suelo o la autorización de un mayor aprovechamiento, el GAD del Cantón Arajuno podrá regular mediante ordenanza la

venta o transferencia onerosa civil o la carga tributaria, de los derechos a edificar que estableciera.

Artículo 212.- Alcance y contenido. - Se aplicará en suelo urbano y rural de producción agropecuaria. La concesión onerosa de derechos se puede dar en: venta de edificabilidad, subasta de derechos de edificabilidad, transferencia de derechos de edificabilidad entre privados. En ningún caso se confundirá a esta figura con la contribución especial de mejoras.

Artículo 213.- Formas y tipo de pago. - Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos se lo hará al GAD del cantón Arajuno, ya sea en efectivo o en especie en calidad de: suelo urbanizado, viviendas de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura.

Sección sexta

Instrumentos para la gestión del suelo para asentamientos de hecho

Artículo 214.- Objetivo. - Establecer mecanismos de ordenación del territorio y regularización para asentamientos humanos caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

Artículo 215.- Declaratoria de regulación prioritaria. - A fin de promover el desarrollo de proyectos de interés público, de vivienda o equipamientos, el GAD del Cantón Arajuno podrá declarar áreas de desarrollo prioritario a predios baldíos con superficies requeridas para el efecto.

Artículo 216.- Alcance y procedimiento. - 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 GAD del cantón Arajuno, presentará un diagnóstico del asentamiento que contenga:

- Identificación de beneficiarios.
- Capacidad de integración urbana con factibilidad de servicios de infraestructura y servicios básicos.
- No estar en zonas de riesgo.
- 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.

TITULO IV

DEL RÉGIMEN SANCIONADOR

CAPITULO I

GENERALIDADES

Artículo 217.- Procedimiento sancionador. - En el procedimiento administrativo sancionador se garantizará el debido proceso y la tutela efectiva y expedita de los derechos establecidos en la Constitución y la ley, se efectuará la debida separación entre la función instructora y la sancionadora, garantizando que su función corresponda a servidores públicos distintos.

Artículo 218.- 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 219.- Contradicción. - Las pruebas debidamente presentadas y admitidas dentro del procedimiento administrativo sancionador tendrán valor, si se garantiza su contradicción en el momento oportuno. Para este propósito la práctica de las diligencias dispuestas por la administración pública será notificada a la persona interesada a fin de que ejerza su derecho de defensa.

CAPITULO II

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Sección primera

Infracciones y sanciones en habilitación de suelo

Artículo 220.- Infracciones graves y sanción. -

1. Sin perjuicio de las acciones civiles y penales a que tuvieren lugar, constituye infracción grave realizar subdivisiones o urbanizaciones sin autorización municipal. Serán sancionados con una multa equivalente al avalúo del terreno actualizado por el GAD Municipal de Arajuno –no pudiendo exceder diez salarios básicos unificados de los trabajadores en general.-

2. Las personas que siendo propietarios de derechos y acciones finquen en un área determinada sus derechos y este hecho constituya división física del predio, o utilicen cerramientos o intervengan con cualquier proceso de parcelación el terreno de copropiedad sin autorización municipal. Serán sancionados con una multa equivalente al avalúo del terreno actualizado por el GAD Municipal de Arajuno -–no pudiendo exceder diez salarios básicos unificados de los trabajadores en general.-

3. Los propietarios o intermediarios que comercialicen lotes en subdivisión o fraccionamiento que no hayan obtenido permisos o autorizaciones municipales serán sancionados con una multa de diez salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

Artículo 221.- Infracciones leves y sanción. - Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa del diez por ciento de un salario básico unificado de los trabajadores en general, sin perjuicio de los correctivos a que hubiere lugar y de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

a) Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras de urbanización o subdivisión en general.
b) Obstaculizar o no permitir el control municipal.
c) Ocupación del espacio público con equipos, materiales y/o escombros.
d) No publicitar en la obra: el número y fecha de la Licencia Urbanística respectiva, así como el nombre del propietario, profesional responsable de la ejecución de obras.

Adicionalmente, constituye infracción leve y se sanciona con la multa equivalente a un (1) salario básico unificado, quienes realicen fraccionamientos del suelo que contravengan lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios y quienes habiendo obtenido autorización para subdividir, fraccionar o urbanizar el suelo no la hayan cumplido en las condiciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o sus planes complementarios. El pago de la multa no legaliza lo subdivido, fraccionado o urbanizado ilegalmente. Se puede remediar esta conducta si el proceso de subdivisión, fraccionamiento o urbanización se reforma y se somete a lo establecido en los planes.

Sección segunda

Infracciones y sanciones en edificación

Artículo 222.- Infracciones graves sancionadas con cinco salarios básicos unificados. - Constituyen infracciones graves y serán sancionadas con una multa equivalente a cinco salarios básicos unificados, sin perjuicio de los correctivos a que hubiere lugar, quienes hayan ejecutado obras de infraestructura, edificación o construcción:

a) Sobre áreas de riesgo y protección.
b) Sin observar las especificaciones estructurales licenciadas y constantes en las NEC, sin perjuicio de las acciones legales a las que hubiere lugar.
c) Excavando, sin cumplir con las condiciones de estabilidad hacia los predios colindantes por inobservancia de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional, y este acto suponga un posible daño a los bienes o personas.
d) Causando daños o demolición de edificaciones patrimoniales o protegidas.

Artículo 223.- Infracciones leves sancionadas con un salario básico unificado. - Constituyen infracciones graves y serán sancionadas con una multa equivalente a un salario básico, las siguientes:

a) Edificar sin licencia urbanística emitida por la autoridad competente.
b) Edificar sin cumplir con las construcción y dotación de áreas verdes o comunales mínimas exigidas por la normativa local y nacional.
c) Edificar sin respetar los retiros determinados en la zonificación respectiva, excepto en los casos permitidos por la normativa municipal.
d) Edificar sin cumplir con la altura libre mínima de entrepiso exigida por la normativa local y nacional.
e) No contar con ascensores en los casos exigidos por la normativa local y nacional correspondiente.
f) Edificar sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional.
g) Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas preventivas dictadas por autoridad competente.
h) Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en circulaciones horizontales de uso público o comunal exigidas en la normativa local y nacional.
i) Adosar cuando la norma urbanística no lo permita.
j) Construir en el predio excedentes edificados de lo que permite la norma urbanística contenida en el PUGS sea en COS o CUS.
k) Edificar sin dotar del número de estacionamientos establecido en la norma urbanística.

Artículo 224.- Infracciones leves sancionadas con el 10% de un salario básico unificado.- - Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa equivalente a diez salarios básicos, sin perjuicio de los correctivos a que hubiere lugar, las siguientes:

a) No publicitar en la obra: el número y fecha de la Licencia Urbanística de Edificación, así como el nombre del propietario, profesional responsable del proceso constructivo y del fiscalizador de ser el caso.
b) Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en puertas y accesos peatonales y/o vehiculares exigidas en la normativa.
c) Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en los pozos de iluminación y ventilación según lo exigido en la normativa.
d) Edificar sin cumplir con las dimensiones y especificaciones de gradas comunales o de uso público de acuerdo con lo exigido en la normativa.
e) Edificar sin cumplir con las dimensiones internas mínimas en espacios habitables según lo establecido en la normativa.
f) Edificar sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones correspondientes aprobados.
g) Edificar sin cumplir con el número mínimo de estacionamientos requerido en la normativa local y nacional.
h) Edificar sin cumplir con las normas locales y nacionales de accesibilidad universal.

Sección tercera

Correctivos y caducidad

Artículo 225.- Correctivos. - Sin perjuicio de las sanciones correspondientes a que tuvieran lugar, así como con el pago de la multa establecida, el o los propietarios que hayan subdividido, fraccionado o urbanizado el suelo y edificado sin obtener licencias urbanísticas, podrán solicitar las correspondientes licencias siempre y cuando cumplan las normas urbanísticas que en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o sus planes complementarios se establecen, con inclusión de los porcentajes obligatorios para áreas de cesión y vías.

Los propietarios que hayan urbanizado y/o fraccionado el suelo o edificado con licencias urbanísticas, pero han incurrido en infracciones leves o graves, además del pago de la multa correspondiente establecida en la sección tercera y deberán realizar correctivos a cargo del infractor.

Las acciones correctivas a implementarse se aplicarán de acuerdo a la tipificación de las infracciones cometidas y tendrán un plazo para la remediación.

En todos los casos y previo a disponer los correctivos correspondientes, el GAD de Arajuno deberá solicitar un informe técnico de cumplimiento.

Artículo 226.- Caducidad. - En todos los casos establecidos en este título y en el caso de reincidencia o negativa de cumplir el correctivo establecido por la autoridad sancionadora, se ordenará la caducidad de la licencia.

CAPITULO III

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR

Artículo 227.- 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 228.- Medidas cautelares. - El órgano administrativo sancionador competente de oficio o a petición de la persona interesada, podrá ordenar medidas cautelares, pudiéndose adoptar las siguientes:

1. Clausura provisional o definitiva de establecimientos o de obras.
2. Suspensión provisional o definitiva de la actividad.
3. Desalojo de personas.
4. Limitaciones o restricciones de acceso.
5. Colocación de sellos de clausura.
6. Demolición parcial o total de obras, edificios o instalaciones.
7. Otras previstas en la ley.

Artículo 229.- Notificación. - El acto administrativo de inicio se notificará con todo lo actuado al órgano peticionario, al denunciante y al administrado, en el término máximo de tres días contados a partir de la fecha en la que se dictó el acto de inicio.

Artículo 230.- Contestación. - Una vez notificado el administrado 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 231.- 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 232.- 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:

1. La determinación de la persona responsable.
2. La singularización de la infracción cometida.
3. La valoración de la prueba practicada.
4. La sanción que se impone o la declaración de inexistencia de la infracción o responsabilidad.
5. Las medidas cautelares necesarias para garantizar su eficacia.
6. El acto administrativo es ejecutivo desde que causa estado en la vía administrativa.
7. El vencimiento de los plazos previstos para resolver no exime al órgano competente de su obligación de emitir el acto administrativo.

CAPITULO IV

EJECUCIÓN COACTIVA

Sección primera

Generalidades

Artículo 233.- Titular de la potestad de ejecución coactiva. - El tesorero o quien haga sus veces es el funcionario recaudador del GAD del cantón Arajuno, y 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 234.- 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 235.- Requisitos. - Cuando se requiera emitir títulos de crédito por obligaciones a favor del GAD del cantón Arajuno, se deberá verificar que estos reúnan los siguientes requisitos:

1. Designación de la administración pública acreedora e identificación del órgano que lo emite.
2. Identificación de la o del deudor.
3. Lugar y fecha de la emisión.
4. Concepto por el que se emite con expresión de su antecedente.
5. Valor de la obligación que represente.
6. La fecha desde la cual se devengan intereses.
7. Liquidación de intereses hasta la fecha de emisión.
8. 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.

Sección segunda

Procedimiento de ejecución coactiva

Artículo 236.- 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 por escrito 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 237.- 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 costos.

Artículo 238.- 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 239.- 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 240.- 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 241.- Fuente y título de las obligaciones ejecutables. - El GAD del Cantón Arajuno, es titular de los derechos de crédito originados en:

1. Acto administrativo cuya eficacia no se encuentra suspendida de conformidad con este Código.
2. Títulos ejecutivos.
3. Cualquier otro instrumento público del que conste la prestación dineraria a su favor.

Artículo 242.- 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.

CAPITULO V

EJECUCIÓN FORZOSA

Artículo 243.- 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 244.- 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 245.- Medios de ejecución forzosa. - El acto administrativo se ejecuta a través de los siguientes medios:

1. Ejecución sobre el patrimonio.
2. Ejecución sustitutoria.
3. Multa compulsoria.
4. Coacción sobre las personas.

Artículo 246.- 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 247.- 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 248.- Multa compulsoria y clausura de establecimientos. - El GAD del cantón Arajuno, 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 249.- 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.

CAPITULO VI

RÉGIMEN ESPECIAL

Artículo 250.- 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 de este 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.

Artículo 251.- Demolición. - La administración pública podrá ordenar como medida cautelar o en resolución, la demolición total o parcial del inmueble, como consecuencia del incumplimiento del ordenamiento jurídico por parte del administrado y con fundamento en el principio de tipicidad establecido en la ley.

Para que la demolición sea procedente, es necesario cumplir con los requisitos establecidos en la presente ordenanza.

La demolición será excepcional, y se ordenará mediante acto administrativo motivado, cuando otros mecanismos no garanticen el cumplimiento de la resolución.

CAPITULO VII

CADUCIDAD Y PRESCRIPCIÓN DE LA POTESTAD SANCIONADORA

Artículo 252.- Caducidad. - La potestad sancionadora del GAD del Cantón Arajuno, 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 administrado, 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 administrado la puede obtener mediante procedimiento sumario con notificación a la administración pública.

Artículo 253.- Prescripción del ejercicio de la potestad sancionadora. - El ejercicio de la potestad sancionadora prescribe en los siguientes plazos:

En un año para las infracciones leves y las sanciones que por ellas se impongan.

En tres años para las infracciones graves y las sanciones que por ellas se impongan.

PARTE III

CÓDIGO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DEL CANTÓN ARAJUNO

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN PRIMERA
GENERALIDADES Y DEFINICIONES

Artículo 254.- OBJETO
La presente normativa propende el mejoramiento de las condiciones del hábitat definiendo las normas mínimas de diseño y construcción que garanticen niveles adecuados de funcionalidad, seguridad, estabilidad e higiene en los espacios urbanos y edificaciones y, además que permitan prevenir y controlar la contaminación y el deterioro del medio ambiente. La conservación, consolidación y mejora de los inmuebles declarados de interés cultural se realizará según lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Cultural y su Reglamento, en las normas del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en aquellas disposiciones pertinentes de la presente normativa y aquellas especiales que para el efecto dicten los organismos pertinentes.

Artículo 255.- AMBITO DE APLICACIÓN
El ámbito de aplicación del Código de Arquitectura y Urbanismo es el área correspondiente al Cantón Arajuno.

Artículo 256.- SUJECION
Toda persona natural o jurídica, pública o privada se sujetará a lo dispuesto en esta normativa.
Corresponde a la Municipalidad del Cantón Arajuno a través de sus Direcciones y Departamentos hacer cumplir lo dispuesto en estas Normas. La Dirección de Planificación Territorial, se encargará de absolver las consultas sobre las normas constantes en este documento.

Artículo 257.-DEFINICIONES.-
Para la correcta interpretación y aplicación de esta Normativa se observaran las siguientes definiciones:

ACERA: Parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito exclusivo de peatones.

ADOSAMIENTO: Edificaciones contiguas en lotes colindantes acordes con normas establecidas.

ADOSAMIENTO DE MUTUO ACUERDO: es el realizado mediante acuerdo notariado entre propietarios de lotes colindantes.

AFECTACIÓN URBANA: Acción por la cual se destina un terreno o parte de él para obras públicas o de interés social.

ALERO: Parte inferior del tejado que sobresale en forma perpendicular a la fachada.

ALÍCUOTA: Es la fracción y/o porcentaje de participación que le corresponde al propietario de un bien exclusivo, de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal.

ALTURA DE LOCAL: La distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, o del cielo raso terminado; en caso de tener el tumbado vigas o viguetas, la cara inferior de las mismas deberá tomarse como límite superior, medida en el interior del local.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Es la distancia máxima vertical permitida por la zonificación vigente.
ANCHO DE VÍA: Es la distancia horizontal del espacio de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

ÁREA BRUTA URBANIZABLE: Corresponde al área total del predio a urbanizarse.

ÁREA DE CIRCULACIÓN: corresponden a los espacios destinados a vestíbulos, corredores, galerías, escaleras y rampas; que sirven para relacionar o comunicar horizontal y/o verticalmente otros espacios diferentes a éstos, con el propósito de lograr la funcionalidad y la comodidad integral.

ÁREA VERDE: Corresponde al área total de espacios verdes o recreativos y de equipamiento destinados para el uso de la comunidad.

AREA NO COMPUTABLE: Son todas aquellas áreas construidas correspondientes a los espacios no habitables en subsuelos; escaleras y circulaciones generales de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, bodegas y estacionamientos cubiertos en subsuelo y estacionamientos cubiertos en planta baja.

AREA TOTAL CONSTRUIDA O AREA BRUTA: Es el área que resulta de sumar todos los espacios construidos cubiertos que se encuentren sobre y bajo el nivel natural del terreno.

ÁREA URBANA: Es aquella en la cual se permiten usos urbanos y cuentan con servicios de infraestructura como: agua potable, alcantarillado, luz eléctrica, teléfonos, recolección de basura, aseo de calles y otros de naturaleza semejante.

AREA UTIL CONSTRUIDA: Es el área resultante de restar del área total construida, el área no computable.

ÁREA ÚTIL DE UN LOCAL: Es el área interior efectiva de un local o ambiente proyectado o construido exenta de paredes, elementos de estructura o similares.

AREA ÚTIL (NETA): Es el resultado de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones de vías y derechos de vías, franjas de protección de ríos y quebradas, áreas de protección especial como: oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, canales de aducción a centrales hidroeléctricas y canales de riego.

ATICO O BUHARDILLA: Espacio que existe entre una cubierta inclinada y el piso más alto.

AVENIDA: Vía urbana de doble sentido dividida por un parterre central.

BALCÓN: Espacio abierto accesible en voladizo, perpendicular a la fachada, generalmente prolongación del entrepiso.

BAJANTE: Un tubo o canal situado totalmente sobre el nivel del terreno, construido y usado para evacuar aguas lluvias o servidas de una edificación.

BARRERA ARQUITECTÓNICA: Constituye todo elemento de una edificación o espacio público urbano, de difícil uso para los discapacitados.

BASURERO PUBLICO: Recipiente instalado en las aceras, plazas y parques, con el objeto de recoger los pequeños residuos eliminados por la población.

BORDILLO: Faja o cinta de piedra u hormigón que forma el borde de una acera.

CABINA Y/O KIOSCOS: Elementos del mobiliario urbano que guardan semejanza con la arquitectura. Su función es proporcionar protección de los fenómenos naturales y dar comodidad a las personas que realizan ventas de artículos de uso cotidiano en los espacios públicos, constituyéndose en pequeños módulos, fácilmente identificables por su función.

CALLE/CAMINO/SENDERO: Vía pública para el tránsito de personas y/o vehículos.

CALZADA: Área de la vía pública comprendida entre los bordes de caminos, bermas o espaldones, bordillos y/o aceras destinadas a la circulación de vehículos.

CANAL DE RIEGO: Es el cauce artificial realizado en el terreno con el fin de conducir determinado caudal de agua para efectos de riego.

CARGA PERMANENTE: Se define por el peso de todos los elementos constructivos de una edificación.

CARGA ACCIDENTAL: Toda carga que pueda imponerse a una estructura en relación a su uso.

CIMENTACIÓN: La parte de la estructura situada bajo el nivel del suelo, que proporciona apoyo a la superestructura, y que transmite sus cargas al terreno.
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS PLANTA BAJA): Es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote.
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS): Es la relación entre el área útil total construida y el área del lote.

COMPACTACIÓN: Incremento de densidad de un relleno por medios mecánicos.

CONJUNTOS ARQUITECTÓNICOS: Agrupación de unidades edificadas que poseen características funcionales, constructivas, ambientales y formales homogéneas.

CONJUNTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL: Agrupación de edificaciones destinados a usos residencial, comercial o de oficinas e industrias, que comparten elementos comunes de tipo funcional, espacial o constructivo y que pueden ser enajenados individualmente.

CORREDOR (HALL, PASILLO): Área o espacio de circulación peatonal horizontal.

CHIMENEA: Conducto sobresaliente de la cubierta destinado a llevar a la atmósfera los gases de la combustión.

CUNETA: Zanja en cada uno de los lados de un camino o carretera, para recibir las aguas lluvias.

DEFINICION VIAL: Acción técnica para precisar la implantación de una vía.

DENSIDAD BRUTA DE POBLACION: Es la relación entre el número de habitantes y el área total urbanizable.

DENSIDAD NETA DE POBLACION: Es la relación entre el número de habitantes y el área útil urbanizable.

DERECHO DE VÍA: Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho, medidos desde el eje vial, faja que es independiente del retiro de construcción.

DETERIORO ARQUITECTONICO: Estado de degradación cualitativa de la edificación.

DUCTO: Espacio cerrado en sus costados, y que describe una trayectoria continua destinado a contener en su interior tuberías de cualquier servicio, que conecta una o más aberturas en pisos sucesivos, permitiendo de esta manera su ventilación a través del mismo.

EDIFICIO: Toda construcción, sea ésta transitoria o permanente, destinada a satisfacer las necesidades de hábitat del hombre.

EDIFICIO COMERCIAL: Edificio cuya totalidad o parte principal se usa o considera para actividades comerciales.

EDIFICIO DE ALOJAMIENTO: Edificio usado como habitación temporal.

EDIFICIO INDUSTRIAL: Edificio usado para la transformación de materias primas o semi elaboradas y actividades afines.

EDIFICIO RESIDENCIAL: Edificio utilizado, construido o adaptado para usarse total o parcialmente para habitación y actividades afines.

EDIFICACIÓN PROTEGIDA: Catalogada con algún grado de protección.

EJE URBANO: Vía con un alto nivel de consolidación de actividades de sector, zona o de ciudad compatibles.

EQUIPAMIENTO: Es el destinado a actividades e instalaciones que generan ámbitos, bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida, independientemente de su carácter público o privado. El equipamiento normativo tiene dos componentes: de servicios sociales y, de servicios públicos.

EROSIÓN: Es el desgaste de la superficie de la tierra como resultado del movimiento del viento y agua.

ESFUERZO LATERAL: Es el producido por vientos o movimientos sísmicos, y es siempre perpendicular al elemento que lo soporta.

ESPACIOS DE USO COMUNAL: Para las edificaciones bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales, laterales y/o posteriores), áreas de circulación, peatonal y vehicular que están normados por ordenanza.

ESPALDON: Faja lateral pavimentada o no adyacente a la calzada de una vía
ESTACIONAMIENTO: Espacio o lugar público o privado destinado para acomodar o guardar vehículos.
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL: Estudio técnico de carácter multidisciplinario a ser desarrollado de manera previa a la ejecución de un proyecto, que tiene por objeto operativo la identificación y predicción de las características de los efectos beneficiosos y nocivos que dicha ejecución provocará sobre cada uno de los componentes socio-ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse al diseño, construcción, operación y/o clausura del proyecto, para minimizar o eliminar los impacto negativos y potenciar los impactos positivos.

ESTRUCTURA: Armadura de la edificación (de madera, hormigón o acero) que absorbe las cargas permanentes o accidentales y los esfuerzos laterales de un edificio.

EXCAVACIÓN: Es la remoción de material del terreno por medios mecánicos.

FACHADA: Es el plano vertical que limita una edificación con el espacio público o con espacios abiertos interiores.

FOLLAJE: Conjunto de hojas y ramas de un árbol en su etapa de mayor desarrollo. El follaje presenta tres cualidades que deben ser tomadas en cuenta al momento de elegir una especie para ser incorporada al paisaje urbano: densidad, forma y permanencia.

FOSA SÉPTICA: Hoyo en la tierra al cual pasan las aguas servidas y en donde se producen la fermentación y licuación de los residuos sólidos.

FRENTE DE LOTE: Es la longitud del predio adyacente a una vía, que establece el límite entre el dominio público y el dominio privado y permite el acceso directo a la edificación.

FRENTE MÍNIMO DE LOTE: Es el frente del lote establecido por la zonificación.

GALERÍA: Paso cubierto con acceso directo a una o más vías o espacios públicos o privados.

HALL: Vestíbulo, recibidor o zaguán.

HITO: Elemento de carácter arquitectónico, urbano, territorial, cultural o histórico que tiene tal significación que constituye un referente con aceptación colectiva.

INDICE DE HABITABILIDAD (VIVIENDA): Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona.

INFORME DE REGULACIÓN URBANA: Certificado que contiene las Normas de Uso y Ocupación del Suelo de un predio en particular.

INFORME VIAL: Certificado que contiene los datos característicos de una vía o vías y sus afectaciones.

LEGALIZACIÓN ARQUITECTÓNICA O URBANA: Procedimiento por el cual se adoptan medidas administrativas establecidas en las normas jurídicas y técnicas generales, para reconocer la existencia de un desarrollo arquitectónico o urbano particular.

LÍNEA DE FABRICA: Lindero entre un lote y las áreas de uso público.

LINDERO: Es el límite definido legalmente entre una propiedad pública, comunal o privada con otra.

LOTE/PREDIO: Terreno limitado por propiedades vecinas con acceso a una o más áreas de uso público.

LOTE MÍNIMO: Es el área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso normativo de edificación o de subdivisión.

LOCAL HABITABLE: Es un espacio cubierto, destinado normalmente a ser vivienda o lugar de trabajo de larga permanencia de personas, tales como: oficinas, estudios, despachos, salas, salas de estar, comedores, dormitorios, cocinas; se excluyen: lavaderos, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares.

LUMINARIA: Elemento cuya función es proporcionar al espacio público o privado la visibilidad nocturna adecuada para posibilitar el normal desarrollo de las actividades tanto vehiculares como peatonales, mejorando las condiciones de seguridad ciudadana

MAMPOSTERIA: Forma de construcción utilizando materiales colocados en hiladas, unidad por unidad y trabados mediante morteros; las mamposterías pueden ser de: ladrillo, piedra, elementos cerámicos, bloques de hormigón, bloques de yeso, o similares, usados individualmente o combinados.

MANZANA: Es el área, dentro de un trazado urbano, limitada por áreas de uso público (calles).

MARQUESINA: Estructura en voladizo, que avanza sobre una o varias entradas en planta baja, sobresaliendo de la fachada en forma perpendicular, y utilizada como protección climática.

MEZZANINE: Piso intermedio, sobre la planta baja y conectado físicamente con ella; tiene limitada su área a dos tercios de dicha planta. Se considera como piso dentro de la altura de la edificación.
En áreas históricas y dependiendo de las características de la edificación, se permitirá la incorporación de éstos y no serán considerados como pisos dentro de la altura de edificación.

MOBILIARIO URBANO: Todo elemento que presta un servicio al cotidiano desarrollo de la vida en la ciudad.

MOJON: Elemento del mobiliario urbano del espacio público que protege al peatón al definir, configurar y ordenar las áreas de circulación en la ciudad.

MORFOLOGÍA: Sintetiza el estudio o tratado de las formas. Se aplica también al conjunto de características formales.

MURO/PARED: Obra de albañilería formada por materiales diversos que se unen mediante mortero de cal, cemento o yeso.

MURO DE DIVISIÓN: Muro que separa dos ambientes y no soporta otra carga que su propio peso.

MURO EXTERIOR: Cerramiento vertical de cualquier edificio.

MURO MEDIANERO: Muro construido sobre terreno perteneciente a dos propietarios vecinos.

NIVEL DE CALLE: La línea oficialmente establecida o existente de la línea central de la calle a la cual tiene frente un lote. Rasante de la vía.

NIVEL: Significa la localización vertical de la superficie del terreno.

NIVEL EXISTENTE: Es el que tiene el terreno antes de iniciar los trabajos de nivelación.

NIVEL GRUESO: Es el que se alcanza cuando se obtiene una rasante que se aproxima a la que establecen los planos de proyecto aprobados.

NIVEL TERMINADO: Es el que se señalan los planos autorizados como definitivo.

NIVELACIÓN: Es la condición de la rasante que se obtiene a la terminación de los trabajos de nivelación, pendiente; es una extensión de terreno inclinada, cuya inclinación se expresa como la relación de distancia horizontal a distancia vertical.

NOMENCLATURA: Sistema de ordenamiento y clasificación de los nombres de las calles y espacios públicos.

NUEVA EDIFICACIÓN: Obra nueva construida con sujeción a las ordenanzas vigentes, ya sea en nueva planta, o edificada como complementaria a otra existente en calidad de ampliación o aumento.

PARTERRE: Vereda o isla de seguridad central en las vías, que dividen el sentido y/o flujo de circulación vehicular y puede servir de refugio a los peatones.

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

PATIO: Espacio abierto limitado por paredes o galerías.

PATIO DE ILUMINACION O POZO DE LUZ: Se considera como tal a todo espacio descubierto y rodeado por sus cuatro lados, ya sea por paramentos sólidos o ventanas.

PERMISO DE HABITABILIDAD: Es la autorización que el Municipio concede para que una construcción entre en uso o servicio.

PERMISO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: Documento otorgado por la autoridad municipal competente, para ejecutar una obra física.

PLANO APROBADO: Plano legalizado por la autoridad municipal competente.

PLATAFORMA: Terreno horizontal producto de la nivelación de las pendientes de aquel.

PORTAL: Superficie cubierta limitada por pilares de soporte o de otro modo, para el acceso peatonal o vehicular a un edificio.

PRESERVACION: Conjunto de medidas de carácter preventivo y cautelatorio.

PROTECTOR DE ARBOL: Es un elemento que protege el correcto y normal crecimiento de un árbol joven, evitando su maltrato.

PUERTA: Vano en pared, cerca o verja, desde el suelo hasta la altura conveniente, para entrar y salir.

RECONSTRUCCIÓN: Intervención que tiene por objeto la devolución parcial o total de un bien patrimonial que debido a su estado de deterioro no es posible consolidar o restaurar, reproduciéndose sus características pero denotando su contemporaneidad. En casos de intervención parcial en un bien monumental deberá preverse su reversión sin afectar lo existente.

RECONSTRUIR: Construir parcial o totalmente un edificio con las características originales.

REESTRUCTURACIÓN: Intervención que se realiza con el fin de devolver las condiciones de resistencia y estabilidad de todas las partes afectadas de una edificación, en especial de bienes patrimoniales.

REMODELAR: Se considera a las modificaciones realizadas en las edificaciones existentes que incluyan los siguientes trabajos:

a) Aumento en las dimensiones.
b) Cambio en la cubierta.
c) Modificación del conjunto de puertas y ventanas exteriores.
d) Del sistema sanitario o de drenaje.
e) Cambio de uso en una edificación o parte de ella.

Para la presente definición no se considera como remodelación la apertura de una ventana o puerta de comunicación interior, el trazado de jardines, enlucidos, pintura, revestimientos, o reparación de cubiertas.
En las áreas históricas la remodelación se limita a renovar elementos constitutivos de la edificación para mejorar las condiciones de habitabilidad, la imagen formal y la estabilidad, sin que pierda o se distorsione su tipología ni su característica morfológica esencial.

RETIRO DE CONSTRUCCION: Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomará horizontalmente y perpendicular al lindero.

SALIDA: Pasaje, corredor, túnel, pasillo, rampa o escalera, o medio de egreso de cualquier edificio; piso o área de piso a una calle, u otro espacio abierto de seguridad.

SECTOR URBANO: Área con características homogéneas en su estructura de usos y ocupación de suelo precedido por antecedentes históricos de su origen y establecido para el planeamiento urbano.

SEÑALIZACIÓN: Sistema de señales indicativas de información, prevención, restricción y servicios.

SITIO INACCESIBLE: Lugar que no es de uso normal y que no tiene accesos permanentes, usado en casos de emergencia y con precauciones.

SUBDIVISIÓN: Fraccionamiento de un predio en dos hasta diez lotes.

SUBSUELO: Es la parte de una edificación ubicada bajo el nivel natural del terreno que puede incluir locales habitables.

SUELO URBANO: Es aquel que cuenta con vías, redes de servicios e infraestructuras públicas y que tenga ordenamiento urbanístico definido y aprobado mediante ordenanza por el Concejo Municipal y equivale al área o zona urbana.

TALUD: Inclinación o declive del paramento de un muro o de un terreno.

TERRAPLÉN: Es un depósito de material de suelo colocado por medios artificiales.

TERRAZA: Es un escalón sensiblemente horizontal construido en la cara o frente de la superficie de un talud para efectos de drenaje o mantenimiento. SÓTANO: Es la parte de una edificación que está embebida en el terreno bajo su nivel natural o nivel adoptado.

TIPOLOGIA ARQUITECTÓNICA: Clasificación organizativa morfológica y constructiva de las edificaciones definida por características y elementos arquitectónicos llamados tipológicos (propios de cada tipo arquitectónico).

TERRENOS CON PENDIENTE POSITIVA: Es todo terreno cuyo nivel es superior al nivel de la acera.
TERRENOS CON PENDIENTE NEGATIVA: Es todo terreno cuyo nivel es inferior al nivel de la acera.

TRABAJOS VARIOS: Obras que comprenden la conservación de una edificación, tanto por mantenimiento como por acondicionamiento o adecuación. Cuando se trate de ampliación la autorización se concederá hasta 30.00 m2 de construcción.

TRANSFORMACIÓN: Intervención que permite modificar o cambiar las características funcionales y formales.

TRAZA: Delineamiento o esquema organizativo que identifica a un sector urbano.

USO DEL SUELO: Tipo de uso asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación.

VIA PUBLICA: Espacio destinado para la circulación peatonal y/o vehicular.

VIVIENDA, UNIDAD DE: Local o locales diseñados o considerados para que habite una persona o familia, prevista de instalaciones de baño y cocina.

VESTIBULO: Espacio que está a la entrada de un edificio, que comunica o da acceso a otros espacios en una vivienda o edificio.

VOLADIZO: Es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de construcción.

ZONIFICACIÓN: División de un área territorial en zonas caracterizadas por una función o actividad determinada, sobre la que establece una norma urbana que determina la ocupación del suelo y usos de los espacios públicos y privados.

Artículo 258.- MODIFICACIONES.-
Corresponde a la Dirección de Planificación, evaluar y actualizar permanentemente las normas constantes en este documento. Se propondrá al Concejo Municipal del cantón Arajuno, por medio de las Comisiones de Planificación y Legislación, para su resolución, las modificaciones que sean del caso, mediante un informe en el que se documente su alcance o naturaleza, previa coordinación con las Direcciones y Comisiones correspondientes.

SECCIÓN SEGUNDA
PRESENTACION DE PROYECTOS ARQUITECTONICOS

Artículo 259.- PRESENTACION DE PLANOS

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

Artículo 260.- NORMAS A CONSULTAR

a) INEN 567: Dibujo de arquitectura y construcción. Definiciones generales y clasificación de los dibujos.
b) INEN 568: Dibujo de arquitectura y construcción. Formas de presentación, formatos y escalas.

c) INEN 569: Dibujo de arquitectura y construcción. Dimensionado de planos de trabajo. Código de Práctica INEN para dibujo de Arquitectura y Construcción.

Artículo 261.- DIMENSIONES DE LÁMINAS

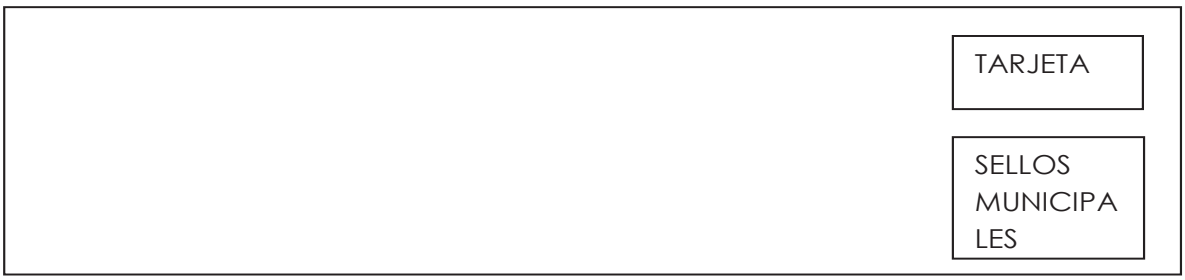
Las dimensiones de las láminas de dibujo de un proyecto, deberán regirse a los siguientes formatos:

Formato	Dimensiones (mm)
A0	841X 1189
A1	594 X 841
A2	420 X 594
A3	297 X 420
A4	210X297

Fuente: Norma INEN 568

Artículo 262.- CUADRO DE TÍTULOS Y SELLOS DE APROBACIÓN

Cuadro de Títulos: Todo plano de construcción deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos (Tarjeta), el mismo que se ubicará sobre el espacio destinado para sellos de aprobación y tendrá una dimensión de 0.15 m x 0.15 m.
Sellos de Aprobación: Los planos de construcción deberán disponer en su extremo inferior derecho de un espacio libre para los sellos de aprobación necesarios, acorde al formato utilizado hasta un máximo de 0.15 x 0.15 m.



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

a) Clave catastral y número de predio
b) Nombre del proyecto
c) Nombre, número de cédula y firma del propietario
d) Nombre, firma, número de registro del profesional responsable.
e) Título de la lámina
f) Escala o escalas
g) Fecha
h) Número de lámina
i) En el caso de proyectos de construcción donde sean necesarias varias series de láminas, deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo, antepuestos al número de láminas, de acuerdo a las siguientes abreviaturas:
A: planos arquitectónicos
E: planos estructurales
IS: planos de instalaciones sanitarias
IE: planos de instalaciones eléctricas
IM: planos de instalaciones mecánicas
IC: planos de instalaciones electrónicas y comunicación.
EE: estudios especiales

Artículo 263.- CONTENIDO MÍNIMO DE LOS PROYECTOS

1. Arquitectónicos

Para la aprobación de todo proyecto presentado, los requisitos mínimos exigidos serán:

a) Levantamiento topográfico cuando existan cambios sustantivos de nivel.
b) Plano de ubicación que debe abarcar una zona de 300 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, avenidas, plazas. En casos necesarios coordenadas geográficas.
c) Plano de Implantación General, en el que se anotará claramente las medidas, ángulos del terreno, retiros, afectaciones y ejes viales.
d) Cuadro de Áreas. Dentro de la primera lámina de los planos arquitectónicos, se elaborará un cuadro de áreas de acuerdo al descrito a continuación.

C U A D R O D E A R E A S						
DENOMINACIÓN		NIVEL	AREA BRUTA (m2)	AREA NO COMPUTABLE(m2)		AREA UTIL(m2)
				ABIERTA	CUBIERTA	
	SUBTOTAL:					
	SUBTOTAL					
	TOTAL					

AREA DE TERRENO ESCRITURAS (m2):			AREA BRUTA PB(m2):	
AREA DE TERRENO PROYECTO (m2):			AREA BRUTA PA(m2):	
			AREA BRUTA TOTAL(m2):	
	COS	%	AREA NO COMPUTABLE(m2):	
			AREA UTIL PLANTA BAJA(m2):	
	CUS	%	AREA UTIL TOTAL(m2):	
			AREA BRUTA AMPLIADA(m2):	

AREAS COMUNALES				
DENOMINACIÓN	NIVEL	AREA (m2)		
		ABIERTO	CUBIERTO	TOTAL
TOTAL:				

e) Plantas: Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los ambientes, espesores de muros, vanos y llenos, anchos de puertas, ejes de columnas, etc. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera.

Si existe la imposibilidad de dimensionar las medidas interiores hacia las cotas exteriores del dibujo, se lo hará de acuerdo a las particularidades del proyecto, hacia el interior del mismo.

Dentro de cada ambiente se establecerá su designación y se colocarán las cotas de nivel en los sitios que fueren necesarias para la comprensión del proyecto.

En la planta de cubiertas, si éstas fuesen inclinadas se indicarán las pendientes expresadas en porcentaje.

Cortes:

f) Serán presentados a la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto. Los cortes deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel natural del terreno.

Se presentará un corte en cada sentido (longitudinal y transversal), como mínimo y por lo menos uno de éstos deberá contemplar el desarrollo de una escalera si la hubiere.

En todos los casos de construcciones adosadas será necesario también identificar el nivel natural de los terrenos colindantes.

g) Fachadas: Deberán representarse todas las fachadas del edificio o edificios a la misma escala adoptada para las plantas y cortes.
h) Planos de Instalaciones: En los casos que especifica la presente normativa, el conjunto de planos

de instalaciones deberá ser presentado en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre sí, comprenderá: planos de instalaciones para evacuación de aguas servidas y pluviales, planos de instalaciones de agua potable, planos de instalaciones eléctricas e iluminación, planos de instalaciones telefónicas, planos de instalación de prevención y control de incendios y planos de instalaciones mecánicas o especiales, cuando el proyecto lo requiera. Estos planos deberán cumplir con todas las especificaciones técnicas definidas por las instituciones, empresas o entidades técnicas competentes.

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

j) Memoria descriptiva: de acuerdo a la naturaleza y magnitud del Proyecto, se indicará de una manera general, las características y peculiaridades de la edificación, monto, finalidades, usos, etc.

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

2. Proyectos de Conservación, modificación y ampliación.

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

ESCALAS

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

TIPO DE DIBUJO	ESCALAS		
Planos de diseño urbano (bloques Y edificios) y fraccionamiento del suelo	1	2000	(0,5 mm =
	1	1000	(1mm = 1
	1	500	(2 mm = 1
Planos de implantación, plantas, elevaciones y cortes.	1	200	(5 mm = 1
	1	100	(10 mm = 1
	1	50	(20 mm =
Planos de Detalle	1	50	(20 mm =
	1	20	(50 mm =
	1	10	(100 mm =
Anteproyectos	1	5	(200 mm =
	1	1	(escala natural)
Fuente: Norma INEN 568			

Artículo 264.- TRAMITOLOGIA DE LA DIRECCION DE PLANIFICACIÓN.- Para los diferentes tramites que se realizan en la Dirección de Planificación como: Aprobación de Proyectos Arquitectónicos, Permiso de Construcción, Inspección de Obra, Devolución del Fondo de Garantía y Habitabilidad, Permiso de Trabajos Varios, Aprobación de Anteproyectos Arquitectónicos, Actualización de Proyectos Arquitectónicos, Declaratoria de Propiedad Horizontal, Certificado de Habitabilidad Provisional, Colocación de Rótulos, Certificado de Normas Particulares, Aprobación de Subdivisiones y Reestructuraciones Parcelarias, Aprobación de Urbanizaciones y Factibilidad de Uso del Suelo. Se sujetarán al Instructivo que para el efecto a desarrollado la Dirección de Planificación y que se halla a disposición de público.

CAPITULO II
NORMAS URBANISTICAS

ASPECTOS GENERALES

Toda habilitación del suelo se sujetará a las disposiciones establecidas en la Ordenanza de Zonificación Uso y Ocupación del Suelo de cantón Arajuno y a la normativa de este capítulo.

SECCIÓN PRIMERA
SISTEMA VIAL

Artículo 265.- ACCESIBILIDAD AL MEDIO FISICO.

Esta Normativa facilita la accesibilidad funcional y uso de lugares públicos y privados de la ciudad a las personas en general y aquellas con discapacidad o movilidad reducida permanente o circunstancial, al suprimir obstáculos imprevistos tanto en el plano horizontal como en los cambios de nivel y al incorporar elementos auxiliares que dificultan la libre circulación, en cumplimiento al artículo 18 de la Ley de Discapacidades del Ecuador, Registro Oficial No. 996 del 10 Agosto de 1992 y a los artículos 84, 85, 86 y 87 del Reglamento constante en el Registro Oficial No. 374 del 4 de febrero de 1994. Reglamento técnico de accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico, aprobada por el INEN, el 30 de enero del 2009.
En los edificios ya construidos y sometidos a rehabilitación donde existe imposibilidad estructural o funcional, se adoptarán las soluciones que dentro del espíritu de la misma sean posibles técnicamente.
Se observarán las siguientes normas en los edificios y áreas públicas o privadas.

Norma NTE INEN - 2 239: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico- Señalización.
Norma NTE INEN - 2 240: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Símbolo gráfico. Características Generales.
Norma NTE INEN - 2 241: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Símbolo de sordera e hipoacusia o dificultades sensoriales.
Norma NTE INEN - 2 242: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Símbolo de no vidente y baja visión.
Norma NTE INEN - 2 243:2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico, circulación peatonal.
Norma NTE INEN - 2 244: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Agarraderas, bordillos y pasamanos.
Norma NTE INEN - 2 245: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico, rampas fijas.
Norma NTE INEN - 2 246: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Cruces peatonales a nivel y a desnivel.
Norma NTE INEN - 2 247: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Corredores y Pasillos, características generales.
Norma NTE INEN - 2 248: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Estacionamiento.
Norma NTE INEN - 2 249: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificio. Escaleras.
Norma NTE INEN - 2 291: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Tránsito y señalización.
Norma NTE INEN - 2 292: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Transporte.
Norma NTE INEN - 2 293: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Área higiénico-sanitaria.
Norma NTE INEN - 2 299: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Ascensores.
Norma NTE INEN - 2 300: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio, dormitorios.
Norma NTE INEN - 2 301: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio, pavimentos.
Norma NTE INEN - 2 309: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacios de acceso, puertas.
Norma NTE INEN - 2 312: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Elementos de cierre, ventanas.

Norma NTE INEN - 2 313: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacios, cocina.
Norma NTE INEN - 2 314: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Mobiliario urbano.
Norma NTE INEN - 2 315: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Terminología.
Norma NEC-HS-AU: Accesibilidad Universal

Artículo 266.- SISTEMA VIAL

Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno, o a su entorno, y al previsto en la planificación vial 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, a los cuadros Nos. 1 y 2 de "Características y Especificaciones Mínimas de Vías"; y, cuadros Nos. 10 y 11 de Especificaciones Mínimas de Vías Urbanas y Cantonales y Derechos de Vías establecidas por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas (MTOP).

Para los efectos de la presente normativa en relación con el sistema vial y para un manejo adecuado de los planes viales se establece la siguiente clasificación:

La Red Vial Nacional es el conjunto total de las carreteras, existentes en el territorio ecuatoriano, y, se clasifica según su jurisdicción en: Red Vial Estatal, Red Vial Provincial y Red Vial Cantonal.

a. Red Vial Estatal está constituida por todas las vías administradas por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas, como única entidad responsable del manejo y control, conforme a las normas del decreto ejecutivo 860, publicado en el registro oficial Nro. 186 del 18 de octubre del 2000 y la ley especial de la descentralización del estado y de participación social; viene codificada con la simbología E, acompañada del número de identificación.
b. Red Vial Provincial es el conjunto de vías administradas por cada uno de los Gobiernos Provinciales, de acuerdo a las competencias establecidas en el COOTAD.
c. Red Vial Cantonal es el conjunto de vías urbanas y de aquellas que conectan las cabeceras parroquiales con el área urbana, administradas por cada uno de los Gobiernos Municipales, de acuerdo a las competencias establecidas en el COOTAD.

El sistema vial cantonal está formado por las vías de carácter urbano al interior de las ciudades y que obedecen a su jerarquía funcional y de planificación.

Artículo 267.- SISTEMA VIAL CANTONAL URBANO

Formado por el sistema de vías que dan servicio al área urbana tanto de la cabecera del Cantón, como a las que se localizan en las cabeceras de los centros poblados. Sirven para comunicar diferentes sectores de la ciudad y articular las diversas actividades, por lo que responden a proyectos de planificación vial, donde se tomará en cuenta temas de usos de suelo, equipamientos, expansión urbana, y transportación pública.

Articulo 268.- CLASIFICACION DE VIAS DEL SISTEMA VIAL CANTONAL URBANO

Dentro de la jerarquización del sistema funcional de las vías, se han clasificado de la siguiente manera:

a. Expresas
b. Arteriales
c. Colectoras
d. Locales
e. Ciclovías
f. Peatonales

Articulo 269.- VIAS EXPRESAS

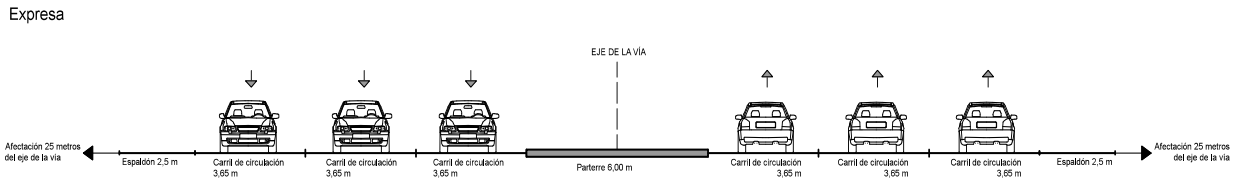
Las vías EXPRESAS están diseñadas para el tránsito de grandes flujos vehiculares a través o alrededor de las ciudades, sirven para recorridos de largas distancias. Recogen el flujo vehicular de las vías arteriales.

Características Funcionales:

- Facilita conexión entre ciudades.
- Garantizan altas velocidades de operación y movilidad.
- Soportan grandes flujos vehiculares.
- Separan al tráfico directo del local.
- No admiten accesos directos a los lotes frentistas.
- En ellas no se permite el estacionamiento lateral; el acceso o salida lateral se lo realiza mediante carriles de aceleración y desaceleración respectivamente.
- Sirven a la circulación de líneas de buses inter-cantonales y provinciales.
- Sus intersecciones deben ubicarse por lo menos cada 500 metros entre sí.
- Su afectación mínima es de 35 metros a cada lado del eje de la vía, en todo caso será establecida por la normativa nacional y el proyecto vial.

Características técnicas:

Gráfico 1. Vía expresa



Artículo 270.- VÍAS ARTERIALES

Sirven de enlace entre vías EXPRESAS, arteriales PRINCIPALES y vías colectoras. Su función es distribuir el tráfico entre las distintas áreas que conforman la ciudad; por tanto, permiten el acceso directo a zonas residenciales, institucionales, recreativas, productivas o de comercio en general.

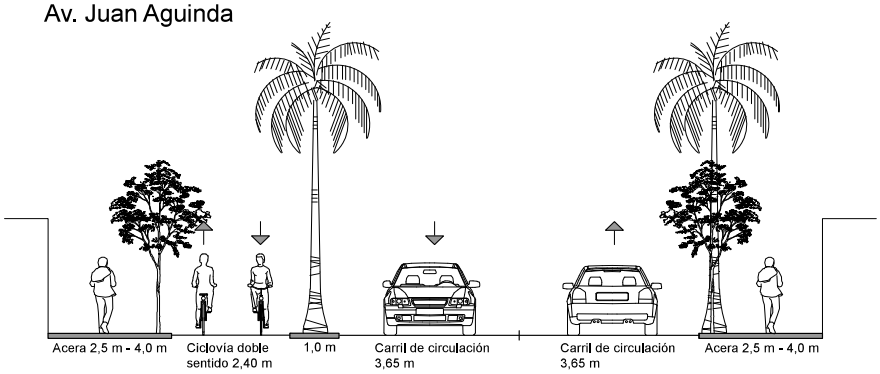
Características Funcionales:

- Sirven de enlace entre vías Expresas, Arteriales Principales y las vías colectoras.
- Distribuyen el tráfico entre las diferentes áreas de la ciudad.
- Permiten buena velocidad de operación y movilidad.
- Proporcionan accesibilidad directa a las propiedades adyacentes.
- Admiten importantes flujos de tráfico, generalmente inferiores al de las vías expresas.
- Los cruces en intersecciones se realizan mayoritariamente a nivel de la vía, dotándose para ello de una buena señalización y semaforización.
- Excepcionalmente pueden permitir el estacionamiento controlado de vehículos.
- Pueden admitir la circulación en un solo sentido de circulación.
- Sirven principalmente a la circulación de líneas de buses urbanos, pudiendo incorporarse para ello carriles exclusivos.

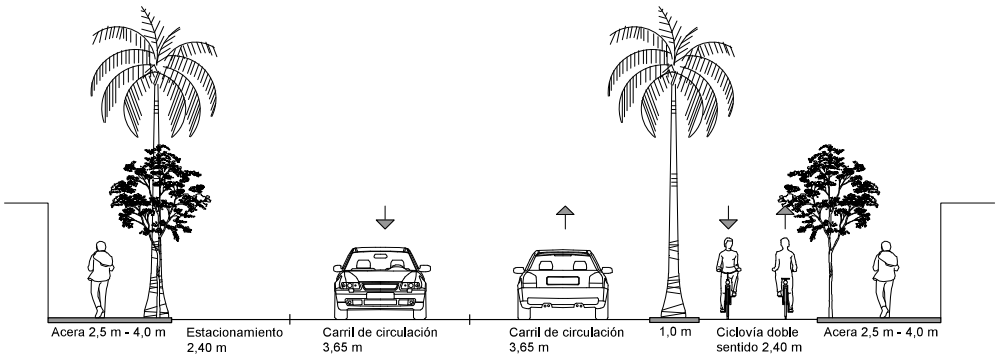
Características Técnicas:

Gráfico 2. Vías arteriales

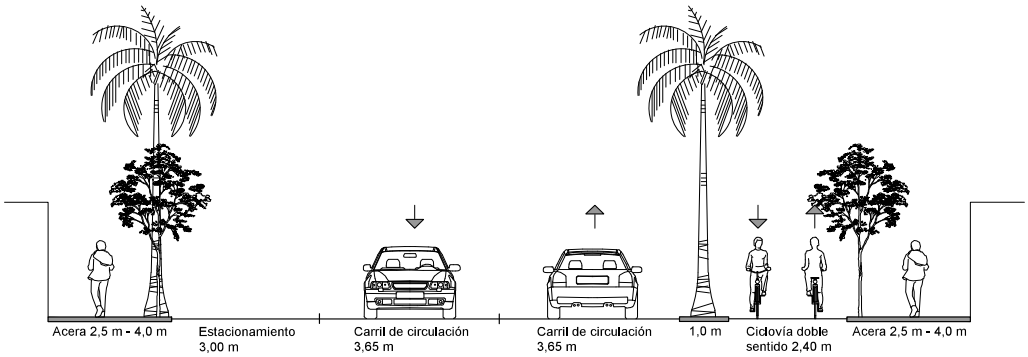
Av. Juan Aguinda



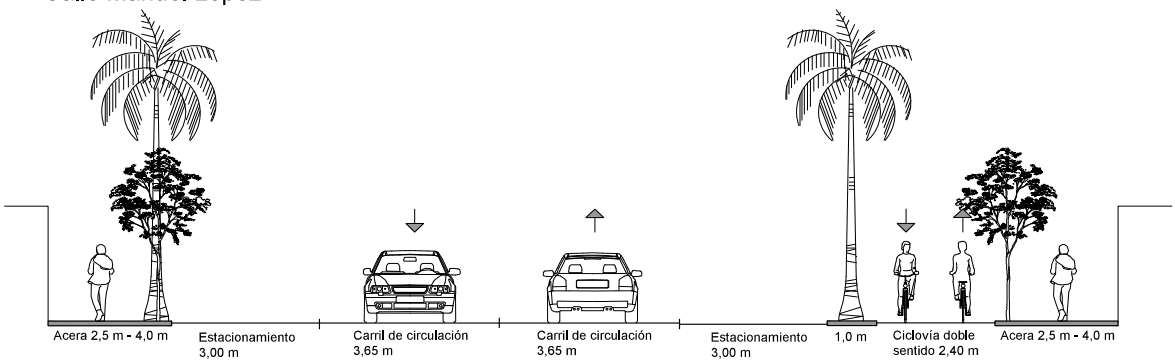
Av. Shiwakucha

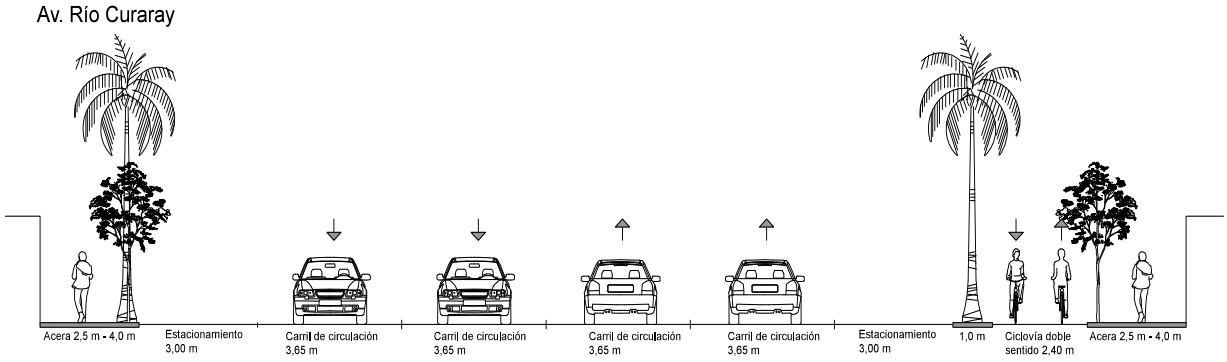


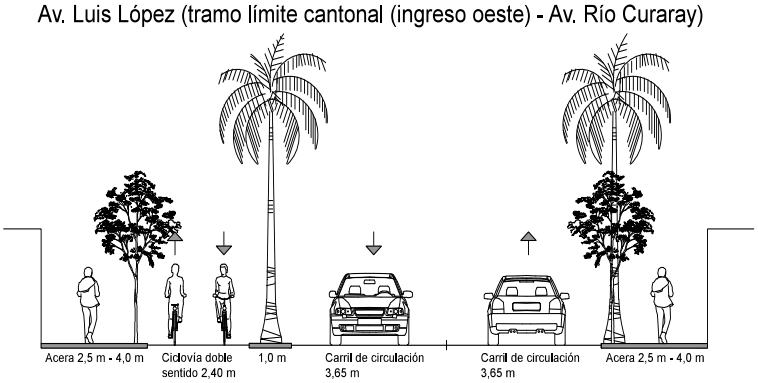
Vía a Nushino



Calle Manuel López







Fuente: PUGS Arajuno 2020

Artículo 271.- VÍAS COLECTORAS

Sirven de enlace entre las vías arteriales y las vías locales, su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas urbanas; por tanto, permiten acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas, comerciales de menor escala. El abastecimiento a locales comerciales se realizará con vehículos de tonelaje menor (camionetas o furgones).

Características Funcionales:

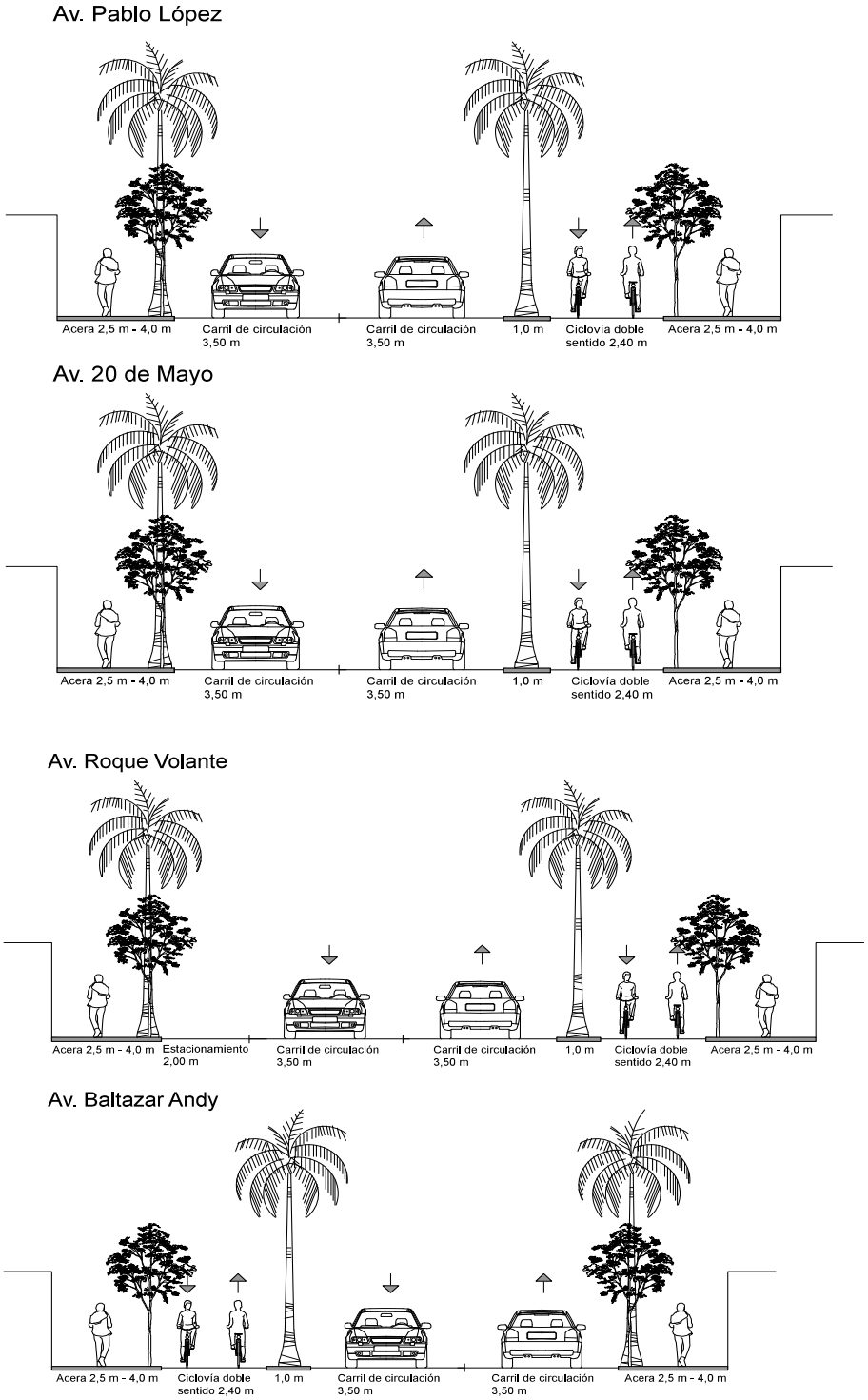
- Recogen el tráfico de las vías del sistema local y lo canalizan hacia las vías del sistema arterial.
- Distribuyen el tráfico dentro de las áreas o zonas urbanas.
- Favorecen los desplazamientos entre los barrios.
- Proveen acceso a propiedades frentistas.
- Permiten una razonable velocidad de operación y movilidad.
- Pueden admitir el estacionamiento lateral de vehículos.
- Los volúmenes de tráfico son relativamente bajos en comparación al de las vías jerárquicamente superiores.
- Admiten la circulación de líneas de buses urbanos.
- Se recomienda la circulación de vehículos en un solo sentido.

NOTA: Las normas referidas a este artículo están sujetas a las especificaciones vigentes del MOP.

En las vías en las cuales sea prohibido estacionar y previo informe aprobatorio por la Dirección de Transporte y Vialidad, se permitirá utilizar bahías de estacionamientos públicos en el área ocupada por la acera, siempre y cuando se destine el retiro frontal integrado a la acera. Estos estacionamientos serán paralelos a la calzada.
En las áreas rurales se puede considerar como vía colectora a aquella que permite articular con servicio de transporte público diversos asentamientos humanos.

Características Técnicas:

Gráfico 3. Vías colectoras



Artículo 272.- VÍAS LOCALES

Conforman el sistema vial urbano menor y se conectan solamente con las vías colectoras. Se ubican generalmente en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal. Permiten solamente la circulación de vehículos

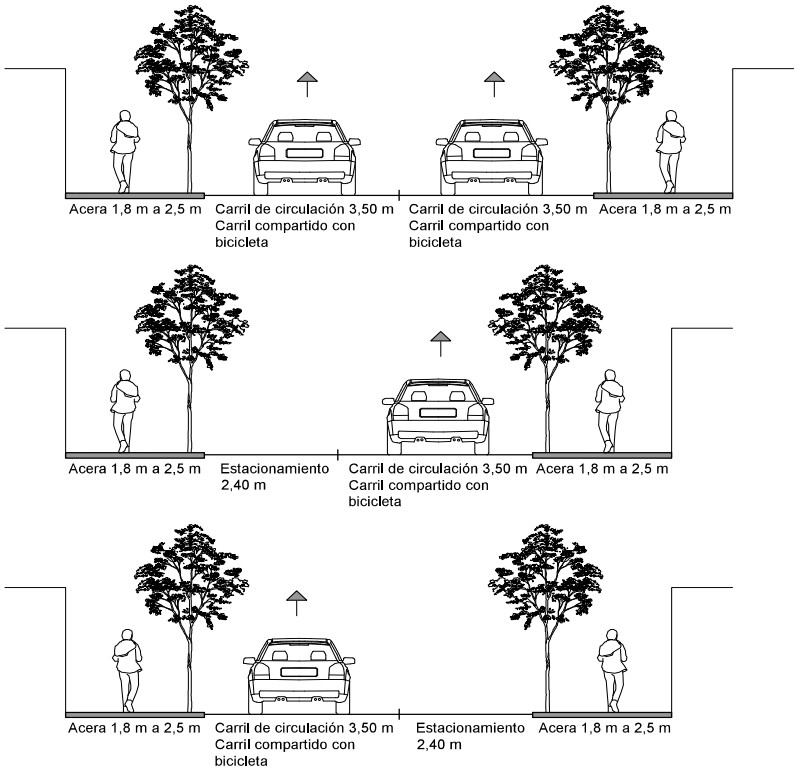
livianos de los residentes y no permiten el tráfico de paso ni de vehículos pesados (excepto vehículos de emergencia y mantenimiento). Pueden operar independientemente o como componentes de un área de restricción de velocidad, cuyo límite máximo es de 30 km/h Además los tramos de restricción no deben ser mayores a 500m para conectarse con una vía colectora.

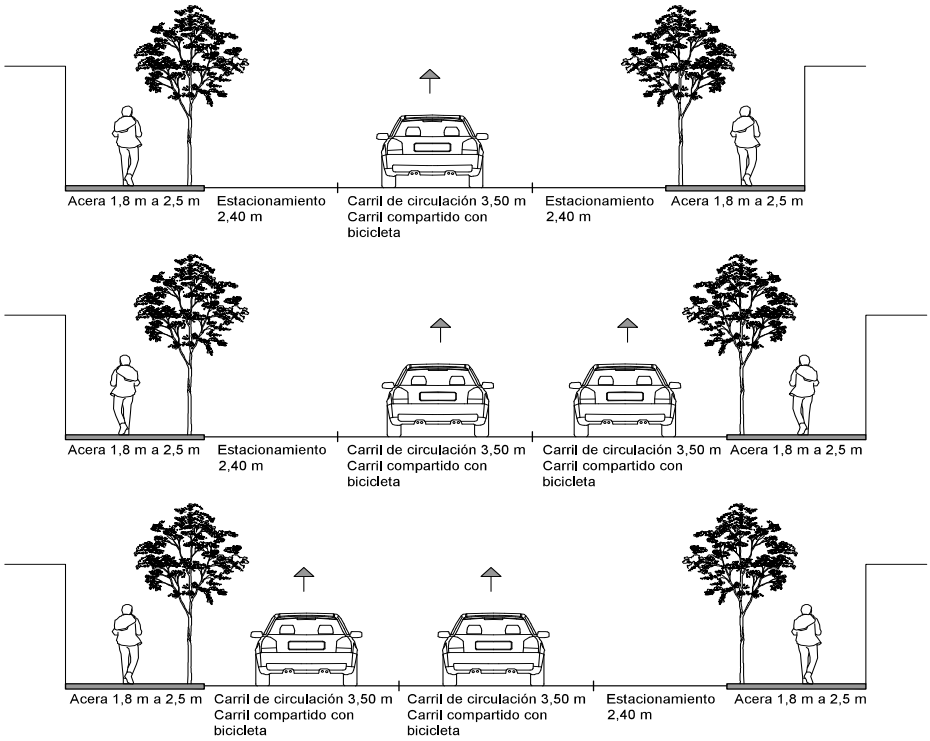
Características Funcionales:

- Se conectan solamente con vías colectoras.
- Proveen acceso directo a los lotes frentistas.
- Proporcionan baja movilidad de tráfico y velocidad de operación.
- Bajos flujos vehiculares.
- No permiten la circulación de vehículos pesados. Deben proveerse de mecanismos para admitir excepcionalmente a vehículos de mantenimiento, emergencia y salubridad.
- Permiten el estacionamiento de vehículos.
- Circulación de vehículos en un solo sentido es recomendable.
- La circulación peatonal tiene preferencia sobre la circulación vehicular.
- Pueden ser componentes de sistemas de restricción de velocidad para vehículos.
- No permiten la circulación de líneas de buses.

Características Técnicas:

Gráfico 4. Vías locales





Artículo 273.- CICLOVÍAS

Están destinadas al tránsito de bicicletas y, en casos justificados a motocicletas de hasta 50cc. 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.

Características Funcionales:

- Las ciclo vías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1,80 y de doble sentido 2,40 m, con pendiente recomendable de 5%
- Es el sistema de movilización en bicicleta al interior de las vías del sistema vial local puede formar parte de espacios complementarios (zonas verdes, áreas de uso institucional).
- Cuando las ciclo vías formen parte de áreas verdes públicas, tendrán un ancho mínimo de 1,80m. a) Características Funcionales
- En los puntos en que se interrumpa la ciclo vía para dar paso al tráfico automotor, se deberá prever un paso cebra para el cruce peatonal, o como parte de solución de cruce a desnivel con pendiente en rampas de 15% máximo; conformada por un cambio en la textura y color del piso; estos puntos estarán debidamente señalizados.
- La iluminación será similar a la utilizada en cualquier vía peatonal o vehicular. En el caso en que se contemple un sendero peatonal, éste se separará de la ciclo vía.
- Estará provisto de parqueaderos para bicicletas, los cuales se diseñarán y localizarán como parte de los terminales y estaciones de transferencia de transporte público de la ciudad.
- El carril de la ciclo vía se diferenciará de la calzada, sea mediante cambio de material, textura y color o a través del uso de 'tope llantas" longitudinales.
- En todos los casos se implementará la circulación con la señalización adecuada.

Artículo 274.- VÍAS PEATONALES (referencia NTE INEN 2 243: 2000)

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.
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).

a) **Dimensiones**

- Las vías peatonales con eventual circulación vehicular deben tener un ancho mínimo de 4,00 m.
- Las vías exclusivas de circulación peatonal tales como senderos y camineras, deben tener un ancho mínimo libre sin obstáculos de 1,60 m.
- Las aceras deben tener un ancho mínimo que varía de 2.00 metros a 2.50 metros dependiendo de la categoría de la vía.
- Las vías de circulación peatonal deben estar libres de obstáculos en todo su ancho mínimo y desde el piso hasta un plano paralelo ubicado a una altura mínima de 2,50 m. Dentro de ese espacio no se puede disponer de elementos que lo invadan (ejemplo: luminarias, carteles, equipamientos, etc.)
- Debe anunciarse la presencia de objetos que se encuentren ubicados fuera del ancho mínimo en las siguientes condiciones: entre 0.80 m. y 2,50 m. de altura separado más de 0.15 m. de un plano lateral.
- El indicio de la presencia de los objetos que se encuentran en las condiciones establecidas, se debe hacer de manera que pueda ser detectado por intermedio del bastón largo utilizado por personas con discapacidad visual y con contraste de colores para disminuidos visuales.
- El indicio debe estar constituido por un elemento detectable que cubra toda la zona de influencia del objeto, delimitada entre dos planos: el vertical ubicado entre 0.10 m. y 0.80 m. de altura del piso y el horizontal ubicado 1.00 m. antes y después del objeto.
- La pendiente longitudinal y transversal de las circulaciones será máximo del 2%. Para los casos en que supere dicha pendiente, se debe tener en cuenta lo indicado en la NTE INEN 2 245.
- La diferencia del nivel entre la vía de circulación peatonal y la calzada no debe superar 0.10 de altura. Cuando se supere los 0.10 m. de altura, se debe disponer de bordillo.

b) **Características generales**

- Las vías de circulación peatonal deben diferenciarse claramente de las vías de circulación vehicular, inclusive en aquellos casos de superposición vehicular peatonal, por medio de señalización adecuada.
- Cuando exista un tramo continuo de la acera máximo de 100 m. se dispondrá de un ensanche de 0.80 m. con respecto al ancho de la vía de circulación existente, por 1.60 m. de longitud en la dirección de la misma que funcionará como área de descanso.
- Los pavimentos de las vías de circulación peatonal deben ser firmes, antideslizantes y sin irregularidades en su superficie. Se debe evitar la presencia de piezas sueltas, tanto en la constitución del pavimento como por la falta de mantenimiento.
- En el caso de presentarse en el piso rejillas, tapas de registro, etc., deben estar rasantes con el nivel del pavimento, con aberturas de dimensión máxima de 10mm.
- En todas las esquinas o cruces peatonales donde existan desniveles entre la vía de circulación y la calzada, estos se deben salvar mediante rampas, de acuerdo con lo indicado en la NTE INEN 2 245. Los espacios que delimitan la proximidad de rampas no deberán ser utilizados para equipamiento y estacionamiento, en una longitud de 10 m. proyectados desde el borde exterior de la acera.
- Para advertir a las personas con discapacidad visual cualquier obstáculo, desnivel o peligro en la vía pública, así como en todos los frentes de cruces peatonales, semáforos accesos a rampas, escaleras y paradas de autobuses, se debe señalar su presencia por medio de un cambio de textura de 1.00 m. de ancho; con material cuya textura no provoque acumulación de agua.
- Se recomienda colocar tiras táctiles en el pavimento, paralelas a las construcciones, con el fin de indicar recorridos de circulación a las personas con discapacidad visual.

c) **Cruces peatonales** (Referencia NTE INEN 2 246:2000)

- Dimensiones

Los cruces peatonales deben tener un ancho mínimo libre de obstáculos de 1.00 m. en vías con volúmenes peatonales insignificantes. Cuando estén demarcados por señalización horizontal específica (líneas tipo

"cebra"), el ancho estándar es de 4.00 m., siendo mayores cuando el flujo peatonal lo requiera.
Cuando se prevé la circulación simultánea de dos sillas de ruedas en distinto sentido, el ancho mínimo debe ser de 1.80 m.
Cuando exista la posibilidad de un giro a 90° el ancho mínimo libre debe ser igual o mayor a 1,0m. Si el ángulo de giro supera 90°, la dimensión mínima del cruce peatonal debe ser de 1,2m.

- Características Funcionales Específicas

En el caso de presentarse en el piso rejillas, tapas de registros, etc., deberán colocarse rasantes a nivel del pavimento, con aberturas de dimensiones máximas de 10 mm.
Cuando el cruce peatonal se intercepte con una acera al mismo nivel, se debe colocar señales táctiles y visuales en toda la longitud de la acera.
En los cruces peatonales donde se justifiquen la colocación de semáforos, se recomienda la implementación de dispositivos acústicos y táctiles que indiquen el cambio de luces en los mismos.
Las intersecciones y cruces peatonales a desnivel deben cumplir con lo indicado en las NTE INEN 2 243 y 2 245.

d) **Refugios Peatonales.**

Si el cruce peatonal, por su longitud se realiza en dos tiempos y la parada intermedia se resuelve con un refugio entre dos calzadas vehiculares, debe hacerse al mismo nivel de la calzada y tendrá un ancho mínimo de 1.20m. con una longitud mínima de cruce de 3,00m. y una separación mínima hasta el vértice de la intersección, de 1,20m. Si se presenta un desnivel con la calzada, éste se salvará mediante vados, de acuerdo a lo indicado en la NTE INEN 2 245.

e) **Escalinatas.**

Son aquellas que permiten salvar la diferencia de nivel generalmente entre vías o como acceso interno a las parcelas, utilizando para ello sistemas de gradas o escalinatas. Obviamente la circulación es exclusivamente peatonal.
El ancho mínimo de las escalinatas será de 2.40 m. y se adecuará a las características de desplazamiento de los peatones inmediatos. El emplazamiento y distribución de las escaleras, en lo posible, deberá acompañar orgánicamente a la topografía. El máximo de escaleras continuas será de 16 contrahuellas, luego de lo cual se utilizarán descansos no menores a 1, 20 m.
La norma general para establecer la dimensión de la huella (H) y contrahuella (CH) será: 2CH + 1H = 64.
La contrahuella máxima será de 0.20 m.

Art. 275.- Características técnicas de las vías.

Cuadro 41. Características técnicas de vías

TIPO DE VIAS	Velocidad de proyecto* (km/h)	Radio mínimo de curvatura (m)	Número mínimo de carriles por sentido	Ancho de carriles (un sentido) (m)	Carril de estacionamiento lateral (m)	Radio mínimo de esquinas (m)	Espaldón (m)	Separación de calzadas (m)	Aceras (m)
EXPRESA	90	210	3	3,65	no	5	2,5	Parterre mínimo de 6,00 m.	-
ARTERIAL	70	80	2	3,65	2,4	5	-	Parterre mínimo 3,00 m o señalización horizontal	4
COLECTORA	50	50	2	3,5	2,4	5	-	Parterre opcional 3,00 m o señalización horizontal	2,50
LOCAL	50	-	2	3,5	2,4	3	-	señalización horizontal	2.50

TIPO DE VIAS	Velocidad de proyecto* (km/h)	Radio mínimo de curvatura (m)	Número mínimo de carriles por sentido	Ancho de carriles (un sentido) (m)	Carril de estacionamiento lateral (m)	Radio mínimo de esquinas (m)	Espaldón (m)	Separación de calzadas (m)	Aceras (m)
CICLOVIA	40	Min 5, máx. 30	1	1,80; doble sentido 2,40		3	Opcional 1,80 sin aceras	Parterre opcional min de 2,00 m	1,20
PEATONAL	-	-	-	Ancho total mínimo 4 metros	-	1	-	-	-

(*) Estos valores son referenciales. La velocidad en cada una de las vías está determinada por la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial.

Cuadro 42. Características mínimas de vías

TIPO DE VIAS	Volumen trafico	Distancia paralela entre vías expresas (m)	Longitud máxima (m)	Ancho mínimo de la vía (m)	Control de accesos	Separación de calzadas (m)	Longitud vías sin retorno (m)	Aceras (m)	Ciclo vía (m)	Derecho de vía (m)
EXPRESA	1000-1500	8000-3000	Variable	Doble sentido 33,0m	total - intersecciones a desnivel	Parterre mínimo de 6,00 m.				35
ARTERIAL	500-1000	1500-500	Variable	Doble sentido con parterre 30,4m sin parterre 27,4m	Intersecciones son a nivel.	Parterre mínimo de 3,00 m o señalización horizontal		4		15
COLECTORA	400-500	1000-500	1000	Doble sentido con parterre 24,8m sin parterre 22,8m, un sentido 13,4m	Intersecciones son a nivel.	Pueden tener parterre mínimo de 3,00 m o señalización horizontal	300	2,50	Opcional 2,40	5
LOCAL	400 o menos	100-300	400	Doble sentido 14,2m, un sentido 8,3m	Intersecciones son a nivel.	Señalización horizontal	100	2,50	Opcional 1,80	0
CICLOVIA			Variable		Intersecciones son a nivel.	opcional min de 2,00 m		1,2		

SECCION SEGUNDA
DISEÑO VIAL

Artículo 276.- ESPECIFICACIONES MÍNIMAS PARA EL DISEÑO DE VÍAS

Las normas de diseño geométrico de las vías se someterán a las siguientes disposiciones y a lo establecido en los Cuadros Nos. 1 y 2, para los nuevos asentamientos urbanos que se consoliden en la Ciudad.

a) Acera: Para determinar el ancho total de una acera, se deberá considerar 1.20 m como base del ancho mínimo para la circulación continua de los peatones y variará de acuerdo al tipo de vía y flujo de peatones.

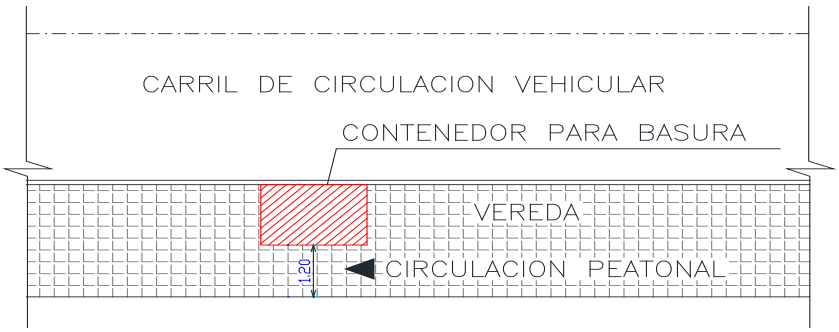
Con relación al costado interno de la acera, se considerará 0,45 m. el espacio junto a cerramientos (muros, verjas) que disponen generalmente vegetación ornamental y en donde las fachadas se encuentran retiradas de la línea de fábrica; 0,15 m. adicionales, cuando las edificaciones se efectúan en línea de fábrica; y 0,15 m. más, para el caso de fachadas en línea de fábrica con escaparates o vitrinas (locales comerciales). Con respecto al costado externo de la acera, se considerará un ancho mínimo de protección al peatón de la circulación de vehículos; 0,45 m; para la ubicación de postes, señales de tránsito, hidrantes, semáforos, rampas para ingreso de vehículos, arborización, se incrementarán 0,15 m. adicionales.

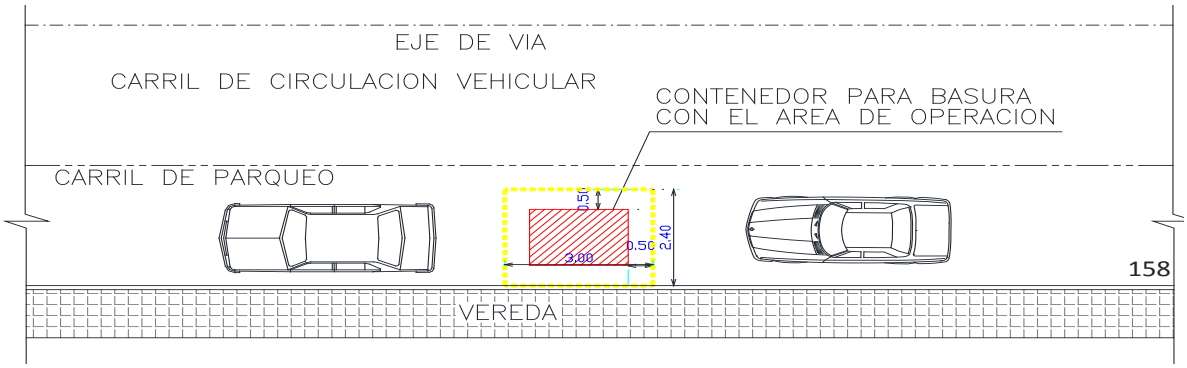
Para la ubicación de mobiliario urbano (casetas, buzones postales, basureros pequeños, jardineras, parquímetros, armarios de servicios básicos, bancas, etc.), se deberá considerar los espacios de ocupación y de influencia, a fin de dejar libre la zona peatonal efectiva requerida.

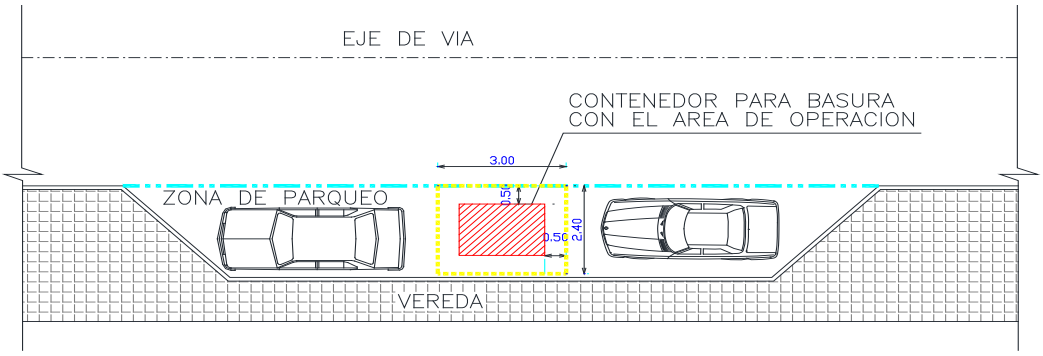
b) Los contenedores para la recolección de basura podrán ser ubicados sobre carril designado para parqueo de los carros o en los sitios específicos en la vereda siempre cuando se dejara franja minina de circulación peatonal de mínimo 0.80 metros hasta el máximo 1.20 metros.

No podrán ser ubicados en los cruces peatonales o en las veredas donde interrumpen una circulación fluida de los peatones, en los carriles de circulación vial donde pueden interrumpir transito fluido vehicular (Ver Gráficos 5).

Gráfico 5. Ubicación contener de basura







c) **Ancho de carril:**
El ancho normalizado de carril de circulación vehicular será de 3.65 m; cualquier variación en su ancho estará en función del tipo de vía. El ancho de carril mínimo por sentido para vías suburbanas será de 3.50 m. Ver Cuadro No. 2.

d) **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 el ancho mínimo será de 4,50 m. sin contabilizar el carril de estacionamiento.

e) **Carril de estacionamiento lateral:**
En las vías locales, vías colectoras y en las vías arteriales secundarias donde se ha previsto un carril de estacionamiento en paralelo, este tendrá un ancho mínimo de 2.40 m.

f) **Carril de estacionamiento transversal:**
Los estacionamientos transversales, sean a 30º, 45º, 60º o 90º podrán ubicarse únicamente en vías locales y colectoras, debido a que la velocidad de operación de las mismas es baja, reduciendo así el riesgo de accidentes producto de las maniobras al estacionarse.

g) **Parterre:**
El ancho mínimo recomendable es de 3.00 m.; de incorporarse carriles exclusivos de giro, el ancho del parterre deberá considerar el ancho de éste.

h) **Radio Ochava:**

Se consideran los siguientes radios mínimos:

- En vías arteriales y colectoras: 10 m.
- Entre vías colectoras y vías locales: 7 m.
- Entre vías locales: 5 m.
- Entre pasajes: 3 m.

i) **Radios de giro:**

Es la distancia mínima que un vehículo requiere para dar vuelta. El radio de giro dependerá del tamaño del vehículo.
Para el diseño de las secciones viales y parterres se deberán considerar las siguientes dimensiones referenciales mínimas:

VEHÍCULO	DISTANCIA ENTRE EJES MAS ALEJADOS	RADIO DE GIRO MÍNIMO
Automóvil	3.35 m.	7.32 m.
Camión pequeño	4.50 m.	10.40 m.
Camión	6.10 m.	12.81 m.

Tráiler con remolque	12.20 m.	12.20 m.
Tráiler con remolque	15.25 m.	13.72 m.

j) **Vegetación y obstáculos laterales:**

Se sujetarán a los siguientes lineamientos:
El urbanizador será responsable de arborizar las áreas verdes de las vías, sujetándose a las especificaciones determinadas en la presente normativa y a lo dispuesto por la Dirección de Obras Públicas del GADMUR.
La vegetación a plantarse en aceras y parterres no deberá obstruir la visibilidad de peatones ni de conductores; de ser baja su follaje no sobrepasará la altura de 1,00 m. y de ser alta la distancia libre bajo la copa no será inferior a 1.80 m. de alto.
Los árboles que rebasen los 1,50 m. de altura y cuyas ramas se extiendan sobre las vías deberán tener una altura libre de 5,50 m. desde la superficie de rodamiento hasta la parte más baja de las ramas.
Los objetos que se ubiquen sobre las aceras, parterres y próximos a los carriles de circulación deberán emplazarse a una distancia no menor a 0,45 m. al interior del bordillo.

k) **Cunetas:**

Se construirán únicamente en las vías rurales. Se ubicarán en los dos costados de las vías y sus dimensiones dependerán del volumen de agua que deban recoger. Se construirán con hormigón y su diseño y especificaciones técnicas deberán ser aprobados por la dirección de Obras Públicas del GADMUR.

Artículo 277.- DEL DISEÑO Y LA CONSTRUCCIÓN VIAL

La Municipalidad diseñará las vías expresas, arteriales y colectoras, en base al Plan de Ordenamiento Territorial y a los estudios específicos sobre vialidad y transporte.
El diseño y la construcción de vías podrán ser realizadas por el urbanizador, sujetándose a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial y a las especificaciones establecidas en el presente Código, previa la aprobación de la Dirección de Planificación.

Artículo 278.- OCUPACION DE ACERAS

No se permitirá la ocupación de la acera como estacionamiento de vehículos, ni tampoco la implantación de casetas u otros obstáculos a la circulación de peatones, sin que la acera esté diseñada para el efecto. Para el caso de casetas de guardianía y control éstas deben diseñarse e incluirse en el inmueble.

Artículo 279.- FACILIDADES DE TRANSITO

La Municipalidad a través de la Dirección de Planificación revisará las normas que permitan ejecutar las distintas facilidades de tránsito en base al Plan de Ordenamiento Territorial.

- Los giros derechos se diseñarán con un ancho mínimo de 5.40 m. y una ochava de 10 m. de radio mínimo, separados de las intersecciones por islas a todos los lados del cruce. Esto facilitará la circulación de vehículos y el cruce de peatones con seguridad durante las fases semafóricas.

- Se procurará evitar giros hacia la izquierda. Para los giros izquierdos deben diseñarse bahías, cuya longitud estará determinada por la demanda de tránsito; el ancho debe ser mínimo de 3 m., la longitud de transición debe tener 25 m. como mínimo en vías arteriales primarias, secundarias y colectoras, el radio de giro debe ser mínimo de 14 m.
  El cálculo de la longitud de transición mínima, se calcula con la siguiente fórmula:

$$Lt = \frac{\text{Ancho de carril de viraje x Velocidad (Km/h)}}{6,6}$$

- Los redondeles distribuidores de tráfico deberán tener radios mínimos de acuerdo al siguiente cuadro:

Cuadro 43. Dimensiones referenciales para el diseño de redondeles

RADIO DEL REDONDEL (m)	ANCHO DE LA VÍA DEL REDONDEL (m)		
	1 vehículo articulado	1 vehículo articulado + 1 liviano	1 vehículo articulado + 2 livianos
5	7.6	11.7	-
8	7.1	11.2	-
10	6.7	10.8	-
12	6.5	10.3	-
14	6.2	10.1	-
16	6.0	9.9	-
18	5.9	9.7	-
20	5.7	9.6	13.5
22	5.6	9.5	13.4
24	5.5	9.4	13.3
26	5.4	9.3	13.2
28	5.4	9.2	13.0
30	5.3	9.1	12.9
50	5.0	8.8	12.6
100	4.6	8.4	12.2

- Los intercambiadores de tránsito: deben diseñarse de tal modo que en ningún sitio se reduzca el ancho de los carriles de las vías arteriales de acceso y su número corresponda a una previsión de tráfico de por lo menos 20 años.

Artículo 280.- PAVIMENTOS
Deberán cumplirse las normas de calidad establecidas por el MTOP en las "Especificaciones Generales para la Construcción de Caminos y Puentes"

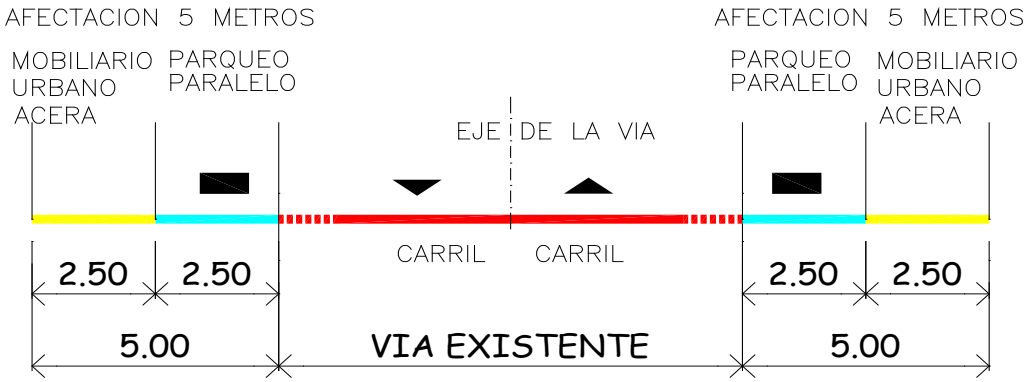
Artículo 281.- CURVAS DE RETORNO
Se deben considerar retornos en los pasajes vehiculares no continuos, para asegurar la comodidad de la maniobra. Se recomienda su aplicación únicamente en vías locales.
Las curvas de retorno deberán solucionarse en terminaciones circular y circular lateral, principalmente.
Se diseñarán curvas de retorno según la fórmula siguiente:

$$\frac{r = c + \frac{1}{2} c}{2}$$

Dónde:
c = significa ancho de la v
r = radio de curva del bordillo
La contra curva de diseño del bordillo (tangente a la curva de retorno), tendrá un radio equivalente a 1.25 veces el radio de la curva de retorno.

Artículo 282.- DERECHOS DE VÍAS
Los derechos de vías deberán sujetarse a la Ley de Caminos, a las disposiciones emitidas por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas (MTOP) y a los estudios y recomendaciones viales del GADMUR.
Para las vías urbanas se adoptarán los derechos de vías estipulados por la Dirección de Planificación Municipal.
En las áreas donde existe el retiro frontal de acuerdo con el Plano No. 7 “Ocupación del Suelo Urbano” el municipio puede disponer de este retiro para la ampliación de las vías existentes o mejoramiento de imagen urbano. El uso de estos retiros será para los parqueaderos en forma paralela a la vía existente de 2,50 metros, mobiliario urbano y acera de 2,50 metros de ancho. En todo caso el diseño de estas áreas debe corresponder al diseño general urbanístico y vial previsto para cada zona. (Ver esquema general de Utilización de 5 metros de retiro frontal)

Gráfico 6. Parqueo paralelo en los retiros frontales de 5 metros



CAPITULO III

NORMAS PARA LA UTILIZACIÓN Y PROTECCION DE AREAS VERDES Y ARBORIZADAS DEL AREA URBANA

Artículo 283.- Conservación y manejo de áreas verdes.

1. Los propietarios de áreas verdes no cedidas al Municipio están obligados a mantenerlas en buen estado de conservación, limpieza y ornato, siendo por su cuenta los gastos que ello ocasione.
2. Para preservar la unificación de paisaje y circulación libre de las especies de fauna, se prohíbe construcción de cerramientos de las franjas de protección de ríos y quebradas ubicadas en el lote público o privado. El cerramiento se puede realizar en el límite entre la franja de protección y el área sobrante de la propiedad. Para separación de las propiedades dentro de franja de protección se permitirá cerramiento con cerca viva sin estructuras fijas.
3. En el caso de la necesidad de construcción de muros para evitar los derrumbes y deslizamientos, se permitirá su construcción por los bordes de quebrada o por la orilla del rio y que su cota máxima no sea superior del nivel natural del borde.
4. En cualquier caso la poda, corta, traslado o trasplante de arborizado urbano queda sometida al requisito previo de permiso emitido por la Autoridad Ambiental competente.
5. Toda obra de conservación, rehabilitación, renovación o nueva edificación deberá tomar en cuenta la protección de la vegetación existente. En los planos de levantamiento de estado actual se harán constar los árboles en su posición real con los datos de especie, según el caso se autorizara o se exigirá variaciones en la obra, o en su defecto se condicionara el permiso al trasplante, al replante o la protección de los árboles mientras dure la obra.
6. La vegetación existente tanto en espacios verdes públicos como en privados, deberá protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o replantaciones deberá solicitarse autorización a la Autoridad Ambiental competente.

Artículo 284.- Vigilancia

Con carácter general, se establece que las áreas verdes y comunales creadas en Proyectos de Urbanización, o Conjuntos Habitacionales, serán conservadas de acuerdo a los compromisos asumidos, según lo previsto en esta ordenanza. Las personas naturales o jurídicas propietarias deberán facilitar el libre acceso a estos espacios a los Órganos de Control Municipal.

En las áreas verdes de carácter público el Municipio ejercerá labor de vigilancia con el fin de garantizar que los mismos se conserven en las debidas condiciones de salubridad, seguridad y ornato público.

Artículo 285.-Inventario.-

La Unidad de Ambiente de la Dirección de OO.PP. procederá a inventariar los especimenes vegetales sobresalientes del cantón Arajuno.

Igualmente, en el Catálogo se determinarán las Normas de protección aplicables a dichos árboles. Cuando existan Árboles o Jardines Monumentales que estén incluidos en el Catálogo Municipal, cualquier actuación próxima a los mismos que pudiera afectarles requerirá autorización expresa del

organismo Municipal competente.

Artículo 286.- Protección de los árboles frente a obras públicas.
Las obras que se realicen en las vías públicas, tales como zanjas, construcciones de bordillo, alcorques y en general, las derivadas de la realización de redes de servicio, se acometerán de tal forma que no ocasionen daño a las plantaciones en las vías públicas.
Si como consecuencia de las obras citadas en el párrafo anterior se dañaran plantaciones consolidadas, será obligatoria la reposición de estas por parte del responsable de la obra, sin perjuicio de la sanción que corresponda en el caso de negligencia por el daño cometido.

Artículo 287.- Edificaciones y arborizado.-

a) En todo Proyecto de Urbanización o Conjunto Habitacional, las áreas verdes serán consideradas como: SERVICIO DE PRIMERA NECESIDAD y los proyectos quedarán sujetos al trámite de aprobación Municipal. A efectos de su ordenación urbanística, se procurará el máximo respeto a los árboles y plantas existentes.
b) Todo espacio libre que figure en el proyecto aprobado por el Municipio como áreas Verdes y Comunales, deberán ser arborizadas o ajardinadas por cuenta de los propietarios de las construcciones incluidas en dichos proyectos, quienes deberán costear los gastos de conservación posterior.
c) Si se tratara de Áreas Verdes o Comunales, de cesión gratuita, no se permitirá ningún cerramiento que impida el acceso libre de la ciudadanía, ni privatización de ninguna clase.
d) Los jardines privados, espacios libres y terrenos no urbanizados se mantendrán por sus propietarios en el debido estado de limpieza y circunstancias fitosanitarias adecuadas. Cuando incumpliesen esta norma, el Municipio podrá decretar los tratamientos que consideren oportunos, y al finalizar el plazo concedido, realizarlo de forma subsidiaria, con cargo a los propietarios. El arranque o tala de un árbol en la vía pública o la afectación de áreas verdes y comunales, por cualquier tipo de obra, urbanización o remodelación precisará de un informe del Departamento respectivo.
e) Cualquier actuación constructiva, cuya zona de obras o paso de vehículos esté próximo a algún árbol de calle, parque o cualquier otro espacio público, será condición para proteger, los árboles a lo largo de su tronco con encofrados hasta una altura no inferior a 2,5 metros. Estas protecciones se retiraran al concluir las obras por cuenta del promotor.
f) En cuanto a las especies vegetales, las nuevas áreas verdes deberán cumplir las siguientes normas:
   - Se elegirán especies vegetales nativas del cantón Arajuno.
   - No se utilizarán especies que en ese momento estén declaradas expuestas a plagas y enfermedades con carácter crónico y que, por lo tanto, puedan ser focos de infección.
   - Las plantas que se utilicen deberán estar en perfecto estado sanitario., sin golpes ni magulladuras que puedan ser infectados.

Artículo 288.- Hoyos y zanjas.
Cuando se abran hoyos o zanjas próximos a plantaciones de arborizado en la vía pública, la excavación no deberá aproximarse a la base de los pies más de una distancia igual a 6 veces su diámetro, a la altura de 1,20 metros. En cualquier caso, esta distancia será siempre superior a 1 metro.

Artículo 289.- Se considera mobiliario urbano de los parques, jardines y áreas verdes, los bancos, papeleras, juegos infantiles, señalizaciones, farolas, fuentes y elementos decorativos, tales como estatuas, adornos, etc., que deberán mantenerse en el más adecuado y estético estado de conservación por medio de mantenimiento periódico programado por la Dirección de OO.PP.

Artículo 290.- A tal efecto se establecen las siguientes limitaciones para los Ciudadanos:

1. **Bancas**.- No se permitirá el uso inadecuado de las mismas, de forma contraria a su natural utilización, arrancar las bancas que estén fijas, trasladar los que no estén fijados al suelo, agrupar bancas de forma desordenada, realizar comidas sobre las mismos de forma que pudiera mancharse sus elementos, realizar inscripciones o pinturas sobre ellos, sentarse encima de los respaldos y cualquier otro acto contrario a su normal utilización o que perjudique o deteriore su conservación. Las personas encargadas del cuidado de los niños deberán evitar que éstos en sus juegos depositen sobre las bancas arena, agua, barro o cualquier sustancia que pueda ensuciarlas o manchar a los usuarios de los mismos.

2. **Juegos infantiles**.- Su utilización se realizará exclusivamente por los niños con edades comprendidas en las señales que a tal efecto se instalen. No se permitirá la utilización de los juegos de forma que exista peligro para los usuarios, que puedan deteriorarlos o destruirlos.
3. **Basureros**.- Los desperdicios producidos por las actividades dentro de las áreas verdes deberán depositarse en los depósitos de basura para el fin establecidos.
   Los usuarios deberán abstenerse de toda manipulación sobre estos depósitos, moverlos, volcarlos y arrancarlos, así como de hacer inscripciones en las mismas, adherir pegatinas u otros actos que deterioren su presentación.
4. **Fuentes.-** Los usuarios deberán abstenerse de realizar cualquier manipulación en las cañerías y elementos de la fuente que no sean las propias de su funcionamiento normal.
   En las fuentes decorativas, surtidores, bocas de riego, etc., no se permitirá beber, utilizar el agua de las mismas, bañarse o introducirse en sus aguas, practicar juegos, así como toda manipulación de sus elementos.
5. **Señalización, alumbrado, estatuas y elementos decorativos**.-En tales elementos de mobiliario urbano no se permitirá trepar, subirse, columpiarse o hacer cualquier acción o manipulación sobre los mismos, así como cualquier acto que los ensucie, perjudique o deteriore.

Artículo 291.- USO DE AREAS VERDES.
Todos los ciudadanos tienen derecho al uso y disfrute de las áreas verdes públicas, de acuerdo con lo establecido en la presente Ordenanza y demás disposiciones aplicables, pero también el deber de respetar todo el mobiliario urbano, plantas e instalaciones complementarias.

Artículo 292.- Bienes de dominio y uso público.
Los lugares y áreas verdes a que se refiere el presente Capítulo tendrán la calificación de bienes de dominio y uso público, y no podrán ser objetos de privatización de uso en actos organizados que, por su finalidad, contenido, características y fundamento supongan la utilización de tales recintos con fines particulares, en detrimento de su propia naturaleza y destino.

Artículo 293.- Obligaciones.
Los usuarios de las áreas verdes están obligados a cumplir las instrucciones de uso y protección que figuren en los indicadores, rótulos y señales, y de las demás que formule la Autoridad Municipal.
Cuando por motivos de interés se autoricen actos públicos en las áreas verdes, se deberán tomar las medidas previsoras necesarias para que la mayor afluencia de personas a los mismos no cause detrimento en las plantas y mobiliario urbano. En todo caso, tales autorizaciones deberán ser solicitadas con la antelación suficiente para adoptar las medidas precautorias necesarias y requerir las garantías suficientes.

SECCION PRIMERA
PROHIBICIONES

Artículo 294.- Prohibiciones.

1. Con carácter general, y para el buen mantenimiento de las especies vegetales, se prohíben los siguientes actos, salvo autorización Municipal:

a) Toda manipulación realizada sobre árboles, arbustos, vivaces o especies herbáceas o especie vegetal.
b) Caminar por áreas que estén ajardinadas.
c) Estacionarse en el césped, introducir los carritos de comida o ubicar los sitios de comida rápida sobre césped.
d) Se entiende como césped ornamental el que sirve como fondo para jardines de tipo ornamental y en el que interviene la flor, el seto recortado o cualquier otro tipo de trabajo de jardinería.
e) Cortar flores, frutos, ramas o partes de árboles, arbustos o plantas herbáceas.
f) Cortar, talar o podar árboles o arbustos situados en espacios públicos, salvo en los casos de expresa autorización de la Autoridad Ambiental competente.
g) Arrancar o partir árboles o arbustos, pelar o arrancar su corteza, clavarles puntas, dispararles plomos, hacer marcas en el tronco, atarles columpios, escaleras, herramientas, soportes de anclajes, ciclomotores, bicicletas, carteles o cualquier otro elemento, así como trepar o subirse en ellos, quitar o deteriorar cualquiera de las estructuras de protección que se hayan instalado.
h) Depositar, aún de forma transitoria, materiales de obra, basuras, elementos extraños, etc., dentro de cualquier espacio verde, igualmente verter en ellos o sus cercanías cualquier clase de producto que puedan dañar a las plantaciones (ácidos, jabones, etc.).
i) Queda prohibido dejar las deposiciones fecales de los perros y otros animales domésticos y de

compañía en las áreas verdes. Los propietarios o conductores de los animales serán responsables de recoger y eliminar estas deposiciones.

j) Queda prohibido que los perros y otros animales domésticos circulen por las áreas de uso infantil de los parques y jardines.

2. Igualmente, en las áreas verdes no se permitirá:

a) Arrojar basuras, residuos, cascotes, piedras, papeles, plásticos grasas o productos cáusticos o fermentables, o cualquier otro elemento que pueda dañar las plantaciones, contaminar el ambiente o dañar paisaje.

b) Encender o mantener fuego cualquiera que sea el motivo. En caso de parques recreativos podrá hacerse sólo en los lugares reservados al efecto y expresamente autorizados.

c) En los parques los perros deberán circular acompañados de su propietario o conductor y sujetos con collar y correa no extensible, de longitud inferior a 2 metros. Sólo podrán ir sin correa o con correa extensible en las áreas debidamente acotadas para ello o en las áreas verdes sin mucha afluencia de las personas. Deberán circular con bozal aquellos perros cuya peligrosidad sea razonablemente previsible dada su naturaleza y características.

d) La práctica de juegos y deportes se realizará específicamente en las áreas acotadas cuando concurran las siguientes circunstancias:

- Que puedan causar molestias o accidentes a las personas.
- Que puedan causar daño a las plantas, animales, mobiliario urbano y elementos decorativos de las áreas verdes.
- Que impidan o dificulten el paso de personas o interrumpan la circulación.
- Que perturben o molesten de cualquier forma de tranquilidad pública.

e) Las actividades políticas, sociales, culturales, publicitarias se realizarán con la expresa y previa autorización de la Comisaría Municipal, siendo la limpieza por cuenta del organizador.

f) la instalación de cualquier clase de servicio, comercio, restaurante, bar., venta de bebida o refrescos, helados, golosinas, etc., requerirán una especial y concreta autorización o concesión administrativa del GADMIPA, obtenida con la tramitación que la normativa aplicable en cada caso disponga. Las concesiones deberán ajustarse estrictamente al alcance de su autorización, siendo los propietarios responsables de sus extralimitaciones o incumplimiento de las mismas. Queda prohibido la venta de bebida en envases y recipientes de vidrio, para el consumo incontrolado fuera del local. En el supuesto de la existencia de restaurantes o bares dentro de las áreas verdes, será de su competencia el mantenimiento del área.

g) Instalar cualquier tipo de modalidad publicitaria, salvo en el caso de autorización y homologación previa del Municipio.

h) Para la buena conservación y mantenimiento de las diferentes especies animales existentes en las áreas verdes no se permitirán los siguientes actos:

i) Cazar cualquier tipo de animal, molestar a cualquier especie animal, perseguirlas o tolerar que las persigan perros u otros animales domésticos.

Artículo 295.- Señalización.

1. La entrada y circulación de vehículos en parques y jardines será regulada de forma específica para cada uno de ellos mediante la correspondiente señalización que, a tal efecto, se instale en los mismos.

2. Las bicicletas sólo podrán circular en los parques y jardines públicos, en las calzadas donde esté expresamente permitida su circulación y en aquellas áreas especialmente señalizadas al efecto.

   El estacionamiento y circulación de bicicletas queda prohibido en los paseos interiores reservados a los transeúntes, los niños de hasta 6 años podrán circular en bicicleta por los paseos interiores de los parques, acompañados por una persona mayor, siempre que la escasa afluencia de público lo permita y no cause molestias a los demás usuarios del parque.

3. Queda prohibida la circulación de automóviles, ciclomotores y motocicletas, salvo:

- Los destinados al servicio de quioscos y otras instalaciones similares, siempre que su peso sea inferior a 1,5t, exclusivamente a primera hora de la mañana y cuenten con el oportuno permiso Municipal. No podrán circular a más de 30 km/h.
- La circulación de vehículos de discapacitados no propulsados o propulsados por motor eléctrico

está permitidos siempre que la velocidad sea inferior a 10 km/h., por los espacios que para el efecto estén permitidos.

Artículo 296.- Toda persona natural o jurídica podrá denunciar ante el GADMIPA cualquier infracción de la presente ordenanza. Los agentes de la Policía Municipal cuidarán especialmente, del cumplimiento de lo dispuesto en esta ordenanza, formulando las denuncias que correspondan a los infractores de la misma.

Artículo 297.- El que causara daños en las plantaciones, fauna, flora, mobiliario urbano o cualquier elemento o medio existente en los lugares públicos, está obligado a reparar el daño causado, abonando la multa correspondiente al valor de los mismos. Y todo ello con independencia de la sanción a que diera lugar por contravenir la presente ordenanza.

Artículo 298.- Cuando los daños se produzcan con ocasión de actos públicos de interés general autorizados, serán responsables quienes solicitaron la autorización, o las entidades en cuyo nombre la solicitaron.

Artículo 299.- De los daños producidos durante la ejecución de obras, responderán los contratistas de las mismas.
Los concesionarios de puestos comerciales serán directamente responsables de las infracciones que cometa el personal a sus órdenes.

CAPITULO IV
EQUIPAMIENTOS

CARACTERISTICAS GENERALES Y CLASIFICACION

Artículo 300.- EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS SOCIALES Y SERVICIOS PUBLICOS

Toda parcelación de suelo contemplará áreas verdes y equipamiento comunal en atención al número de habitantes proyectado y el número de viviendas.

El equipamiento comprende los siguientes componentes: De servicios sociales y de servicios públicos.
Toda urbanización y Conjuntos Habitacionales, contribuirán, con al menos el 15% del área útil para Áreas Verdes y Comunales.
La Municipalidad a través de la Dirección de Planificación, definirá el tipo de equipamiento a construirse mediante los estudios técnicos correspondientes.

Cuadro 44. Equipamientos de servicios sociales

CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA (m)	NORMA m2/hab	LOTE MINIMO m2.	POBLACIÓN BASE (Habitantes)
Educación	EE	Barrial	EEB	Educación inicial	500	0.80	800	Hasta 1.000
		Zonal	EEZ	Educación general básica, Bachillerato General Unificado	1500	0.50	2.500	5.000
		Cantonal	EEC	Educación especial e inclusiva, centros de capacitación laboral, institutos técnicos y centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes universitarias.	3000	1.00	10.000	10.000

CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA (m)	NORMA m2/hab	LOTE MINIMO m2.	POBLACIÓN BASE (Habitantes)
		Regional	EER	Campus universitarios, centros tecnológicos e institutos de educación superior.	VARIABLE	1.00	50.000	50.000
Cultura	EC	Barrial	ECB	Casas comunales	400	0.15	300	2.000
		Zonal	ECS	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, teatros y cines.	1.000	0.10	500	5.000
		Cantonal	ECZ	Centros de promoción popular, auditorios, centros culturales, centros de documentación.	2.000	0.20	2.000	10.000
		Regional	ECR	Casas de la cultura, museos, cinematecas y hemerotecas.	---	0.25	5.000	20.000
Salud	ES	Barrial	ESB	Sub-centros de Salud, consultorios médicos y dentales.	800	0.15	300	2.000
		Zonal	ESS	Clínicas con un máximo de quince camas, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios hasta 20 unidades de consulta.	1.500	0.20	800	5.000
		Cantonal	ESZ	Clínica hospital, hospital general, consultorios mayores a 20 unidades de consulta.	2.000	0.125	2.500	20.000
		Regional	ESR	Hospital de especialidades, centros de rehabilitación y reposo.	---	0.20	10.000	50.000
Bienestar social	EB	Barrial	EBB	Centros de desarrollo infantil.	400	0.30	300	1.000
		Zonal	EBS	Asistencia social, centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas.	1.500	0.08	400	5.000
		Cantonal	EBZ	Albergues, centros de protección de menores.	2.000	0.10	2.000	20.000
		Regional	EBC	Orfanatos, asilos de ancianos.	---	0.10	5.000	50.000
Recreativo y deportes	ED	Barrial	EDB	Parques infantiles, parque barrial, plazas, canchas deportivas.	400	0.30	300	1.000
		Zonal	EDS	Parque sectorial, centros deportivos públicos y privados, polideportivos, gimnasios y piscinas.	1.000	1.00	5.000	5.000
		Cantonal	EDZ	Parque zonal, polideportivos especializados y coliseos (hasta 500 personas), centro de espectáculos, galleras.	3.000	0.50	10.000	20.000
		Regional	EDR	Parques de ciudad y Áreas		1.00	50.000	50.000

CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA (m)	NORMA m2/hab	LOTE MINIMO m2.	POBLACIÓN BASE (Habitantes)
				Naturales Protegidas, estadios, coliseos, jardín botánico, zoológicos.				
Religioso	ER	Barrial	ERB	Capillas.	---	---	800	2.000
		Zonal	ERS	Templos, iglesias.	2.000	---	5.000	5.000
		Cantonal	ERR	Catedral, conventos y monasterios.	---	---	10.000	50.000

Cuadro 45. Equipamientos de servicios públicos

CATEGORIA	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m2/hab.	LOTE MINIMO m2.	POBLACIÓN BASE
Seguridad	EG	Barrial	EGB	Vigilancia de policía	400	0.10	100	Hasta 1.000
		Zonal	EGS	Estación de Bomberos	2.000	0.10	500	5.000
Administración pública	EA	Barrial	EAS	Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos.		0.03	300	10.000
		Zonal	EAZ	Administraciones zonales, representaciones internacionales.		0.50	10.000	20.000
		Cantonal	EAC	Alcaldía, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales, distritales.		0.40		50.000
Servicios funerarios	EF	Barrial	EFS	Funerarias.	2.000	0.06	600	10.000
		Zonal	EFZ	Cementerios parroquiales y zonales, servicios de cremación y/o velación y osarios dentro de los centros urbanos de Arajuno.	3.000	1.00	20.000	20.000
Transporte	ET	Barrial	ETB	Estación de taxis, parada de buses.	---	0.10	100	1.000
		Zonal	ETS	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos, centros de revisión vehicular.	3.000	0.03	300	10.000
		Cantonal	ETZ	Terminales locales, terminales de transferencia, de transporte público, estación de transporte de carga y maquinaria pesada.	3.000	0.50	10.000	20.000
Infraestructura	EI	Barrial	EIB	Servicios higiénicos y lavandería.	500	0.20	200	1.000
		Zonal	EIS	Bombeo y tanques de almacenamiento de agua.		*		5.000
		Cantonal	EIZ	Plantas potabilizadoras y subestaciones eléctricas.	---	*	---	20.000
Especial	EP	Zonal	EPZ	Depósitos de desechos industriales.	---	*	---	20.000
En el parqueo de uso público se asignara un porcentaje mínimo de 2% a parqueaderos preferenciales, para las personas de movilidad reducida y madres embarazadas.								

(*) Estos cuadros son referenciales para la implantación de los equipamientos en urbanización nueva y evaluación de las áreas urbanas consolidadas.

CAPÍTULO V
REDES DE INFRAESTRUCTURA

SECCIÓN PRIMERA
GENERALIDADES

Artículo 301.- GENERALIDADES

Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, y teléfonos establecidas por los organismos competentes, y someterse a la aprobación previa de éstos, de conformidad con las etapas de incorporación definidas por el Plan Ordenamiento Territorial (POT), dando cumplimiento a los requerimientos que se estipulan en los artículos siguientes.
Las urbanizaciones además se someterán a las normas y disposiciones de prevención de incendios del Cuerpo de Bomberos de Arajuno.
Todo urbanizador construirá y entregará sin costo a la Municipalidad las obras de infraestructura.

Artículo 302.- REDES DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO, ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELÉFONOS

Los proyectos de instalación de redes de agua potable y alcantarillado, incluyendo las acometidas domiciliarias, serán fiscalizadas y recibidas por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Arajuno.
Los proyectos deberán cumplir con los requerimientos que se estipulan en los artículos siguientes.

SECCIÓN SEGUNDA
REDES DE AGUA POTABLE

NORMAS A CONSULTAR: INEN.
Artículo 303.- SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

a) Dotación:
Estará sujeta a la dotación indicada por la Dirección de Agua Potable Alcantarillado y Comercialización.

b) Abastecimiento:
Para el abastecimiento de urbanizaciones o edificaciones, el agua se captará directamente de la red pública, o en caso de autoabastecimiento de una fuente específica propia con la respectiva concesión de la Autoridad Nacional del Agua, el mismo que deberá ser aprobado y fiscalizada según la norma INEN 1108 por la Dirección de Agua Potable, Alcantarillado y Comercialización.

c) Red de Distribución:
El diseño de las redes de distribución de agua potable para las urbanizaciones será de responsabilidad del profesional especializado, para lo cual el proyectista de la urbanización solicitará a la Dirección de Agua Potable, Alcantarillado y Comercialización la aprobación del diseño y presupuesto de la red.

d) Período de Diseño
Para establecer el período de diseño se tomarán en cuenta la calidad y duración de los materiales y equipos que se van a utilizar. Pero en ningún caso se proyectarán obras definitivas para un período menor a 30 años.

e) Caudales de Diseño
Las redes de distribución deben tener capacidad para transportar la condición que resulte más crítica entre la demanda máxima horaria, y la demanda máxima diaria, más los caudales de incendio en caso de requerir de acuerdo a lo especificado en la normativa y ley vigente de protección contra incendios.
Demanda Máxima Diaria = 1.35* Demanda Media Anual
Demanda Máxima Horario = 2.30* Demanda Media Anual

f) Caudal de Incendio

Los caudales de incendio para cada red de distribución se considerarán de acuerdo con la población de cada zona de presión de la forma que se especifique en la normativa y ley vigente de protección contra incendios.

Población de la zona de la presión (miles)	Caudal de incendio (l/seg)	No. De incendios
10-20	12	1 en el centro (C)
20-40	24	1 en C
40-60	2 x 24	1 en C y 1 en preferencia (P)
60-120	3 x 24	1 en C + 1 en P

g) Velocidades

No hay limitaciones para velocidad mínima, preferiblemente deberán ser del orden de 1,00 a 1,50m./seg. La velocidad máxima no deberá exceder de 3,00 m./seg., en la condición de mayores caudales en la tubería.

h) Presiones en el sistema de agua potable o incendios.

La presión mínima en la red principal deberá ser 15 mca. y, en las redes secundarias de 10 mca., en extremos de la red principal, alejados o elevados, se aceptará hasta 10 mca.

La presión estática máxima no deberá exceder los 60 mca. En caso en que se exceda el valor de 60 mca., si no hay posibilidad técnica/económica para abastecer el sector de otra zona, deberá instalarse válvulas reductoras de presión.

i) Hidrantes

Se colocará de manera que un hidrante cubra un radio de 100 m., esto implica que deberá colocarse cada 200 m. alternados en calles paralelas. Será de diámetro de 3" o 4" y deberán estar alimentados por tuberías de 3" o 4" como mínimo respectivamente.

j) Diámetro Mínimo

El diámetro mínimo estará determinado por la necesidad de abastecer hidrantes, por lo tanto será de 3" para abastecer estos. Podrán, sin embargo, colocarse tuberías de 2" en tramos menores de 100 m., siempre y cuando no se requiera instalar hidrantes sobre ellos o en calles sin salida (pasajes) o en extremos de las zonas de presión.

k) Materiales

En la red de distribución se utilizará tubería de acero, para aquellas mayores de 12" y podrá utilizarse PVC para diámetros menores o iguales a 12". La presión de trabajo será de 1.25 Mpa.

l) Profundidad

Las tuberías se colocarán enterradas como mínimo 1,20 sobre su corona. m)

Conexiones Domiciliarias

Las conexiones domiciliarias se realizarán de acuerdo con las normas y especificaciones de la Dirección de Agua Potable, Alcantarillado y Comercialización, la tubería puede ser de cobre, polietileno y se realizará una vez que se pruebe la red de distribución. Cada conexión debe tener un medidor y caja de registro, la misma que debe ubicarse en un lugar visible en el cerramiento.

m) Reserva

El volumen de reserva será para un día de consumo.

SECCIÓN TERCERA
REDES DE ALCANTARILLADO

Artículo 304.- SISTEMA DE ALCANTARILLADO

Las aguas residuales del cantón Arajuno, deberán integrarse al sistema de alcantarillado público existente. En caso de su inexistencia, los diseños de disposición de desechos líquidos y aguas residuales se sujetarán a las disposiciones y normas técnicas de la Dirección de Agua Potable, Alcantarillado y Comercialización, normativa ambiental vigente y SENAGUA.

a) **Planificación**

1. En general el sistema de alcantarillado, es de tipo separado y estará constituido por:

- Redes de canalización o colectores principales y secundarios ubicados el sanitario en el lado occidental y el pluvial en el eje de las calles.
- Redes marginales ubicadas en las calles, espacios verdes y dentro de las franjas de protección de las quebradas y ríos.
- Pozos de revisión.
- Conexiones domiciliarias.
- Estructuras de separación, aliviaderos, disipación de energía y estructuras de descargas.
- Sistema de recolección superficial (Cunetas de coronación, sumideros de calzada, de bordillo, sumideros longitudinales y transversales).
- Estructuras de depuración y las plantas de tratamiento.

2. Si el proyecto de asentamiento es junto a ríos y/o quebradas, observará la separación que dispone la normativa vigente, para fines de seguridad de la población, el trazado urbanístico considerará una calle inmediatamente después de dicha franja de separación para la implementación de las redes marginales y demás servicios; a partir de esta calle se podrá desarrollar las viviendas.
3. Para asegurar el buen funcionamiento del sistema el proyecto urbanístico de calles evitará crear puntos críticos que pongan en riesgo a la población, por la acumulación y acción de las aguas. Entre ellos, se menciona:

- Curvas de retorno sin salida para las aguas lluvias de las calles
- Depresiones intermedias en las rasantes de las calles sin dar salida para aguas lluvias y sanitarias
- Deficientes trazados altimétricos de las rasantes sin considerar las mínimas pendientes establecidas para el escurrimiento de las aguas lluvias superficiales
- Pasajes muy estrechos que impiden el ingreso del equipo mecánico para el mantenimiento de la red y sumideros.
- Espacios verdes sin ingreso

4. Por ningún concepto las redes de alcantarillado público podrán planificarse dentro de viviendas o área privada. En este caso deberá implementarse una calle o pasaje.
5. El sistema de sumideros se diseñará ya sea de calzada o acera, de bordillo, sumideros longitudinales y transversales. Su capacidad y longitud de captación dependerá del caudal a recoger, pero en ningún caso será menor a los diseños que al respecto mantiene la Dirección de Agua Potable, Alcantarillado y Comercialización. La tubería entre el sumidero y el pozo de revisión debe tener un diámetro mínimo de 250 mm., para una pendiente mínima de 2%, en caso que el caudal de aporte al sumidero sea considerable, el urbanizador debe calcular el diámetro y pendiente requerida para satisfacer las condiciones hidráulicas.

b) **Caudal de Diseño**

Los sistemas de alcantarillado serán de tipo separado (aguas servidas y pluviales); se diseñarán con el caudal máximo instantáneo de aguas servidas más el caudal de aguas lluvias, en base a las curvas de intensidad, duración y frecuencia en donde se ubique el proyecto y a los parámetros de diseño determinados por la Dirección de Agua Potable, Alcantarillado y Comercialización, y a los coeficientes de escurrimiento C del Método Racional, o CN del método SCS (Servicio de Conservación del Suelo).

Los períodos de retorno en años serán:

Redes secundarias	10 años
Redes principales	15 años
Colectores interceptores	25 años
Estructuras especiales	50 años
Redes para las zonas suburbanas	5 años

El Método Racional se aplicará en cuencas con una superficie de aporte de hasta 200 hectáreas. El uso de otros métodos de cálculo para la determinación de caudales pico deberá ser justificado.

Únicamente con la aprobación de la Dirección de Agua Potable, Alcantarillado y Comercialización, se podrá hacer cambios a estos períodos de retorno.

c) **Población de Diseño**

Se considerará como tal a la población de saturación del proyecto urbanístico.

d) **Periodo de Diseño**

Se tomará en cuenta la calidad y duración de los materiales y equipos que van a utilizarse. En todo caso, como mínimo se considerará un período de 25 años para las redes de alcantarillado y de 30 años para descargas, emisarios y colectores.

e) **Áreas de Aportación**

Se considerarán aquellas zonas aledañas a las tuberías de recolección y aquellas áreas contribuyentes (incluyendo un área adicional a la periferia de la urbanización) determinadas de acuerdo a la topografía y características del terreno. El escurrimiento compuesto, o el CN para el método SCS se sujetará a los parámetros de diseño establecidos por la Dirección de Agua Potable, Alcantarillado y Comercialización.

f) **Velocidades**

Para asegurar adecuados efectos de auto limpieza, la velocidad mínima de los conductos, para caudal sanitario, será de:

Velocidad mínima a tubo lleno 0,90 m./s
Velocidad mínima de auto limpieza (Para Q sanitario) 0.40 m./s (*) La velocidad máxima de diseño en tuberías de hormigón 6 m./s (*) Velocidad máxima de diseño en colectores de hormigón armado, fc = 210 kilos/cm2. 6 m./s
Tuberías termoplásticas o PVC 9 m./s

Para valores superiores a los indicados en (*) se proyectará y diseñarán estructuras hidráulicas de disipación de energía que permitan pasar de régimen supercrítico a régimen subcrítico a la salida de dichas estructuras.

g) **Coeficiente de Escorrentía**

Se considerarán para el Método Racional los coeficientes de escorrentía siguientes:

- 0.70 m. para centros urbanos con densidad de población cercana a la saturación y con calles asfaltadas.
- 0.60 m. para zonas residenciales de densidad D > 200 hab/Ha
- 0.55 m. para zonas con viviendas unifamiliares, 150 <D< 200
- 0.50 m. para zonas con viviendas unifamiliares, 100 <D< 150
- 0.40 m. para zonas con viviendas unifamiliares, D< 100
- 0.40 m. para zonas suburbanas con población dispersa.

Para zonas naturales de drenaje, el valor de C que adoptará el Consultor será previamente aprobado por la DAPAC.

En los casos que el urbanizador demuestre que se puede utilizar otro coeficiente, se sujetará a la aprobación de la Dirección de Agua Potable, Alcantarillado y Comercialización (DAPAC), según sus normas y especificaciones técnicas.

h) Pozos de Revisión

Son estructuras cilíndricas o troncocónicas (sólo en casos especiales serán cuadrados) con paredes hormigón, con tapas circulares de hierro fundido y escalerillas de ascenso, a 0.40 m. será de varilla redonda de acero galvanizado de diámetro 16 mm con patas de anclaje.

La profundidad mínima será de 1.50 m. y se colocarán al inicio de tramos de cabecera, en las intersecciones de las calles, en todo cambio de: pendiente, dirección y sección.

La máxima distancia entre pozos será de 80 m., debiendo el consultor considerar pozos intermedios entre puntos de intersección de los ejes de las vías en los tramos de fuerte pendiente o marginales. La topografía definirá los puntos de intersección, los cuales coincidirán con los pozos implantados en el diseño. Para colectores de área mayor a dos (2) metros cuadrados, la distancia entre pozos puede ser de hasta 150 m

Los pozos de revisión se sujetarán a los diseños que proporcionará la DAPAC previstos en los establecidos para diferentes alturas, condiciones de cimentación y casos específicos de quebradas. Se consideran diseños especiales en hormigón armado: los pozos implantados sobre colectores, los pozos mayores de 4.50 m. de profundidad y pozos con estructuras de disipación de energía.

Los pozos de salto interior, se aceptarán para tuberías de hasta 300 mm.de diámetro y con un desnivel máximo de 0.70 m. Para caídas superiores a 0,70 hasta 4,00 m., debe proyectarse caídas externas, con o sin colchón de agua, mediante estructuras especiales, diseñadas según las alturas de esas caídas y sus diámetros o dimensiones de ingreso al pozo, para estas condiciones especiales, se deberá diseñar las estructuras que mejor respondan al caso en estudio justificando su óptimo funcionamiento hidráulico-estructural y la facilidad de operación y mantenimiento. En todo caso, podría optimizarse estas caídas, diseñando los

colectores con disipadores de energía: como tanques, gradas, rugosidad artificial u otros, que necesariamente deben ser aprobados por la DAPAC.
En ningún caso la estructura del pozo servirá como disipador de energía salvo el caso que el consultor de la demostración correspondiente.

i) Conexiones Domiciliarias
Como información para los planos de detalle, las conexiones domiciliarias se empatarán directamente desde un cajón de profundidad máxima de 1.50 m. a la red matriz o a canales auxiliares mediante tuberías de diámetro igual a 150 mm o mayor, conforme a los requerimientos del urbanizador, con un ángulo horizontal de entre 45° a 60° y una pendiente entre el 2% y 11%. Estas conexiones domiciliarias coincidirán en número con los lotes de la urbanización y están correlacionadas con las áreas de aporte definidas en el proyecto.
Para las conexiones domiciliarias se podrá utilizar tubería de hormigón centrifugado o PVC, según el material de la tubería matriz a la cual se va a empatar.

j) Tratamiento
En caso que la Dirección de Agua Potable, Alcantarillado y Comercialización lo solicite, el urbanizador respetara los usos naturales del agua de las quebradas y ríos, aguas abajo del sitio de descarga, la cual se sujetará a lo especificado en la normativa vigente de calidad de agua de descarga de efluentes domésticos.

k) Cuerpo Receptor y Descarga
La descarga final depurada (a través de un sistema de depuración de efluentes) se transportará mediante colector o emisario al sitio y tipo del cuerpo receptor que será designado por la DAPAC. Deberá considerar que en el futuro todas las descargas deben ser evacuadas hacia los interceptores sanitarios considerados en el Plan Maestro.
Con carácter general no podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las estaciones de depuración o vertidos de sustancias que den olor a las aguas residuales y no se elimine en el proceso de depuración.
La Dirección de Agua Potable, Alcantarillado y Comercialización, podrá exigir instalaciones de pre-tratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar los límites máximos permisibles en la normativa vigente.
En zonas en donde no exista sistema de alcantarillado, se deberá justificar ante la Dirección de Agua Potable, Alcantarillado y Comercialización y la Autoridad Ambiental competente, sistemas alternativos para el tratamiento de aguas servidas de uso doméstico, con el fin de proteger y no contaminar cursos de agua y medio ambiente del sector, conforme lo indicado en el literal k). Para la construcción de plantas de tratamiento se obtendrá el permiso ambiental correspondiente.

SECCIÓN CUARTA
REDES ELECTRICAS

Artículo 305.- REDES DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.
Las redes de distribución del sistema eléctrico, serán aéreas o soterradas y se tomaran en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Campo de aplicación:
El contenido de la normativa sobre redes de distribución de energía eléctrica, se encuentra orientado hacia el diseño de las redes de distribución en proyectos nuevos urbanísticos que se incorporen al sistema de la Empresa Eléctrica Ambato como parte del sistema de ampliación del área de suministro. Estas redes se construirán de forma soterrada.
La EEA. S.A. deberá implementar las redes de alta tensión en función de las previsiones del PGDT.
El campo de aplicación, se limita a aquellas instalaciones típicas que puedan asociarse con la distribución eléctrica en áreas residenciales o comercio- residencial, con densidades de carga bajas y medias.
El diseño de instalaciones asociadas con áreas comerciales, industriales o de uso múltiple, que puedan tener densidades de carga medias y altas y que requieren soluciones especiales, deberá ser consultada a la Empresa.
En el diseño de las redes de distribución de energía eléctrica se debe tener en cuenta el aumento progresivo de la demanda, tanto por el incremento del consumo, como por la incorporación de

nuevos abonados, de acuerdo a las regulaciones de la EEA. S.A.

La planificación de las redes de distribución debe contemplar toda la urbanización proyectada. Cuando la demanda sobrepase la capacidad máxima instalada, la EEA. S.A. realizará en las instalaciones existentes las ampliaciones y/o modificaciones necesarias, a costo de los usuarios.

Los valores de carga instalada y consumo de energía deberán ser revisados periódicamente hasta que éstos sean confirmados y/o modificados en base a resultados de estudios de demanda por parte de la EEA. S.A., pero fundamentalmente en sujeción a datos estadísticos que ésta elabore y/o conforme. En todo caso se efectuarán las consultas respectivas a los organismos pertinentes.

b) **Distancias de Seguridad a líneas de 46.000 VOLTIOS** Para zonas urbanas y suburbanas

Todo tipo de construcción y/o edificación deberá mantener una separación mínima de 4 m., sea horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea o a su proyección al suelo, hacia cualquier punto NO ACCESIBLE de la edificación.

Todo tipo de construcción y/o edificación deberá mantener una separación mínima de 5 m., sea horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea o a su proyección al suelo, hacia cualquier punto ACCESIBLE de la edificación.

Para la colocación o instalación de cualquier otro tipo de estructuras y construcciones adicionales a las viviendas o edificaciones, como rótulos, vallas publicitarias, mallas y cerramientos, etc., deberá mantenerse una distancia mínima de 4 m., sea horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea o a su proyección al suelo, hacia cualquier punto NO ACCESIBLE.

En el caso de que se planifique la construcción de urbanizaciones nuevas en terrenos por los que crucen líneas de transmisión o subtransmisión, el diseñador deberá disponer las calles y avenidas de tal forma que las líneas queden ubicadas dentro del parterre central de avenidas, especialmente el caso de líneas de doble circuito, o en las aceras de las calles, únicamente para líneas de un circuito; cuidando siempre que se mantengan las distancias de seguridad establecidas anteriormente durante la posterior construcción de las viviendas o edificaciones que se proyecten.

Los árboles que se siembren en zonas cercanas a las líneas de transmisión o subtransmisión, dentro de una franja de 7.5 m. a ambos lados del eje de la línea, no deberán sobrepasar los 4 m. de altura en su máximo desarrollo. Esta regulación deberá ser respetada tanto en la siembra de árboles a nivel de parterre de avenidas, aceras de calles y en patios de casas o edificaciones.

Para zonas rurales

Las franjas de seguridad en los terrenos por donde cruzan las líneas de subtransmisión y transmisión serán de 7.5 m. a cada lado del eje de la línea o una franja total de 15 m. libre de árboles de altura mayor a 4 m.

Dentro de esta franja de seguridad se permitirá construcciones siempre y cuando se mantengan las distancias de: 6 m. en vertical medidos desde la parte superior de la casa al conductor más bajo de la línea; 6 m. de distancia horizontal desde la fachada de la casa hasta el conductor más próximo. Igualmente dentro de esta franja de seguridad se aceptará el cultivo de árboles o plantas que alcancen una altura de 4 m. en su máximo desarrollo.

c) **Distancia de Seguridad a Líneas de 138.000 Voltios** para zonas urbanas y rurales

Todo tipo de construcción y/o edificación deberá mantener una separación mínima de 5 m., sea horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea o a su proyección al suelo, hacia cualquier punto NO ACCESIBLE de la edificación.

Todo tipo de construcción y/o edificación deberá mantener una separación mínima de 6 m., sea horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea o a su proyección al suelo, hacia cualquier punto ACCESIBLE de la edificación.

Para la colocación o instalación de cualquier otro tipo de estructuras y construcciones adicionales a las viviendas o edificaciones, como rótulos, vallas publicitarias, mallas, cerramientos, etc., deberá mantenerse una distancia mínima de 5 m. sea horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea o a su proyección al suelo, hacia cualquier punto NO ACCESIBLE.

Los árboles que se siembren en zonas cercanas a las líneas de transmisión o subtransmisión, dentro de una franja de 15 m. a ambos lados del eje de la línea, no deberán sobrepasar los 4 m. de altura en su máximo desarrollo, fuera de esta franja de seguridad deberá cuidarse de que los árboles no excedan el perfil máximo de altura de los árboles señalado en el gráfico. Esta

regulación deberá ser respetada tanto en la siembra de árboles a nivel del parterre de avenidas, aceras de calles y en patios de casas o edificaciones.
Para zonas rurales
Deberá establecerse y respetarse las franjas de seguridad en los terrenos por donde cruzan las líneas de sub-transmisión y transmisión manteniendo una separación de 13 m. a cada lado del eje de la línea o una franja total de 20 m. libre de árboles de altura mayor a 4m.
Dentro de esta franja de seguridad se permitirá construcciones siempre y cuando se mantengan las distancias de: 8 m. en vertical medidos desde la parte superior de la casa al conductor más bajo de la línea; 7 m. de distancia horizontal desde la fachada de la casa hasta el conductor más próximo. Igualmente dentro de esta franja de seguridad se aceptará el cultivo de árboles o plantas que alcancen una altura de 4 m. en su máximo desarrollo

d) Casos Especiales
Los casos especiales no contemplados en esta ordenanza serán resueltos ante una solicitud por escrito de la parte interesada, cualquier resultado dependerá de la inspección y análisis respectivo.

e) Tipo de Postearía y estructuras. En líneas de 46 Kv., se utilizarán:
Postes de hormigón de 18 m. de alto, sección rectangular de 0.80 x 0.30 m. Requiere una excavación de 2.50 m. de profundidad por 1.00 x 0.60 m.
Postes tubulares de hierro de 15 m. de alto con una sección de 0.30 m. de diámetro, requiere una excavación de 2 m. por 0.60 x 0.60 m.
Torres metálicas reticuladas de 15 m. de alto promedio para estructuras angulares mayores de 30 hasta 90. La sección transversal, en la base de aproximadamente 1.30 m. x 1.30 m. en promedio. La excavación para la cimentación depende del esfuerzo de la estructura, pero queda luego oculta en el piso.
En líneas de 138 Kv., se utilizarán:
Postes de hormigón de 21 m. con características similares al señalado para líneas de 46 Kv.
Torres metálicas reticuladas de 18 m. o más, con área de base promedio de 1.50 x 1.50 m. se utilizan en casi el 100% del recorrido de la línea.

f) Responsabilidad para aplicación del Reglamento
La EEA. S.A. entregará los planos correspondientes con la señalización de las rutas de las líneas de 46 Kv. y 138 Kv. existentes a la fecha ubicadas en el área urbana de la ciudad de Arajuno, así como de las existentes en el área rural comprometiendo a la actualización, de dichos planos luego de construir una variante o nuevas líneas.

g) La EEA. S.A. en las vías colectoras, instalará las redes de energía eléctrica a nivel subterráneo. Las lámparas deben garantizar la perfecta iluminación de las aceras y calzadas y serán ubicadas en postes ornamentales.

SECCIÓN QUINTA
REDES TELEFONICAS

Artículo 306.- SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE LA RED TELEFÓNICA.

Las redes de distribución de las redes telefónicas, serán aéreas o soterradas y se tomaran en cuenta las siguientes consideraciones:

Se preverá la instalación de un par por cada lote que conforma la urbanización como mínimo.
Cuando la urbanización proyectada necesite de 1000 líneas telefónicas o más, se destinará un lote de terreno, mínimo de 200 m2 para la construcción de la central telefónica, de acuerdo a lo que dispone el Reglamento de abonados de ANDINATEL.
En las vías colectoras, las empresas públicas o privadas de telefonía, comunicación y otras instalarán sus redes a nivel subterráneo.

SECCIÓN SEXTA
INSTALACIONES DE GAS

Artículo 307.- INSTALACIONES DE GAS COMBUSTIBLE PARA EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL, COMERCIAL O INDUSTRIAL

Esta norma establece las distancias mínimas que se deben cumplir al proyectar, construir, ampliar,

reformar las instalaciones de gas combustible para edificaciones de uso residencial, comercial y/o industrial así como las exigencias mínimas de los sitios donde se ubiquen los artefactos o equipos que consumen gas combustible, de conformidad con la norma **NTE INEN 2-260-2000**.
La responsabilidad del manejo del gas en las instalaciones antes señaladas es el proveedor del gas combustible.

CAPITULO VI
NORMAS GENERALES DE ARQUITECTURA

SECCIÓN PRIMERA
DIMENSIONES DE LOCALES

Artículo 308.-.- BASES DEL DIMENSIONAMIENTO
Las dimensiones de los locales se sujetarán a las normas mínimas establecidas en la presente sección, las cuales se basan en: las funciones o actividades que se desarrollen en ellos, el volumen de aire requerido por sus ocupantes, la posibilidad de renovación del aire, la distribución del mobiliario y de las circulaciones, la altura mínima del local y la necesidad de iluminación natural. Las medidas lineales y la superficie, que se refieren al dimensionamiento de locales corresponden a longitudes y áreas libres, y no a las consideradas entre ejes de construcción o estructura.

Artículo 309.- ALTURA DE LOCALES
A excepción de aquellos locales que en esta normativa se especifiquen con una altura mínima diferente, la altura mínima de locales será de 2.40 m. Las plantas bajas, cuyos usos no sean de vivienda, y éstos sean de comercio y oficinas o equipamiento podrán tener una altura libre de 3,00 m. o mayor. Estas dimensiones se observarán desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento construido de mayor descuelgue.

Artículo 310.- AREA HIGIÉNICO SANITARIA

a) Dimensiones mínimas en locales:
Espacio mínimo entre la proyección de piezas sanitarias consecutivas
0.10 m
Espacio mínimo entre la proyección de las piezas sanitarias y la pared lateral
0.15 m
Espacio mínimo entre la proyección de la pieza sanitaria y la pared frontal
0.50 m
No se permite la descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria.
La ducha deberá tener una superficie con un lado de dimensión mínima libre de 0.70 m, y será independiente de las demás piezas sanitarias.
Para el caso de piezas sanitarias especiales se sujetará a las especificaciones del fabricante.

b) Todo edificio de acceso público contará con un área higiénica sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente. (Referencia NTE INEN 2 293:2000).
Urinarios: El tipo de aproximación debe ser frontal, en los urinarios murales para niños, la altura debe ser de 0.40 m. y para adultos de 0.60 m.

SECCIÓN SEGUNDA
ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES

Artículo 311.- ÁREAS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN EN LOCALES
Todo local tendrá iluminación y ventilación naturales por medio de vanos que permitan recibir aire y luz natural directamente desde el exterior.
En caso de baños, escaleras, pasillos, parqueaderos, bodegas y otros espacios cerrados, podrán tener iluminación y ventilación indirecta.
El área mínima total de ventanas para iluminación será del 20% de la superficie útil del local.
El área mínima para ventilación será del 30% de la superficie de la ventana, porcentaje incluido dentro del área de iluminación indicada.

Artículo 312.- VENTANAS (referencia NTE INEN 2 312:200).
Esta norma establece los requisitos que deben cumplir las ventanas en los edificios públicos y privados:

a) Cuando el antepecho de la ventana tenga una altura inferior a 0.80 m. se colocará elementos bajos de protección o pasamanos de acuerdo a la NTE INEN 2 244. En caso de que el diseño arquitectónico considere el uso de ventanas piso techo interior y/o exterior, se utilizará vidrios de seguridad de acuerdo a la NTE INEN 2 067.

b) La iluminación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1 152. Este parámetro se cuantifica por el factor lumínico que mide la relación entre la cantidad de iluminación del interior y del exterior con cielo despejado.
c) La ventilación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1 126. Para que la renovación del aire sea suficiente, el control de apertura de las ventanas debe ser fácilmente accesible y manejable y cumplir con la NTE INEN de Herrajes.

Artículo 313.- VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN INDIRECTA
Pueden tener iluminación y ventilación indirecta:
a) Los locales integrados a una pieza habitable que reciba directamente del exterior, aire y luz, excepto dormitorios.
b) Los comedores anexos a salas de estar que cumplan con lo dispuesto en el artículo 70.
c) Las escaleras y pasillos podrán iluminarse a través de otros locales o artificialmente, pudiendo estar ubicados al interior de la edificación.
d) Los locales, cuyas ventanas queden ubicadas bajo cubiertas, se considerarán iluminados y ventilados naturalmente, cuando se encuentren desplazados hacia el interior de la proyección vertical del extremo de la cubierta, en no más de 3.00 m.
e) Las salas de estar podrán tener iluminación cenital.

Artículo 314.- 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 será inferior a 0.32 m2., con un lado mínimo de 0.40 m.; la altura máxima del ducto será de 6 m.
b) La sección mínima indicada anteriormente no podrá reducirse si se utiliza extracción mecánica.
c) En todos los casos, el ducto de ventilación que atraviesa una cubierta accesible, deberá sobrepasar del nivel de ésta, una altura de 1.00 m. como mínimo.

Artículo 315.- PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN
Los edificios deberán tener los patios descubiertos necesarios para lograr una eficiente iluminación y ventilación en los términos que se establecen en esta Sección, sin que dichos espacios, en su área mínima, puedan ser cubiertos parcial o totalmente con aleros, volados, corredores, pasillos o escaleras, permitiéndose resaltes de la fachada de 0.20 m. máximo.

Cada patio o pozo destinado a iluminación y ventilación, debe tener un acceso apropiado y suficiente para su mantenimiento.

Artículo 316.- DIMENSIONES MÍNIMAS EN PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN PARA LOCALES

Todos los locales podrán recibir aire y luz directamente del exterior por medio de patios interiores de superficie no inferior a 12 m2., ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3.00 m., hasta una altura máxima de tres pisos.
Cuando se trate de patios interiores en edificios de mayores alturas, el lado menor de estos deberá ser por lo menos igual a la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Considerando hasta 6,00 m. la dimensión adecuada para el lado menor. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

Cuando dos o más propietarios establezcan servidumbres legales o contractuales recíprocas, para dejar patios de iluminación y ventilación comunes, se considerarán éstos como si pertenecieran a un predio único, que será el formado por los edificios y terrenos colindantes, pero respetando el COS y la altura previstos para el sector. En vivienda cuando los patios son compartidos entre dos o más unidades, cumplirán con los requisitos de patio para multifamiliares o edificios en alturas mayores a 9 m.

Artículo 317.- COBERTURA Y AMPLIACIONES EN PATIOS

No se permitirá cubrir los patios destinados a iluminación y ventilación
En los patios de iluminación y ventilación no se permitirán ampliaciones de la edificación que afecten las dimensiones mínimas exigidas por esta Normativa.

Artículo 318.- PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN CON FORMAS IRREGULARES

Los claros de patios que no tuvieren forma rectangular, a cualquier altura, su lado menor, no podrá ser menor a 3.00 m. y sumada su área no podrá ser menor a 12.00 m2

Artículo 319.- VENTILACIÓN MECÁNICA
Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica.
Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración.
El ducto de evacuación no dará a espacio público y no podrá ubicarse la boca de salida a menos de 3 m. de altura del piso.
Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:

- Locales cerrados destinados a permanencia de personas donde el espacio sea igual o inferior a 3.00 m3 por persona.
- Talleres o fábricas donde se produzca en su interior cualquier tipo de emanación gaseosa o polvo en suspensión
- Locales ubicados en sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente; y,
- Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

SECCIÓN TERCERA
CIRCULACIONES INTERIORES Y EXTERIORES

Artículo 320.- CORREDORES O PASILLOS (Referencia NTE INEN 2 247:2000)

Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características funcionales y constructivas que deben cumplir los corredores y pasillos en los edificios de acceso público

- Todos los locales de un edificio deberán tener salidas, pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida, o a las escaleras.
- Los corredores y pasillos en edificios de uso público, deben tener un ancho mínimo de 1.20 m.,en este caso el número de locales atendidos no podrá ser mayor a cinco y su utilización no podrá exceder a las 10 personas. Donde se prevea la circulación frecuente en forma simultánea de dos sillas de ruedas, estos deben tener un ancho mínimo de 1.80 m.
- Los corredores y pasillos deben estar libres de obstáculos en todo su ancho mínimo y desde su piso hasta un plano paralelo a él ubicado a 2.05 m. de altura. Dentro de este espacio no se puede ubicar elementos que lo invadan (ejemplo: luminarias, carteles, equipamiento, partes propias del edificio o de instalaciones).
- En los corredores y pasillos poco frecuentados de los edificios de uso público, se admiten reducciones localizadas del ancho mínimo. El ancho libre en las reducciones nunca debe ser menor a 0.90 m.
- Las reducciones no deben estar a una distancia menor de 3.00 m. entre ellas. La longitud acumulada de todas las reducciones nunca debe ser mayor al 10 % de la extensión del corredor o pasillo.
- En los locales en que se requiera zonas de espera, éstas deberán ubicarse independientemente de las áreas de circulación.
- Cuando los pasillos tengan escaleras, deberán cumplir con las disposiciones sobre escaleras, establecidas en el artículo referente a escaleras de esta Sección.

Características funcionales en edificios de uso público.

- El diseño y disposición de los corredores y pasillos así como la instalación de señalización adecuada debe facilitar el acceso a todas las áreas que sirven, así como la rápida evacuación o salida de ellas en casos de emergencia.
- El espacio de circulación no se debe invadir con elementos de cualquier tipo. Si fuese necesario ubicarlos, se instalan en ampliaciones adyacentes. Los pisos de corredores y pasillos deben ser firmes, antideslizantes y sin irregularidades en el acabado. No se admite tratamientos de la superficie que modifique esta condición (ejemplo, encerado).
- Los elementos, tales como equipo de emergencia, extintores y otros de cualquier tipo cuyo borde inferior esté por debajo de los 2,05 m. de altura, no pueden sobresalir más de 0,15 m. del plano de la pared.
- El indicio de la presencia de objetos que se encuentren en las condiciones establecidas, para

elementos como equipos de emergencia, extintores, etc., se debe hacer de manera que pueda ser detectado por intermedio del bastón largo utilizado por personas no videntes y baja visión.

Artículo 321.- GALERÍAS

Las galerías que tengan acceso por sus dos extremos hasta los 60 m. de longitud, deberán tener un ancho mínimo de 6 m. Por cada 20 m. de longitud adicional o fracción del ancho deberá aumentar en 1.00 m. Cuando una 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.
En el caso de galerías ciegas la longitud máxima permitida será de 30 m. y el ancho mínimo de 6m.

Artículo 322.- ESCALERAS (Referencia NTE INEN 2 247:2000)
Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las escaleras en los edificios públicos.

a) Los edificios de dos o más pisos deberán tener, en todos los casos, escaleras que comuniquen a todos los niveles y que desemboquen a espacios de distribución, aún cuando cuenten con elevadores. En el caso de edificios de alojamiento temporal, cada escalera servirá como máximo a 15 habitaciones, para cumplir con las funciones de seguridad en casos de emergencia.
b) *Las escaleras estarán distribuidas de tal modo que ningún punto servido del piso o planta se encuentre a una distancia mayor de 25 metros de alguna de ellas, salvo que existan escapes de emergencia.*
c) Las dimensiones de las escaleras según su uso será la siguiente:

USOS	ANCHO LIBRE MINIMO
Edificios públicos escalera principal	1.50 m.
(En caso de dimensión mayor a 3.00 m. proveer pasamanos intermedios)	
Oficinas y comercios	1.20 m.
Sótanos, desvanes y escaleras de mantenimiento	0.80 m.

En edificios para comercio y oficinas, cada escalera no podrá dar servicio a más de 1.200 m2 de planta y su ancho variará de la siguiente forma:

SUPERFICIE TOTAL POR PLANTA	ANCHO MINIMO DE ESCALERA
Hasta 600 m2	1.50 m.
De 601 a 900 m2	1.80 m.
De 901 a 1.200 m2	2.40 m. o dos de 1.20 m

d) El ancho de los descansos deberá ser por lo menos, igual a la medida reglamentaria de la escalera.
e) Se permitirán escaleras compensadas y de caracol, para casas unifamiliares.
f) Las escaleras podrán tener tramos continuos sin descanso de hasta diez escalones excepto las de vivienda. Las escaleras compensadas o de caracol pueden tener descansos máximos cada 18 escalones. En cada tramo de escaleras las huellas serán todas iguales, lo mismo que las contrahuellas, excepto las gradas compensadas o de caracol.
g) La distancia mínima de paso entre cualquier punto de la escalera y la cara inferior del cielo raso, entrepiso o descanso debe ser al menos de 2.05 m.; los elementos como vigas, lámparas, y similares, no pueden situarse bajo ese nivel.
i) Escaleras compensadas en edificios públicos: se permitirán escaleras compensadas siempre que no constituyan el único medio accesible para salvar un desnivel. No se consideran estas escaleras como de emergencia.

Artículo 323.- ESCALERAS DE SEGURIDAD
Los edificios que presenten alto riesgo, o cuando su altura así lo exija y en otros casos en que el Cuerpo de Bomberos lo considere necesario, deberán plantearse escaleras de seguridad.

Artículo 324.- RAMPAS FIJAS (Referencia NTE INEN 2 245:2000)
Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las rampas que se construyan en espacios abiertos y en edificaciones de uso público para facilitar el acceso a las personas.

a) Las rampas para peatones en cualquier tipo de construcción deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- Tendrán un ancho mínimo igual a 1.20 m. El ancho mínimo libre de las rampas unidireccionales será de 0.90 m. Cuando se considere la posibilidad de un giro a 90°, la rampa debe tener un ancho mínimo de 1.00 m. y el giro debe hacerse sobre un plano horizontal en una longitud mínima hasta el vértice del giro de 1.20 m. Si el ángulo de giro supera los 90°, la dimensión mínima del ancho de la rampa debe ser de 1.20 m.
- Se establecen los siguientes rangos de pendientes longitudinales máximas para los tramos de rampa entre descansos, en función de la extensión de los mismos, medidos en su proyección horizontal:

Longitud	**Pendiente máxima (%)**
Sin límite de longitud	3.33 %
Hasta 15 metros	8 %
Hasta 10 metros	10 %
Hasta 3 metros	12 %

- La pendiente transversal máxima se establece en el 2%.
- Los descansos se colocarán entre tramos de rampa y frente a cualquier tipo de acceso, tendrán las siguientes características:
  El largo del descanso debe tener una dimensión mínima libre de 1.20 m.
  Cuando exista la posibilidad de un giro de 90°, el descanso debe tener un ancho mínimo de 1.00 m; si el ángulo de giro supera los 90°, la dimensión mínima del descanso debe ser de 1.20 m. Todo cambio de dirección debe hacerse sobre una superficie plana incluyendo lo establecido a lo referente a pendientes transversales.
  Cuando una puerta y/o ventana se abra hacia el descanso, a la dimensión mínima de éste, debe incrementarse el barrido de la puerta y/o ventana.

b) Características generales
- Cuando las rampas superen el 8% de pendiente debe llevar pasamanos según lo indicado en la NTE INEN 2 244.
- Cuando se diseñen rampas con anchos mayores o iguales a 1.80 m., se recomienda la colocación de pasamanos intermedios. Cuando las rampas salven desniveles superiores a 0.20 m. deben llevar bordillos según lo indicado en la NTE INEN 2 244
- Cuando existan circulaciones transversales en rampas que salven desniveles menores a 0.25 m. (ejemplo rebajes de un escalón o vados), se dispondrán planos laterales de acordonamiento con pendiente longitudinal máxima del 12%.
- El pavimento de las rampas debe ser firme, antideslizante en seco o en mojado y sin irregularidades.

Artículo 325.- AGARRADERAS, BORDILLOS Y PASAMANOS (Referencia NTE INEN 2 244:2000) Esta norma establece las características que deben cumplir las agarraderas, bordillos y pasamanos al ingreso y dentro de los edificios de uso público.

a) Agarraderas
Las agarraderas tendrán secciones circulares o anatómicas. Las dimensiones de la sección transversal estarán definidas por el diámetro de la circunferencia circunscrita a ella y deben estar comprendidas entre 35 m.m. y 50 m.m.
La separación libre entre la agarradera y la pared u otro elemento debe ser mayor o igual a 50mm. Las agarraderas deben ser construidas con materiales rígidos, que sean capaces de soportar, como mínimo, una fuerza de 1500 N sin doblarse ni desprenderse.
Los extremos, deben tener diseños curvados, de manera de evitar el punzonado o eventuales enganches.

b) Bordillos
Todas las vías de circulación que presenten desniveles superiores a 0.20 m. y que no supongan un tránsito transversal a las mismas, deben estar provistas de bordillos de material resistente, de 0.10 m. de altura. Los bordillos deben tener continuidad en todas las extensiones del desnivel.

c) Pasamanos
La sección transversal del pasamano debe ser tal que permita el buen deslizamiento de la mano la sujeción fácil y segura, recomendándose a tales efectos el empleo de secciones circulares y/o

ergonómicas. Las dimensiones de la sección transversal estarán definidas por el diámetro de la circunferencia circunscrita a ella y deben estar comprendidas entre 35 m.m. y 50m.m.
La separación libre entre el pasamano y la pared u otra obstrucción debe ser mayor o igual a los 50mm. Los pasamanos deben ser construidos con materiales rígidos y estar fijados firmemente dejando sin relieve la superficie de deslizamiento, debiendo ser colocados a los dos costados.

Cuando se requiera pasamanos en las circulaciones horizontales, escaleras o rampas, *estos* deben ser colocados uno a 0.90 m. de altura, medidos verticalmente en su proyección sobre el nivel del piso terminado y se construirán de manera que impidan el paso de niños a través de ellos; en caso de no disponer de bordillos longitudinales en los extremos de las gradas, se colocará un tope de bastón a una altura de 0.30 m. sobre el nivel del piso terminado. Para el caso de las escaleras, la altura será referida al plano definido por la unión de las aristas exteriores de los escalones con tolerancia de más o menos 50mm.

En escaleras de emergencia, los pasamanos deberán estar construidos con materiales contra incendio, y debe continuar entre los pisos consecutivos sin interrupción, ni cambios bruscos de nivel e inclinación.

SECCIÓN CUARTA
ACCESOS Y SALIDAS

Artículo 326.- GENERALIDADES
Todo vano que sirva de acceso, de salida, o de salida de emergencia de un local, lo mismo que las puertas respectivas, deberán sujetarse a las disposiciones de esta Sección.

Artículo 327.- DIMENSIONES MÍNIMAS

- Para definir el ancho mínimo de accesos, salidas, salidas de emergencia, y puertas que comuniquen con la vía pública se considerará que cada persona puede pasar por un espacio de 0.60 m. El ancho mínimo será de 1.20 m. libre.
- Se exceptúan de esta disposición, las puertas de acceso a viviendas unifamiliares, a departamentos y oficinas ubicadas en el interior de edificios, y a las aulas en edificios destinados a la educación, cuyo ancho del vano no será menor a 0.96 m.
- Cuando la capacidad de los hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, y espectáculos deportivos sea superior a 50 personas, o cuando el área de ventas, de locales, y centros comerciales sea superior a 1.000 m2, deberán contar con salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

a) Deberán existir en cada localidad o nivel del establecimiento.
b) Serán en número y dimensiones tales que, sin considerar las salidas de uso normal, permitan el desalojo del local en un máximo de 3 minutos.
c) Tendrán salida directa a la vía pública, o lo harán por medio de circulaciones con anchura mínima igual a la suma de las circulaciones que desemboquen en ellas y,
d) Deberán disponer de iluminación y ventilación adecuada, y en ningún caso, tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio, tales como cocinas, bodegas, y otros similares.

Artículo 328.- SEÑALIZACIÓN
Las salidas, incluidas las de emergencia, de todos los edificios descritos en el Capítulo IV, Normas por Tipo de Edificación, deberán señalizarse mediante letreros con los textos: salida o salida de emergencia según sea el caso, y flechas o símbolos luminosos que indiquen la ubicación y dirección de las salidas, debiendo estar iluminados en forma permanente, aunque se interrumpa el servicio eléctrico general.

Artículo 329.- PUERTAS (Referencia NTE INEN 2 309:2000)
Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las puertas interiores que se requieran en las edificaciones de uso público para facilitar el acceso y salida de las personas.

- **Dimensiones de las puertas:**
  Las puertas deben tener las siguientes dimensiones: ancho libre mínimo de 0.90 m. y la altura 2.05 m.
  El ángulo de apertura máximo recomendable oscila entre 135° y 180°. El picaporte deberá situarse a una altura aproximada de 1.00 m. Las puertas de cristal deben estar convenientemente señalizadas para evitar riesgos de colisión.
  Se debe respetar los espacios de aproximación, apertura y cierre, quedando definidos el área de

barrido y ancho de paso.

- **Agarradera:**
  Las agarraderas de las puertas y sus cerraduras deben ser fáciles de manipular por las personas con discapacidad y movilidad reducidas; las puertas deben tener una barra horizontal ubicada entre 0.80 m. y 1.20 m. del nivel del piso terminado.
- Las puertas de acceso a los edificios que no tienen mecanismos automáticos, deben equiparse con un elemento de fácil agarre con una longitud de por lo menos 0.30 m., este elemento debe estar ubicado en el lado opuesto al abatimiento de la puerta.
- **Zócalo:**
  Debe existir un zócalo de protección mayor o igual de 0.30 m. de alto en todo el ancho de la puerta y en las dos caras de la misma para disminuir los efectos de choque del reposapiés de la silla de ruedas.
- **Puertas corredizas:**
  Las puertas corredizas son recomendables en zonas de tamaño reducido. Para facilitar la maniobrabilidad de la silla de ruedas, deben colgarse las puertas con mecanismos de rodamiento adecuados con el fin de evitar esfuerzos excesivos para mover la puerta. En cuartos de baño y cocinas debe resolverse la estanqueidad de las juntas. Los mecanismos de desplazamiento en el piso no deben ser mayores de 20 m.m. de altura.
- **Puertas con cierre automático:**
  Los usuarios de silla de ruedas y otros con movilidad reducida tienen dificultad para usar puertas con cierre automático. La fuerza exigida para abrirlas debe reducirse tanto como sea posible. Los edificios públicos, Centros Comerciales, Edificios Administrativos, Hospitales, Instituciones Educativas, Establecimientos Industriales, preferiblemente deben tener puertas automáticas corredizas.
- **Identificación de la puerta:**
  Las puertas y marcos deben ser de un color que contraste con la pared adyacente. Deben marcarse las puertas de vidrio con una banda de color colocada entre 0.80 m. y 1.60 m. sobre el nivel del piso terminado.
  Las puertas de vidrio deben ser señalizadas correctamente para evitar riesgos de colisión al no ser percibidas por personas no videntes y de baja visión. Se debe emplear bandas de señalización a la altura indicada anteriormente. Debe indicarse el sentido de apertura de la puerta. Para garantizar la seguridad se deben emplear vidrios resistentes de acuerdo con la NTE INEN 2067. Como condicionante al diseño se debe respetar los espacios de aproximación, apertura y cierre de puertas de acuerdo con los sistemas de acondicionamiento de las mismas. Los accesos a un edificio deben estar bajo cubierta. Tal provisión facilita la identificación de entrada al edificio por las personas con baja visión.
- Para la maniobrabilidad de los usuarios de sillas de ruedas, debe dejarse un espacio libre cerca de la apertura de la puerta entre 0.45 m. a 0.55 m; la profundidad del espacio libre debe ser de 1.20 adicional al barrido de la puerta.
- Las puertas de salida, o salidas de emergencia de hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, espectáculos deportivos, locales, y centros comerciales deberán satisfacer los siguientes requisitos:
  Siempre serán abatibles hacia el exterior sin que sus hojas obstruyan pasillos o escaleras.
  El vano que dejen libres las puertas al abatirse no será en ningún caso menor que el ancho mínimo.
  Contarán con dispositivos que permitan su apertura con la presencia o el simple empuje de los concurrentes.
  Cuando comuniquen con escaleras, entre la puerta y el desnivel inmediato deberá haber un descanso con una longitud mínima de 1.20 m.
  No habrá puertas simuladas ni se colocarán espejos en las mismas.

Artículo 330.- VESTÍBULOS

- Las edificaciones que sobrepasen los 500 m2 de área útil deberán tener un vestíbulo de acceso con un área mínima de 12 m2., cuyo lado mínimo será de 3.00 m.
- La puerta principal de acceso, tendrá 1.20 m. de ancho como mínimo. En el vestíbulo se ubicará tanto la nomenclatura correspondiente al edificio, como también un buzón de correos.
- La circulación general a partir del vestíbulo tendrá como mínimo 1.20 m de ancho.
- El vestíbulo deberá permitir una inmediata comunicación visual y física con la circulación vertical del edificio.

SECCIÓN QUINTA
PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y OTROS RIESGOS

Artículo 331.- GENERALIDADES
Las medidas de protección contra incendios, derrames, fugas, inundaciones deberán ser consideradas desde el momento que se inicia la planificación de todo proyecto arquitectónico y se elaboran las especificaciones técnicas de los materiales de construcción.
Las edificaciones deberán contar con las instalaciones y los equipos requeridos para prevenir y combatir los incendios, derrames, fugas, inundaciones a la vez que prestar las condiciones de seguridad y fácil desalojo de personas en caso de pánico.
Las normas de protección contra incendios, fugas, derrames, inundaciones deberán ser cumplidas por todos los edificios existentes de acuerdo a lo que determina el Reglamento de Prevención de Incendios, así como por los edificios a construirse y aquellos que estando construidos fueran objeto de ampliación, alteración, remodelación, o remoción de una superficie que supere la tercera parte del área total construida de la edificación.
Si tales obras aumentaran el riesgo de incendio por la nueva disposición funcional o formal, o por la utilización de materiales altamente inflamables, el Cuerpo de Bomberos, podrá prohibir su ejecución.
Se deberá tomar en cuenta la norma NEC-HS-CI: Contra Incendios.

Artículo 332.- CONSTRUCCIONES EXISTENTES
En las construcciones ya existentes, y que no hayan sido edificadas de acuerdo con las normas de protección contra incendios establecidas para el caso, deberá cumplirse la protección contra incendios supliendo medidas de seguridad que no sean factibles de ejecución por aquellas que el Cuerpo de Bomberos determine.

Artículo 333.- ABERTURAS DE ATAQUE
Los subsuelos y sótanos de edificios destinados a cualquier uso, con superficie de piso iguales o superiores a 500 m2., deben tener aberturas de ataque superiores que consistirán en un hueco de no menos de 0.60 m. de diámetro o lado, practicado en el entrepiso superior o en la parte superior de la mampostería, fácilmente identificable y cerrado con baldosa, bloque de vidrio, tapa metálica o rejilla sobre marco o bastidor que en caso de incendio pueda ser retirado con facilidad.

Artículo 334.- DIVISIÓN DE SECTORES DE INCENDIO
Todo edificio se dividirá en sectores de incendio, independientes, de dimensiones máximas especificadas para cada uso, de manera que el fuego iniciado en uno de ellos quede focalizado, retardando la propagación a los sectores de incendio próximos.
Se entenderá como sector de incendio al espacio limitado en todas las superficies de contigüidad con otros por cerramientos de materiales resistentes al fuego.
Los lugares de mayor riesgo de incendio: cuarto de máquinas, calderos, hornos, cocinas industriales, bodegas de materiales altamente combustibles, tanques fijos de gas (GLP), etc. conformarán sectores independientes de incendio y de ninguna manera comprometerán las vías de evacuación, las que implementarán medidas de prevención de incendios según el riesgo que representen.

Artículo 335.- MUROS CORTAFUEGOS.
Los sectores de alto riesgo de incendio, dispondrán de muros cortafuegos para evitar la propagación del incendio a los sectores contiguos, los mismos que, estarán construidos en su totalidad con materiales resistentes al fuego durante 180 minutos, deberán levantarse desde los cimientos hasta la coronación del edificio, se prolongarán hasta las fachadas o aleros si los hubiera, no presentarán en lo posible aberturas y en el caso de existir puertas serán resistentes al fuego por el mismo período de tiempo que el muro. Los elementos estructurales de acero, en edificios de más de cuatro niveles, deberán protegerse por medio de recubrimientos a prueba de fuego.
En los niveles destinados a estacionamiento será necesario colocar protecciones a estos recubrimientos para evitar que sean dañados por los vehículos.

Artículo 336.- PRECAUCIONES DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS
Durante las diferentes etapas de la construcción de cualquier obra, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar los incendios, y en su caso para combatirlos mediante el equipo de extinción adecuado. Este deberá ubicarse en lugares de fácil acceso, y se identificará mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles.

Artículo 337.- ESCAPES DE LÍQUIDOS INFLAMABLES.
Se tomarán las medidas necesarias para evitar escapes de líquidos inflamables hacia los sumideros o desagües como también la formación de mezclas explosivas o inflamables de vapores y aire.
Como alternativas de control se podrán construir muros contenedores, fosas perimetrales, tanques secundarios de al menos 110% de la capacidad del tanque o reservorio de combustible o del producto. Así también se deberá encontrar la solución más adecuada para la reutilización, tratamiento o disposición final del producto derramado.
Las substancias químicas que puedan reaccionar juntas y expeler emanaciones peligrosas o causar incendios u explosiones, serán almacenadas separadamente unas de otras.

Artículo 338.- ALMACENAMIENTO DE LÍQUIDOS INFLAMABLES Y MATERIALES ALTAMENTE COMBUSTIBLES
Queda prohibido mantener o almacenar líquidos inflamables dentro de locales destinados a reunir gran número de personas, tales como: cines, teatros, escuelas, clubes, hospitales, clínicas, hoteles, locales deportivos, y similares, se lo hará, en locales propios para este uso, los mismos que formarán sectores independientes de incendio e implementarán el sistema de prevención y control de incendios, según lo determina el Cuerpo de Bomberos de Arajuno.
Ninguna vivienda ni parte de ella podrá utilizarse para almacenar materiales altamente combustibles, inflamables o explosivos.

Artículo 339.- VIVIENDA DEL GUARDIÁN, CONSERJE O PORTERO
Deberá tener comunicación directa con un medio exigido de salida o directamente a la calle.

Artículo 340.- ASCENSORES Y MONTACARGAS
Los pozos de ascensores y montacargas estarán construidos con materiales incombustibles y contarán con un sistema de extracción de humos, y tomarán en cuenta las disposiciones del Art. 95 sobre las Condiciones del Pozo de Ascensores.

Artículo 341.- INSTALACIONES ELÉCTRICAS
Toda edificación deberá mantener un sistema de instalación eléctrica acorde con el uso de la edificación, diseñados para funcionar sin sobrecarga y con los dispositivos de seguridad necesarios. Es prohibido realizar instalaciones improvisadas y/o temporales.
En el Sistema de Instalación Eléctrica se instalarán dispositivos apropiados para interrumpir el flujo de la corriente eléctrica en un lugar visible y de fácil acceso e identificación.
Las edificaciones, de acuerdo al uso, cumplirán las especificaciones que señala la normativa vigente de la Empresa Eléctrica Quito y las disposiciones del Cuerpo de Bomberos de Arajuno.

Artículo 342.- CALENTADORES DE AGUA A GAS (GLP)
Los calentadores de agua a gas se instalarán de preferencia en el exterior de las edificaciones, en locales propios para este uso, ubicados en sitios independientes, construidos con materiales incombustibles, en caso de que tales locales requieran de puertas, éstas también serán construidas con materiales resistentes al fuego, se tomarán además las debidas protecciones para la acción de la lluvia y del viento.
Los calentadores de agua a gas podrán instalarse en el interior de las viviendas o edificios siempre y cuando disponga de un ducto de evacuación de los productos de combustión del gas, el local donde se instale el calentador deberá tener un volumen mínimo de 8 m3, suficientemente ventilado, que permitirá la circulación de aire. Cumpliendo con las disposiciones establecidas para este efecto
Los artefactos diseñados para funcionar con gas licuado de petróleo (GLP), no podrán instalarse en subsuelos u otros pisos cuyo nivel permita la acumulación explosiva gas-aire. Las mangueras, accesorios y ductos de evacuación del producto de la combustión estarán construidos por materiales incombustibles.

Artículo343.- PUERTAS
En todas las edificaciones con excepción de las viviendas unifamiliares, las puertas que se dispongan a lo largo de la vía de evacuación se construirán con materiales a prueba de fuego, especialmente a la entrada de ascensores y escaleras, en donde el efecto de embudo y tubo puede facilitar una propagación del fuego hacia los pisos superiores o donde líquidos o sólidos inflamables pueden extender el fuego a pisos inferiores.
Este tipo de puertas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

a) Girar sobre el eje vertical y su giro será de 90 a 180 grados y abrirse hacia exterior.
b) Contar con un dispositivo de cierre automático.

c) En ningún caso el ancho libre será inferior a 0.90 m., ni su altura menor a 2.10 m.
d) Las cerraduras no requerirán el uso de llaves desde el interior para poder salir, si son puertas automáticas deben tener posibilidad de apertura manual.
e) El sistema de cierre no deberá sufrir defectos de funcionamiento por acción del calor.
f) Las puertas tipo cortafuegos responderán al tiempo mínimo requerido de resistencia al fuego, según la clase de riesgo de incendio del local donde se ubiquen.
g) Las puertas que conduzcan a lugares peligrosos o puedan inducir a error en el momento de la evacuación deberán mantenerse cerradas y con la señalización: -SIN SALIDA-.

Artículo 344.- PISOS, TECHOS Y PAREDES
Los materiales que se empleen en la construcción, acabado y decoración de los pisos, techos y paredes, de las vías de evacuación o áreas de circulación general de los edificios serán a prueba de fuego y que en caso de arder no desprendan gases tóxicos o corrosivos que puedan resultar claramente nocivos.

Artículo 345.- RAMPAS Y ESCALERAS
Las rampas y cajas de escaleras que no sean unifamiliares deberán construirse con materiales incombustibles.
Las escaleras de un edificio, salvo las situadas bajo la rasante, deberán disponer de sistemas de ventilación natural y directa al exterior, que facilite su aireación y evacuación natural del humo.
Los cubos de escaleras que formen parte de las vías de evacuación, cumplirán con las disposiciones establecidas de acuerdo a la altura de la edificación y al área total construida.

Artículo 346.- CUBOS DE ESCALERAS ABIERTOS
Las escaleras abiertas al hall o a la circulación general de la edificación en cada uno de los niveles, estarán ventiladas permanentemente al exterior por medio de vanos cuya superficie no será menor de 10% del área en planta del cubo de escaleras, con el sistema de ventilación cruzada.
Únicamente los edificios considerados de bajo riesgo de incendio de hasta 5 pisos de altura y con una superficie no mayor a 1.200 m2. de construcción podrán implementar este tipo de escalera.

Artículo 347.- CUBOS DE ESCALERAS CERRADOS
El cubo de escalera cerrado estará limitado por elementos constructivos cuya resistencia al fuego sea mínimo de dos horas, dispondrán de ventilación natural y direccional al exterior que facilite su aireación y extracción natural del humo por medio de vanos, cuya superficie no sea inferior al 10% del área en planta de la escalera. El cubo de escaleras deberá contar con puertas que le comuniquen con la circulación general del edificio en cada nivel, fabricadas de material resistente al fuego mínimo de dos horas y dotadas de un dispositivo de cierre automático.
Las edificaciones de más de 5 pisos de altura o que superen los 1.200 m2 de área total de construcción, deberán contar con este tipo de escalera.
Cuando las escaleras se encuentren en cubos completamente cerrados, deberá construirse adosado a ellos un ducto de extracción de humos, cuya área en planta sea proporcional a la del cubo de la escalera y que su boca de salida sobresalga del último nivel accesible en 2.00 m. como mínimo.
Este ducto se calculará de acuerdo a la siguiente relación:

$A = h*s/200$ En donde:
A = área en planta del ducto, en metros cuadrados.
h = altura del edificio, en metros.
s = área en planta del cubo de una escalera, en metros cuadrados.
En este caso, el cubo de la escalera no estará ventilado al exterior en su parte superior para evitar que funcione como chimenea; sin embargo, podrá comunicarse con una terraza accesible por medio de una puerta que cierre herméticamente en forma automática y abra hacia afuera, la cual no tendrá cerradura de llave. La ventilación de estos cubos se hará por medio de vanos en cada nivel con persianas fijas inclinadas, con pendiente ascendente hacia los ductos de extracción, cuya superficie no será menor del 5%, ni mayor del 8% del área en planta del cubo de escaleras. En edificios cuya altura sea mayor a 7 plantas, este sistema contará con extracción mecánica, a instalarse en la parte superior del ducto.

Artículo 348.- ESCALERAS DE SEGURIDAD

Se consideran escaleras de seguridad aquellas que presentan máxima resistencia al fuego, dotadas de antecámara ventilada.

Las escaleras de seguridad deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a) Las escaleras y cubos de escaleras deberán ser fabricadas en materiales con resistencia mínima de 4 horas contra el fuego.
b) Las puertas de elevadores no podrán abrirse hacia la caja de escaleras, ni a la antecámara.
c) Deberá existir una antecámara construida con materiales resistentes al fuego, mínimo por 4 horas y con ventilación propia.
d) Las puertas entre la antecámara y la circulación general serán fabricadas de material resistente al fuego, mínimo por 4 horas. Deberán cerrar herméticamente.
e) Las cajas de escalera podrán tener aberturas interiores, solamente hacia la antecámara.
f) La abertura hacia el exterior estará situada mínimo a 5.00 m. de distancia de cualquier otra abertura del edificio o de edificaciones vecinas, debiendo estar protegida por un trecho de pared ciega, con resistencia al fuego de 4 horas como mínimo.
g) Las escaleras de seguridad, podrán tener iluminación natural a través de un área mínima de 0.90 m2 por piso y artificial conectada a la planta de emergencia de la edificación.
h) La antecámara tendrá mínimo un área de 1.80 m2 y será de uso colectivo.
i) Las puertas entre la antecámara y la escalera deberán abrir en el sentido de la circulación, y nunca en contra de ella, y estarán fabricadas con material resistente al fuego mínimo por una hora y media.
j) Las puertas tendrán una dimensión mínima de 1.00 m. de ancho y 2.10 m. de altura.
k) Toda edificación de 8 pisos de altura en adelante, independientemente del área total de construcción, deberá contar con este tipo de escaleras.

Artículo 349.- VÍAS DE EVACUACIÓN.
Toda edificación deberá disponer de una ruta de salida, de circulación común continua y sin obstáculos que permitan el traslado desde cualquier zona del edificio a la vía pública o espacio abierto. Las consideraciones a tomarse serán las siguientes:

a) Cada uno de los elementos constitutivos de la vía de evacuación, como vías horizontales, verticales, puertas, etc., deberán ser construidas con materiales resistentes al fuego.
b) La distancia máxima de recorrido en el interior de una zona hasta alcanzar la vía de evacuación o la salida al exterior será máximo de 25 m., pero puede variar en función del tipo de edificación y del grado de riesgo existente. La distancia a recorrer puede medirse desde la puerta de una habitación hasta la salida en edificaciones que albergan pocas personas, en pequeñas zonas o habitaciones, o desde el punto más alejado de la habitación hasta la salida o vía de evacuación cuando son plantas más amplias y albergan un número mayor de personas.
c) Las vías de evacuación de gran longitud deberán dividirse en tramos de 25 m. mediante puertas resistentes al fuego.
d) La vía de evacuación en todo su recorrido contará con iluminación y señalización de emergencia.
e) Cuando existan escaleras de salida procedentes de pisos superiores y que atraviesan la planta baja hasta el subsuelo se deberá colocar una barrera física o un sistema de alerta eficaz a nivel de planta baja para evitar que las personas cometan un error y sobrepasen el nivel de salida.
f) Si en la vía de evacuación hubiera tramos con desnivel, las gradas no tendrán menos de 3 contrahuellas y las rampas no tendrán una pendiente mayor al 10%; deberán estar claramente señalizadas con dispositivo de material cromático. Las escaleras de madera, de caracol, ascensores y escaleras de mano no se aceptan como parte de la vía de evacuación.
g) Toda escalera que forme parte de la vía de evacuación, conformará un sector independiente de incendios, se ubicará aislada de los sectores de mayor riesgo como son: cuarto de máquinas, tableros de medidores, calderos y depósitos de combustibles, etc.

Artículo 350.- SALIDAS DE ESCAPE O EMERGENCIA
En toda edificación y particularmente cuando la capacidad de los hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, y espectáculos deportivos sea superior a 50 personas, o cuando el área de ventas, de locales, y centros comerciales sea superior a 1.000 m2., deberán contar con salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

a) Deberán existir en cada localidad o nivel del establecimiento.
b) Serán en número y dimensiones tales que, sin considerar las salidas de uso normal, permitan el desalojo del local en un máximo de 2.5 minutos.
c) Tendrán salida directa a la vía pública, a un pasillo protegido o a un cubo de escalera hermética, por medio de circulaciones con anchura mínima igual a la suma de las circulaciones que desemboquen en ellas.
d) Las salidas deberán disponer de iluminación de emergencia con su respectiva señalización, y en ningún caso, tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio, tales como cocinas,

bodegas, y otros similares.

e) Ninguna parte o zona del edificio o local deberá estar alejada de una salida al exterior y su distancia estará en función del grado de riesgo existente, en todo caso el recorrido no excederá en 25 m.

f) Cada piso o sector de incendio deberá tener por lo menos dos salidas suficientemente amplias, protegidas contra la acción inmediata de las llamas y el paso del humo, y separadas entre sí. Por lo menos una de ellas constituirá una salida de emergencia.

Artículo 351.- EXTINTORES DE INCENDIO

Toda edificación deberá estar protegida con extintores de incendio del tipo adecuado, en función de las diferentes clases de fuego, el tipo de construcción y el uso de la edificación.

Los extintores se colocarán en las proximidades de los sitios de mayor riesgo o peligro, de preferencia junto a las salidas y en lugares fácilmente identificables y accesibles desde cualquier punto del local, considerando que la distancia máxima de recorrido hasta alcanzar el extintor más cercano será de 25 m.

Los extintores ubicados fuera de un gabinete de incendios, se suspenderán en soportes o perchas empotradas o adosadas a la mampostería, de tal manera que la base de la válvula estará a una altura de 1.50 m. del nivel del piso acabado; se colocarán en sitios fácilmente identificables y accesibles.

Artículo 352.- SISTEMA HIDRÁULICO CONTRA INCENDIOS

a) Toda edificación de más de cuatro pisos de altura o que superen los 1.200 m2. de área total de construcción, deberán implementar el sistema hidráulico de incendios, así como edificaciones de superficies menores que dado su uso o riesgo de incendio lo requiera, tales como: establecimientos educativos, hospitalarios, coliseos, estadios, mercados, templos, plaza de toros, orfanatos, asilo de ancianos, albergues, residencias de discapacitados y centros de protección de menores.

b) La red de agua potable será, de uso exclusivo para el servicio de extinción de incendios y deberá protegerse contra acciones mecánicas en los puntos que se considere necesario.

c) Las columnas de agua deberán soportar como mínimo una presión de 40 Kg/cm2 y el diámetro se ajustará al rendimiento del equipo de presurización para obtener la presión mínima, que en ningún caso será inferior a 63.5mm. Se extenderán a todo lo alto de la edificación con derivaciones a las bocas de agua y de impulsión. En el caso de tratarse de una columna húmeda, permanentemente presurizada, se conectará además a la reserva de agua para incendios y esta a su vez con el correspondiente equipo de presurización.

d) Las columnas de agua, salidas o bocas de agua, mangueras, bocas de impulsión, rociadores automáticos, etc., deberán ser diseñadas de acuerdo a lo que establece el Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos.

Artículo 353.- BOCA DE INCENDIO EQUIPADA

- Las salidas o bocas de agua para incendio irán conectadas permanentemente a la red de abastecimiento de agua para incendio y cumplirán con las condiciones mínimas de presión y caudal aún en los puntos más desfavorables de la instalación.
- El número y ubicación de las bocas de agua para incendio, posibilitarán cubrir la totalidad de la superficie a proteger, su colocación será tal que su centro estará a una altura máxima de 1.70 m. con relación al nivel de piso terminado. El diámetro mínimo será de 38mm.
- Todos los elementos que componen la boca de incendio equipada como: mangueras, soporte, hacha, extintor, etc. irán alojadas en un armario metálico o gabinete de incendios sea de superficie o empotrado en la mampostería, de dimensiones suficientes para permitir la extensión rápida y eficaz de la manguera.
- Los gabinetes de incendio mantendrán una zona libre de obstáculos lo suficientemente amplia que permita su acceso y maniobra sin dificultad; se ubicarán cerca de las puertas o salidas, pero en ningún caso obstaculizarán las vías de evacuación, contarán además con su respectiva señalización.
- La separación máxima entre dos gabinetes de incendio será de 50 m., y la distancia de recorrido desde cualquier punto del local protegido hasta alcanzar el gabinete de incendio más cercano, será máximo de 25m.

Artículo 354.- BOCA DE IMPULSION PARA INCENDIO

La red de servicio contra incendio dispondrá de una derivación hacia la fachada principal del edificio o hacia un sitio de fácil acceso para los vehículos de bomberos, terminará en una boca de impulsión o hidrante de fachada de doble salida hembra, ubicada a una altura de 0.90 m. del nivel de piso terminado.

La boca de impulsión estará colocada con la respectiva tapa de protección y señalizada con la leyenda

"USO EXCLUSIVO DE BOMBEROS".

Artículo 355.- RESERVA DE AGUA PARA INCENDIOS
En aquellas edificaciones donde el servicio de protección contra incendios requiera de instalación estacionaria de agua para incendios, ésta debe ser prevista en caudal y presión suficientes, aún en caso de suspenderse el suministro energético o de agua de la red pública.
Se deberá prever almacenamiento de agua en proporción de 5 litros por m2 construido, reserva exclusivamente a surtir la red interna para combatir incendios. La capacidad mínima será de 10lts.

Artículo 356.- HIDRANTES
Los edificios que por su volumen de construcción o por el nivel de riesgo de incendios, implementarán adicionalmente con el servicio de hidrantes, según lo determine la normativa del Cuerpo de Bomberos.
Para que un edificio pueda considerarse protegido por la instalación de hidrantes deberá cumplir con lo siguiente:

a) Se instalarán en relación de no menos 1 por cada 45 m. de pared exterior y a una distancia medida en dirección perpendicular a la fachada de máximo 15 m.
b) Para su ubicación se tomará ventaja de puertas y/o ventanas, de modo que se requieran las mínimas longitudes de mangueras para alcanzar las aberturas a través de las cuales pueda atacarse el incendio.
c) Su ubicación permitirá fácil accesibilidad y localización en sus inmediaciones por los vehículos contra incendios, contarán además con su respectiva señalización.
d) Darán cumplimiento a las especificaciones técnicas determinadas por el Departamento de Agua Potable, alcantarillado y comercialización, y asegurarán su correcto funcionamiento y disponibilidad permanente.

Artículo 357.- SISTEMA DE DETECCIÓN AUTOMÁTICA, ALARMA Y COMUNICACIÓN INTERNA DE INCENDIO
El Sistema de Detección Automática de Incendios se utilizará preferentemente en establecimientos de servicio al público o en locales cuyo uso represente mediano y alto riesgo de incendio tales como: establecimientos educativos, hospitalarios, coliseos, estadios, mercados, templos, plaza de toros, orfanatos, asilo de ancianos, albergues, residencias de discapacitados y centros de protección de menores.
Serán de la clase y sensibilidad adecuada para detectar el tipo de incendio que previsiblemente pueda producir cada local y evitando que los mismos puedan activarse en situaciones que no correspondan a una emergencia real.
En el caso de implementarse difusores de sonido, accionados por pulsadores manuales estos serán fácilmente visibles y estarán protegidos por un cristal cuya rotura será necesaria para su activación. La distancia máxima en recorrer hasta alcanzar el pulsador más cercano será de 25 m.

Artículo 358.- La instalación del Sistema de Detección Automática de Incendios como la de los pulsadores de alarma deberá estar alimentada permanentemente por el servicio de la red pública y por una fuente energética de emergencia, que asegure su funcionamiento sin interrupción.
Los sistemas de detección, alarma y comunicación interna de incendios se someterán a las disposiciones del reglamento de prevención de incendios.

Artículo 359.- ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA
Las instalaciones destinadas a iluminación de emergencia aseguran su funcionamiento en los locales y vías de evacuación hasta las salidas, en casos de emergencia.
Deberá funcionar mínimo durante una hora, proporcionando en el eje de los pasos principales una iluminación de por lo menos 50 lux. Estará prevista para entrar en funcionamiento automáticamente al producirse el fallo de energía de la red pública.

Artículo 360.- SEÑALIZACIÓN DE EMERGENCIA
Todos los elementos e implementos de protección contra incendios deberán ser debidamente señalizados para su fácil identificación desde cualquier punto del local al que presten protección.
Todos los medios de salida con sus cambios de dirección (corredores, escaleras y rampas) serán señalizados mediante letreros con texto SALIDA o SALIDAS DE EMERGENCIA, según sea el caso y flechas o símbolos luminosos que indiquen la ubicación y dirección de la salida, debiendo estar iluminados en forma permanente aunque se interrumpa el servicio eléctrico general.
Los colores, señales, símbolos de seguridad como los colores de identificación de los diferentes tipos de tubería se regirán de acuerdo a lo establecido en las Normas INEN 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.

Artículo 361.- DISPOSICIONES ADICIONALES Y SOLUCIONES ALTERNATIVAS
En caso de alto riesgo, el Cuerpo de Bomberos podrá exigir el cumplimiento de disposiciones adicionales o diferentes a las establecidas.
De igual manera, aceptará soluciones alternativas, a solicitud del interesado, siempre y cuando tales medidas, sean compatibles o equivalentes a las determinadas en su Reglamento.

Artículo 362.- DIVERSIDAD DE USOS
Cuando exista diversidad de usos en una misma edificación, siempre y cuando los usos sean compatibles, se aplicará a cada sector o uso las disposiciones pertinentes exigidas por el Cuerpo de Bomberos.

SECCIÓN SEXTA
CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES

Art. 363.- REFERENCIA A NORMAS ESPECÍFICAS
Todas las edificaciones deberán poseer una estructura que tenga estabilidad, tanto para cargas verticales, como para empujes sísmicos, conforme a las normas y recomendaciones de:

a) Normas NEC-SE-CG,NEC-SE-DS,NEC-SE-RE, NEC-SE-GC, NEC-SE-HM, NEC-SE-AC, NEC-SE-MP, NEC-SE-MD, NEC-SE-VIVIENDA, NEC-SE-GUADÚA, que integra la Norma Ecuatoriana de la Construcción, oficializada mediante Registro Oficial, del Segundo Suplemento, Año ll, Nº 319, del martes 26 de Agosto de 2014.
b) Las especificaciones vigentes del Instituto Americano de Construcciones de Acero (AICS), cuando se trata de estructuras metálicas.
c) Las recomendaciones para las construcciones en madera del Acuerdo de Cartagena.
d) Cuando en los documentos indicados en los literales a), b), y c), no hubiese normas expresas sobre una materia específica, se aplicarán supletoriamente las normas básicas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de Construcciones promulgado el 12 de Febrero de 1951 y la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11).
e) Cuando se pusiesen en vigencia a nivel nacional nuevas normas de construcción que sustituyan, modifiquen o complementen a las indicadas en el presente artículo, éstas deberán ser aplicadas por los profesionales, proyectistas o constructores.

SECCIÓN SÉPTIMA
SISTEMA CONSTRUCTIVO

Artículo 364.- SISTEMA CONSTRUCTIVO
Consideración que el cantón mantiene edificaciones con técnicas ancestrales y con la intención de promover e incentivar medidas sostenible, el cantón permite la construcción en madera, mixta o ancestral sin la necesidad de cálculo estructural pero si bajo la responsabilidad técnica hasta 80 m2 de construcción.

CAPITULO VII
NORMAS POR TIPO DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA
EDIFICACIONES DE VIVIENDA.

Artículo 365.- ALCANCE

Los artículos de esta Sección, a más de las disposiciones generales de las presentes Normas; abarcan a todas las edificaciones unifamiliares y multifamiliares; inmuebles rehabilitados y edificaciones protegidas, a construirse individualmente o en conjuntos habitacionales o edificios de altura, sin perjuicio de las disposiciones particulares o especiales que se señalan en el apartado edificaciones protegidas de este módulo.
Esta sección tiene por objeto suministrar las normas técnicas constructivas de obligado cumplimiento para edificación de vivienda en el cantón Arajuno, a fin de preservar condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y confort para sus habitantes

Artículo 366.- DIMENSIONES ÚTILES MÍNIMAS DE LOS LOCALES.

Cuadro 46. Dimensiones útiles mínimas de los locales

LOCAL	LADO MINIMO (m).	AREAS UTILES MINIMAS DE LOCALES m2.		
		VIVIENDAS DE 1 DORM.	VIVIENDAS DE 2 DORM.	VIVIENDAS DE 3 o más DORM.
SALA - COMEDOR	2.70	13.00	13.00	16.00
COCINA	1.50	4.00	5.50	6.50
DORMITORIO PADRES	2.70	9.00	9.00	9.00
DORMITORIO 2	2.70	8.00	8.00	8.00
DORMITORIO 3	2.70	7.00	7.00	7.00
ESTUDIO	2.20	7.00	7.00	7.00
BAÑOS	1.20	2.50	2.50	2.50
SUBTOTAL AREA UTIL MINIMA		28.5	38.00	49.00
LAVADO SECADO	1.30	3.00	3.00	3.00
DORMITORIO DE SERVICIO	2.00 No incluye closets	6.00	6.00	6.00

CARACTERISTICAS COMPLEMENTARIAS DE LOS LOCALES.

Las áreas útiles de dormitorios incluyen el espacio para ropero, el mismo que si fuere empotrado, no será menor a 0.72 m2 de superficie en dormitorio 1 y de 0.54m2 en los dormitorios adicionales, siempre con un fondo mínimo de 0.60 m.
Solamente los baños podrán disponer de ventilación forzada a través de ducto de ventilación o ventilación mecánica.
Ningún dormitorio, ni baños, serán paso obligado a otra dependencia.
Si la vivienda dispone de más de un dormitorio y sólo de un baño, éste será accesible desde cualquier local que no sea dormitorio.

Artículo 367.- ALTURA LIBRE INTERIOR.
La altura mínima interior de cualquier local de la vivienda no será inferior a 2.30 m., medida desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento constructivo más bajo del techo del local.
En techos inclinados se admite que la altura útil interna sea de 2.05 m., en el punto más desfavorable, con excepción de los áticos que podrán tener una altura menor.

Artículo 368.- LOCAL DE COCINA
Toda cocina deberá disponer de mesa(s) de trabajo, de ancho útil no menor a 0.60 m. con fregadero de vajilla incorporado. Se preverá sitio para ubicar un artefacto de cocina y un refrigerador, como equipamiento mínimo.
Las dimensiones mínimas del área de circulación serán:
Cocinas de un solo mesón: 0.90 m.
Cocinas de un solo mesón enfrentada a estantería de 30cm: 0.90 m.
Cocinas de mesones enfrentados: 1.20m.

Artículo 369.- BAÑOS
Toda vivienda dispondrá como mínimo de un cuarto de baño que cuente con inodoro, lavabo y ducha. En el que se observará en lo pertinente las dimensiones mínimas establecidas en el Artículo correspondiente de esta Normativa.
La ducha deberá tener una superficie mínima de 0.56 m2 con un lado de dimensión mínima libre de 0.70 m., y será independiente de las demás piezas sanitarias.
El lavabo puede ubicarse de manera anexa o contigua al cuarto de inodoro y ducha.

Las condiciones de ventilación e iluminación de estos locales estarán sujetas a lo estipulado en los Artículos 71 y 72 referidos a ventilación e iluminación indirecta y ventilación por medio de ductos, contemplados en la Sección Segunda del Capítulo III de esta Normativa.

Artículo 370.- PROFUNDIDAD EN LOCALES DE VIVIENDA
La profundidad de cualquier local no será mayor a la proporción 1:5 con relación a las dimensiones de la ventana, en donde 1 es la dimensión menor de la ventana y, 5 es la profundidad máxima del local.
En caso de integrarse dos o más locales, la profundidad de los mismos se considerará de forma autónoma o independiente a partir de cada una de sus respectivas ventanas.
En locales de mayor profundidad, se podrá complementar el ingreso de luz natural directa o indirectamente a través de ventanas altas, lucernarios, claraboyas o similares.

Artículo 371.- LOCAL DE LAVADO Y SECADO DE ROPA:
Toda vivienda dispondrá de espacios destinados al lavado y secado de ropa, los mismos que podrán juntarse en un solo lugar semicubierto o descubierto, cuya superficie útil no será menor a 3m2. El lado menor tendrá 1.30 m. como mínimo.
El área de lavado y secado podrá integrarse a la cocina, siempre y cuando se prevea el equipamiento manual y automático con su correspondiente espacio de trabajo. En todo caso se mantendrá el área de secado de 3m2.

Artículo 372.- PUERTAS
Los vanos de las puertas de la vivienda se rigen por las siguientes dimensiones mínimas:
Vano mínimo de puerta de ingreso a la vivienda: 0.96 x 2.03 m
Vano mínimo de puertas dormitorios: 0.86 x 2.03 m
Vano mínimo de puertas de baño: 0.76 x 2.03 m

Artículo 373.- ANTEPECHOS
Toda abertura, vano o entrepiso que dé al vacío, dispondrá de un elemento estable y seguro tipo antepecho, balaustrada, barandilla, cortina de cristal o similares, a una altura no menor a 0.90 m medida desde el piso terminado.

Artículo 374.- ILUMINACION Y VENTILACION DE COCINAS A TRAVES DE AREAS DE SERVICIO
Las cocinas o áreas de lavado podrán iluminarse y ventilarse a través de patios de servicio de por lo menos 9m2, cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual a 3.00 m.

Artículo 375.- MUROS DIVISORIOS ENTRE VIVIENDAS
Sin perjuicio de las disposiciones de aislamiento acústico y de seguridad constructiva establecidas en la normativa del país, los muros divisorios se podrán construir con los siguientes espesores y materiales:
Muros divisorios de bloque o ladrillo hueco: 0.15 m
Muros divisorios de ladrillo o bloque macizos o rellenos: 0.12 m
Muros de hormigón armado: 0.10 m
En el caso de tecnologías que reduzcan los espesores, el INEN calificará el sistema constructivo.

Artículo 376.- SEPARACION DE ESPACIOS COMUNITARIOS
No se podrá colocar muros ni división alguna en áreas o pisos comunitarios, con fines de uso exclusivo. No obstante, se autoriza la colocación de setos con protectores metálicos a una altura no mayor a 0.50 m.

Artículo 377.- CORREDORES O PASILLOS
Los corredores y pasillos en el interior de las viviendas, deben tener un ancho mínimo de 0.90 m. En edificaciones de vivienda multifamiliar, la circulación comunal, tendrá un ancho mínimo de 1.20 m. de pasillo.

Artículo 378.- ESCALERAS
En viviendas unifamiliares las escaleras interiores tendrán un ancho libre mínimo de 0,90 m. incluidos pasamanos y se permitirán gradas compensadas y de caracol. En edificios de apartamentos o alojamiento el ancho mínimo de la escalera comunal será de 1.20 m. incluidos pasamanos. El ancho de los descansos será igual a la medida reglamentaria de la escalera.

En sótanos, desvanes y escaleras de mantenimiento el ancho mínimo será de 0.80 m.
Las dimensiones de las huellas serán el resultado de aplicar la fórmula 2ch+h=64, donde ch=contrahuella

y h=huella.
La altura vertical mínima de paso entre el nivel de la huella y el cielo raso, debe ser mínimo de 2.10 m.; elementos como vigas y similares no pueden situarse bajo este nivel.

Artículo 379.- ESTACIONAMIENTOS
Toda vivienda dispondrá de espacio para un estacionamiento de un vehículo como mínimo o su reserva.

Artículo 380.- AREAS DE ESPACIOS COMUNALES DE USO GENERAL
En conjuntos habitacionales o edificaciones multifamiliares, constituidos o construidos en propiedad horizontal, la dotación mínima de espacios comunales de uso general para circulaciones peatonales y vehiculares, áreas verdes, jardines, juegos infantiles, recreo y estacionamiento. Estos deberán localizarse de manera centralizada o equilibrada para que todas las viviendas lo dispongan y usufructúen equitativamente.

Artículo 381.- ELEVADORES Y/O ASCENSORES
Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios cuya altura sea superior a 5 plantas, que se considerarán desde el subsuelo en caso de haberlo.
Se exonera de la obligación de instalar ascensor en las edificaciones existentes que sometiéndose a la zonificación vigente, se acojan a proyectos modificatorios o ampliatorios hasta cinco plantas incluido subsuelos.

Artículo 382.- SERVICIOS COLECTIVOS
En conjuntos habitacionales o edificaciones multifamiliares, constituidos o construidos en propiedad horizontal, la dotación mínima de los servicios colectivos: sala comunal, vivienda de conserje, caseta de guardia, baño para personal de servicios, sitios para depósitos de basura y áreas recreativas se normarán de conformidad al cuadro 9 del Artículo 91 de Normas Complementarias de la Propiedad Horizontal.
.
Artículo 383.- NORMAS DE ESTRUCTURA
Para edificios de habitación que superen los tres pisos de altura, los entrepisos entre diferentes unidades de vivienda deberán asegurar una pérdida de transmisión para ruido de impacto igual a la indicada por el Código Ecuatoriano de la Construcción -CEC- INEN 2000.
En caso de usar dispositivos especiales para alcanzar el aislamiento requerido, el proyectista y el constructor deberán probar fehacientemente la eficacia del sistema propuesto.
En edificios donde se instalen sistemas mecánicos de ascensores, montacargas, incineradores, agua caliente central, bombas de cualquier género, generadores eléctricos etc., toda maquinaria que produzca vibraciones deberá estar montada sobre bases independientes del resto del conjunto estructural para evitar trepidaciones.

Artículo 384.- NORMAS DE INSTALACIONES SANITARIAS, ELECTRICAS Y ESPECIALES
Las instalaciones de aprovisionamiento y evacuación de aguas serán en todo caso centralizadas. Cada departamento deberá tener su medidor de agua propio, ubicado ya sea en una sala especial que se destine al equipo mecánico del edificio o en un lugar fácilmente accesible dentro de cada célula de habitación. En casos especiales de propiedades en condominio y teniendo en cuenta criterios de la DAPAC, se permitirá, en primera etapa, tener un solo medidor.

Artículo 385.- Las tuberías de evacuación de aguas servidas estarán diseñadas de tal manera que cada departamento tenga su propia instalación hasta que empalme con la red general de colectores del edificio o con las columnas de bajantes en el caso de edificios de pisos.
Las instalaciones eléctricas serán igualmente centralizadas. Cada apartamento contará con su propio medidor ubicado en el armario general de medidor.
Los espacios comunes, escaleras, corredores, galerías e iluminación de exteriores se servirán de un tablero de servicios con medidor propio.

Artículo 386.-
La dotación mínima de instalaciones eléctricas en vivienda será:

Ambiente	Puntos de luz	Potencia (W)	Toma corriente	Potencia (W)	Observaciones
Sala	1	100	1	150	1 cada 6 m2.
Comedor	1	100	1	150	
Cocina	1	100	1 2	150 2400*	Por 2 electrodomésticos
Dormitorio	1	100	2	300	
Baños	1	100	1	150 2500*	Por Ducha eléctrica
Vestíbulo	1	100	1	150	1 cada 6 m2.
TOTAL	6 puntos	600 W	9 puntos	5950 W	

Estará prevista la instalación de la red telefónica.

Artículo 387.-
Todas las instalaciones mecánicas que produzcan ruidos molestos para los moradores del edificio, tales como: ascensores, bombas elevadoras de agua, generadores, etc., deberán prever el aislamiento acústico y la instalación de los dispositivos necesarios para impedir las vibraciones y deberán sujetarse a lo dispuesto en el Reglamento para la prevención y control de la contaminación por ruido
En todos los edificios en que la construcción esté sobre la línea de fábrica o adosada a los linderos laterales y posterior, las aguas lluvias provenientes de las cubiertas, terrazas, patios descubiertos y demás espacios similares, no podrán evacuarse hacia los terrenos adyacentes, debiendo por lo tanto orientar sus pendientes hacia el interior.
Cuando las pendientes de las cubiertas se orienten hacia el espacio público, la evacuación de las aguas lluvias deberá canalizarse en todo su recorrido.

Artículo 388.- PROTECCION CONTRA INCENDIOS
Las edificaciones para habitación cumplirán con todas las normas pertinentes del Capítulo III, Sección Sexta referidas a Protección Contra Incendios de la presente Normativa y, con las que el Cuerpo de Bomberos de Arajuno, exija en su caso.

SECCIÓN SEGUNDA
EDIFICACIONES PARA EDUCACION

Artículo 399.- NORMA GENERAL
1. No se autorizará la apertura de ningún centro de educación en locales existentes no planificados para uso educativo, sin un informe previo favorable de la Dirección de Planificación y de la dependencia correspondiente de Ministerio de Educación.
2. Todo local que previo informe de autorización para el funcionamiento de locales para educación, deberá cumplir con todos los requisitos y normativas vigentes en esta ordenanza.
3. Todo local debe ubicarse en la zona segura que no tenga peligro alguno para los niños/as. Verificar que a menos de 200 metros medidos en línea recta no existan:
   - Plantaciones agrícolas a gran escala que usen agroquímicos tóxicos
   - Basural, relleno sanitario
   - Quebrada
   - Descarga de aguas servidas
   - Descarga de desechos industriales
   - Pantano
   - Carretera/calle de alto trafico
   - Expendio de gas
   - Industria
   - Centro de tolerancia
   - Gasolinera
   - Canal abierto
   - Torre de alta tensión
   - Zonas de deslaves u otros riesgos.

Artículo 400.- DE LOS INSTITUTOS SUPERIORES
Los edificios destinados para educación superior deberán someterse a todas las Normas de Arquitectura y

Urbanismo de la presente ordenanza.
La localización de estos centros de educación superior será aprobada por la Dirección de Planificación, para lo cual el interesado presentará los siguientes documentos:

a) Informe de aprobación del instituto superior por parte del SENESCYT.
b) Certificado de Normas Particulares.
c) Licencia Ambiental, emitido por la Autoridad Ambiental competente.
d) Informe favorable de la Dirección de Agua Potable, Alcantarillado y Comercialización sobre la dotación de los servicios de agua potable y alcantarillado.
e) Informe de impacto vial urbano y las soluciones planteadas, de acuerdo al Plan Vial Cantonal emitido por la Dirección de Planificación.

Aprobada la implantación por parte de la Dirección de Planificación, el proyecto se regirá conforme lo dispuesto en esta ordenanza para la aprobación de planos y del permiso de construcción.
Las áreas administrativas y sociales, así como las representaciones académicas de las universidades o institutos superiores, podrán localizarse en edificaciones existentes en uso de suelo múltiple, una vez que cumplan con la normativa vigente.

Artículo 401.- DE LOS EDIFICIOS DE EDUCACIÓN INICIAL, BASICA GENERAL Y BACHILLERATO.
Los edificios que se construyan o destinen a la educación inicial, básica general y Bachillerato. se sujetarán a las disposiciones de esta Sección, a más de las pertinentes de la presente Normativa.

Artículo 402.- DISTANCIA MÍNIMA Y CRITERIOS PARA LOCALIZACION
Para las nuevas implantaciones de establecimientos educacionales en el cantón Arajuno deberá observarse como distancias mínimas entre establecimientos a los radios de influencia constantes en el Cuadro No. 4 que regirá a partir del equipamiento sectorial, pudiendo ubicarse a una distancia mínima de 1.000 m. de cualquier edificación educativa y su acceso principal será necesariamente a través de una vía colectora o local no inferior a 14 m. de ancho.

Artículo 403.- 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 404.- LOCALES PARA LA ENSEÑANZA

a) Aulas

Los locales destinados para aulas o salas de clase, deberán cumplir las siguientes condiciones particulares:

a) Altura mínima entre el nivel de piso terminado y cielo raso 3.00 m. libres.
b) Volumen mínimo 4m3 por alumno.
c) Área mínima por alumno:
   Inicial: 1.60 m2 x alumno
   Básica General y Bachillerato: 1.50
   m2 x alumno
d) Capacidad máxima:
   Hasta 30 alumnos en Inicial, 36 alumnos en Básica General y, 40 alumnos en Bachillerato.
e) Distancia mínima medida entre el pizarrón y la primera fila de pupitres:
   1.60. libres y longitud máxima entre el pizarrón y la última fila de pupitres 8.00 m.
f) Laboratorios, talleres y afines. Para los locales destinados a laboratorios, talleres y afines, sus áreas y alturas mínimas estarán condicionadas al número de alumnos y equipamiento requerido. Considerando las normas mínimas descritas en el numeral anterior.

Artículo 405.- AUDITORIOS, GIMNASIOS Y OTROS LOCALES DE REUNION
Todos los locales destinados a gimnasios, auditorios y afines cumplirán con todo lo especificado en la presente Ordenanza, referida a Salas de Espectáculos.

Artículo 406.- SALAS DE CLASE ESPECIALES
Las salas de clase en donde se almacenen productos inflamables o que signifiquen un riesgo (por derrame; fugas, volatilidad corrosión, toxicidad, etc.) y se trabaje o se use fuego, como laboratorios, talleres y similares, se construirán con materiales resistentes al fuego, pisos y paredes impermeables, y dispondrán de suficientes puertas de escape, para su fácil evacuación en casos de emergencia. Se

observarán las normas de protección contra incendios.

Artículo 407.- AREAS MÍNIMAS DE RECREACION
Los patios cubiertos y los espacios libres destinados a recreación cumplirán con las siguientes áreas mínimas:

a) Inicial:8,0 m2 x alumno.
b) Básica General y Bachillerato: 8,0 m2 x alumno con las edificaciones en una planta, 6,0 m2 x alumno con las edificaciones en dos plantas.

En ningún caso será menor a 500 m2., concentrados o dispersos en un máximo de dos cuerpos en proporción máxima frente-fondo 1:3.
Los espacios libres de piso duro serán perfectamente drenados, y con una pendiente máxima del 1,50% para evitar la acumulación de polvo, barro y estancamiento de aguas lluvias o de lavado.
Además, contarán con galerías o espacios cubiertos para su uso cuando exista mal tiempo, con una superficie no menor de 1/10 de la superficie de los patios exigidos, y situados al nivel de las aulas respectivas.

Artículo 408.- Los locales para Educación Básica General Y Bachillerato, deberán contar con una superficie pavimentada de 15 por 30 metros destinada a una cancha múltiple, la cual podrá ser imputada a la superficie total de patio exigida.
Cuando un establecimiento educativo atienda además a la sección de Educación inicial, deberá contar con un patio independiente para uso exclusivo de esta sección.

Cuadro 47. Área requeridad para los procesos de educación

Aula Cantidad Máxima admisible de alumnos	Inicial 3 años: 20 alumnos 4 años: 24 alumnos 5 años: 28 alumnos Básica General: 36 alumnos Bachillerato 40 alumnos
Superficie Mínima del aula	Inicial: 3 años: 40 m2 4 años: 40 m2 5 años: 40 m2 Básica General: 45 m2 Bachillerato 45 m2
Superficie aconsejable por alumno, según nivel	Inicial 1,60 m2/alumno. Básica General 1,50 m2/alumno. Bachillerato 1,50 m2/alumno.
Sala de Actividades Artísticas	l Inicial, Cantidad Máxima admisible de alumnos 28 alumnos. Superficie Mínima del aula 40 m2
Laboratorio de Ciencias	Cantidad Máxima admisible 24 alumnos, Superficie Mínima del laboratorio 54,0 m2, superficie 2,25 m2/alumno
Taller de Tecnología Básica	
Taller de Plástica	Cantidad Máxima admisible 24 alumnos, Superficie Mínima del laboratorio 54,0 m2, superficie 2,25 m2/alumno
Taller de Actividades Artísticas Múltiples	Cantidad Máxima admisible 24 alumnos, Superficie Mínima del laboratorio 54,0 m2, superficie 2,25 m2/alumno
Centro de recursos pedagógicos y producción de medios Superficie mínima según tamaño del establecimiento	hasta 6 aulas 67 m2 de 7 a 12 aulas 90 m2 de 13 a 18 aulas 135 m2
Sala de Informática	Cantidad Máxima admisible: 40 alumnos, Superficie mínima de sala 60 m2, superficie por alumno 1,50 m2
Sala de Usos Múltiples	1,00 m2/alumno, considerando la totalidad de alumnos
ÁREA DE GESTIÓN, ADMINISTRACIÓN, APOYO Y EXTENSIÓN	
Altura mínima de local	2,60 m
Dirección	Superficie mínima 9,00 m2
Vice-dirección	Superficie mínima 9,00 m2
Secretaría administrativa	Superficie mínima 4,50 m2/persona, incluyendo lugar de

	guardado. Superficie mínima requerida: 9,00 m2.
Sala de docentes	Superficie mínima 2,00 m2/docente de tiempo completo. Superficie mínima: 9,00 m2
Coordinación pedagógica	Superficie mínima 4.50 m2/coordinador. Superficie mínima: 9,00 m2
Servicio Médico y Dental	Toda edificación para educación deberá prestar servicio médico de emergencia, dotado del equipo e instrumental necesario para primeros auxilios mínimo de 24 m2. y una adicional de 12 m2 para servicio dental y, contendrá consultorio, sala de espera y medio baño.
Recreación	Superficie semi-cubierta y/o descubierta mínima 1,50 m2/alumno.
ÁREA DE SERVICIOS, COMPLEMENTARIA Y EVENTUALES	
Servicios sanitarios	Dimensiones mínimas Recinto para inodoros: mínimo 1,20 m. de profundidad por 0,80m. de ancho. Puerta: 0,60 m. de paso libre, separada del piso 0,20 m. Altura mínima 2,60 m. No se exige iluminación natural. Iluminación artificial, nivel mínimo: 100 lux.
Ventilación	Ventilación directa: 1/5 de la superficie del local, por abertura a espacio libre. Ventilación natural por conducto a cuatro vientos y/o extracción natural, asegurando un mínimo de: 10 renovaciones/ hora.
Pisos y revestimientos	Pisos de material impermeable, con pendiente de escurrimiento y zócalo igual al piso. Revestimientos de azulejos, con altura mínima de 2,10m.
Sanitarios para minusválidos	Los establecimientos escolares, deben garantizar el servicio sanitario para minusválidos. Este recinto puede ser independiente o compartido con los alumnos o docentes, debiendo cumplir las siguientes dimensiones mínimas: Recinto para inodoro: 1,80m de ancho por 2,10m de profundidad. El inodoro debe ubicarse a 0,60m de distancia de una de las paredes del recinto, permitiendo el acceso lateral desde la silla de ruedas por el otro costado. A cada lado del inodoro se deben colocar barrales de sujeción. Ancho mínimo de puerta 0,90m., abriendo hacia afuera. Lavabos de tipo ménsula, amurados a pared. Altura de acuerdo a la edad de los alumnos.
Sanitarios para alumnos Servicios mínimos Las edificaciones estarán equipadas con servicios sanitarios separados para el personal docente y administrativo, alumnado, y personal de servicio. Los servicios sanitarios para los alumnos estarán agrupados en baterías de servicios higiénicos	Inicial: 1 Inodoro y 1 lavabo por cada 10 alumnos, serán instalados a escala de los niños y se relacionarán directamente con las aulas de clase. Todo Jardín de Infantes deberá garantizar baño para minusválidos, con las medidas adecuadas a la edad de los educandos. Puede estar incorporado al baño común. Básica General servicios sanitarios separados por sexo. Requerimientos mínimos: Inodoro: cada 30 alumnos varones o 20 alumnas mujeres, Urinario: cada 30 alumnos varones, Lavabo: 1 lavabo por cada inodoro varones y/o mujeres, Bebedero cada 100 alumnos. Bachillerato: servicios sanitarios separados por sexo. Requerimientos mínimos: Inodoro: cada 40 alumnos varones o 20 alumnas mujeres, Urinario: cada 40 alumnos varones, Lavabo: 1 lavabo por cada inodoro varones y/o mujeres, Bebedero cada 100 alumnos. Se preverán como mínimo 2 unidades de piezas sanitarias por

	cada sexo
Servicios sanitarios para personal docente	Requerimientos mínimos: 1 inodoro cada 10 personas, 1 lavabo cada 10 personas.
BAR ESTUDIANTIL	Por cada 180 alumnos se dispondrá de un local con área mínima de 12 m2. con un lado mínimo de 2.40 m., con un fregadero incluido. Las paredes estarán revestidas hasta una altura de 1.80 m. con material cerámico lavable. Los pisos serán de material cerámico antideslizante tanto en seco como en mojado. Estará localizado a una distancia no menor a 3 m. de las aulas y preferentemente vinculado a las áreas recreativas.
CONSERJERIA	La vivienda de conserje cumplirá con todo lo especificado en esta ordenanza respecto a vivienda de un dormitorio.

Artículo 409.- ALTURA DE EDIFICACION
Las edificaciones de educación no podrán tener más de planta baja y tres pisos altos.

Artículo 410.- UBICACION DE SECCIONES ESCOLARES
Los locales destinados a educación básica (jardín de infantes y primeros grados) preferentemente estarán localizados en la planta baja.

Artículo 411.- DISTANCIAS ENTRE BLOQUES
Las distancias mínimas entre bloques serán de 6 m. libres.

Artículo 412.- VENTILACION
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 413.- ASOLEAMIENTO
Los locales de enseñanza deberán controlar y/o regular el soleamiento directo durante las horas críticas, por medio de elementos fijos o móviles, exteriores o interiores a la ventana. Preferentemente se orientará las ventanas hacia el norte o sur.
Iluminación natural: Relación máxima entre área vidriada y área del local 18 % en locales con orientación Este u Oeste, 25 % en locales con orientación Norte o Sur.

Artículo 414.- VISIBILIDAD
Los locales de clase deberán tener la forma y características tales que permitan a todos los alumnos tener una visibilidad adecuada del área donde se imparta la enseñanza.

Artículo 415.- CONDICIONES ACUSTICAS
El nivel de ruido admisible en el interior de las bibliotecas y espacios de trabajo silencioso no será superior a 42 db, y los revestimientos interiores serán preferentemente absorbentes para evitar la resonancia.

Artículo 416.- ILUMINACION
a) La iluminación de las aulas se realizará por la pared de mayor longitud, hasta anchos menores o iguales a 7,20 m. Para anchos mayores la iluminación natural se realizará por ambas paredes opuestas.
b) Deberá disponerse de tal modo que los alumnos reciban luz natural por el costado izquierdo, y a todo lo largo del local. El área de ventanas no podrá ser menor al 20% del área de piso del local.
c) El sistema de iluminación suministrará una correcta distribución del flujo luminoso.
d) Cuando sea imposible obtener los niveles mínimos de iluminación natural, la luz diurna será complementada por luz artificial. Los focos o fuentes de luz no serán deslumbrantes, y se distribuirán de forma que sirvan a todos los alumnos.
e) 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 de lectura; salas Para exámenes; tarimas o plateas; Laboratorios; mesas de lectura en Bibliotecas;	300
Salas de dibujo o artes	450

Artículo 417.- PUERTAS DE ACCESO
Puertas de acceso y salida al exterior:
- su apertura debe ser a favor del sentido de evacuación,
- ancho acumulado:
  0,006 m. por alumno hasta 500 alumnos
  0,004 m. por alumno excedente.
- umbrales: altura máxima 0,02 m.

Distancia de puertas de locales principales a salidas o medios de salida al exterior: máxima 30 m.

Artículo 418.- PUERTAS INTERIORES
En todos los casos su apertura debe ser a favor del sentido de evacuación. Ancho mínimo 0,90 m., sin invadir las circulaciones.
Todo local cuyo lado mayor sea igual o mayor de 10,00 m., tendrá dos puertas de salida o una de doble hoja, ancho mínimo 1,80 m.

Artículo 419.- ESCALERAS
Además de lo especificado en el Capítulo VI, Sección Tercera referida a Circulaciones Interiores y Exteriores de la presente Normativa, 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 m. libres por cada 180 alumnos o fracción. Cuando la cantidad de alumnos fuere superior se aumentará el número de escaleras.
   El número de alumnos se calculará de acuerdo con la capacidad de las aulas a las que den servicio las escaleras.
c) La iluminación y ventilación de las cajas de escaleras cumplirán con lo dispuesto en el Capítulo VI, de la Sección Sexta referida a Protección Contra Incendios.
d) Las escaleras a nivel de planta baja comunicarán directamente a un patio, vestíbulo o pasillo.
e) Las puertas de salida, cuando comuniquen con escaleras, distarán de éstas una longitud no menor a 1 1/2 del ancho útil del tramo de escaleras, y abrirán hacia el exterior.
f) En los establecimientos nocturnos, las escaleras deberán equiparse con luces de emergencia, independientes del alumbrado general.
g) Contarán con un máximo de 10 contrahuellas entre descansos. Tendrán una huella no menor a 0.28m, ni mayor de 0.34 m, y una contrahuella máxima de 0.18 m. Deberá contar con escalones rectos con contra-escalón.
h) Ninguna puerta de acceso a un local podrá colocarse a más de 25 m. de distancia de la escalera que le dé servicio.
i) Para anchos superiores a 2,40 m. se pondrán pasamanos cada 1,20 m.
j) Altura de barandas en todo el desarrollo de la escalera, incluidos descansos: 0,90 m. Para la E. Pre-Primaria y Primaria se agregará un pasamano adicional a 0,50 m.
   La superficie de la escalera y la del rellano correspondiente, deberá dar cabida a todos los alumnos a los cuales sirven en una relación de 0,25 m2/alumno.

Artículo 420.- RAMPAS
Iluminación artificial mínima: 100 lux.
Tendrán un ancho mínimo libre de 1,20 m.
Tendrán baranda en todo su desarrollo, a una altura de 0,90 m.
Tendrán un tramo horizontal de un mínimo de 1,50 m. cada 6,00 m. de largo.
Pendiente máxima: 10%.
Serán accesibles para minusválidos, conectando todas las plantas del edificio.

Artículo 421.- PASILLOS
El ancho de pasillos para salas de clase y dormitorios en ningún caso será menor a 1.80 m, en área pedagógica al, ancho mínimo se incrementara 0,20m, por aula que aporte a la circulación. Las circulaciones peatonales deberán ser cubiertas.

Artículo 422.- ALEROS
Los aleros de protección para las ventanas de los locales de enseñanza, en planta baja, serán de 0.90 m. como máximo.

Artículo 423.- MUROS
Las aristas de intersección externas entre muros deberán ser chaflanadas o redondeadas. Los muros estarán pintados o revestidos con materiales lavables, a una altura mínima de 1.50 m.

Artículo 424.- ELEMENTOS DE MADERA
Los elementos de madera accesibles a los alumnos tendrán un perfecto acabado, de modo que sus partes sean inastillables.

Artículo 425.- MATERIALES INFLAMABLES Y OTROS QUE SIGNIFIQUEN RIESGOS
Se prohíbe el almacenamiento de materiales inflamables, tóxicos, peligrosos, corrosivos, volátiles, excepto las cantidades aprobadas para el uso en laboratorio, enfermerías y afines, que deberán hacerlo en recipientes cerrados y, en lo posible, en locales separados de seguridad.

Artículo 426.- ESTACIONAMIENTOS
El número de puestos de estacionamiento, para Edificios de Educación, se calculará de acuerdo a lo especificado en el Cuadro No. 10 de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos.

SECCIÓN TERCERA
EDIFICACIONES DE SALUD

Artículo 427.- ALCANCE
Se considerarán a las edificaciones destinadas a brindar prestaciones de salud, conforme a la clasificación utilizada por el MINISTERIO DE SALUD PUBLICA, para fomento, prevención, recuperación, y/o rehabilitación del paciente que requiera atención ambulatoria y/o internación.
Los establecimientos hospitalarios deberán ocupar la totalidad de la edificación. No se permitirá otros usos compartidos.

Artículo 428.- DISTANCIA MÍNIMA Y CRITERIOS PARA LOCALIZACION
Los nuevos establecimientos de salud a implantarse en el cantón Arajuno observarán como distancia mínima entre ellos los establecidos como radio de influencia en el Art. EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS SOCIALES Y SERVICIOS PUBLICOS Cuadro No.4 y Cuadro No.5 de esta Normativa.

Artículo 429.- ACCESOS
En las edificaciones hospitalarias, adicionalmente al ingreso principal, existirán accesos separados para emergencia; consulta externa para el personal, servicio en general y para el abastecimiento.

Artículo 430.- ALTURA LIBRE DE LOS LOCALES

a) Los locales destinados a antesalas, vestíbulos, administración, consulta externa y salas de enfermos tendrán una altura libre mínima de 2.50 m. entre el nivel de piso y cielo raso. (En los servicios destinados a diagnóstico y tratamientos su altura dependerá del equipo a instalarse, sin permitirse alturas inferiores a 2.50 m.) Los demás locales habitables cumplirán con las normas respectivas de esta Normativa.
b) En áreas especiales como Rayos X, Quirófanos, Sala de Partos, la altura mínima recomendada es de 3.00 m., prevaleciendo los requerimientos técnicos del instrumental, equipo y mobiliario.
c) En las centrales de oxígeno y casa de máquinas deberá considerarse la altura libre necesaria en función de la especificación de los equipos mecánicos y eléctricos a instalarse, en máquinas debe considerarse el volumen de aire requerido por ventilación de los equipos y el correspondiente aislamiento por ruido. Deberá también establecerse las medidas de prevención y control de contaminaciones por ruido, emisiones difusas y riesgos inherentes (fugas, explosión, incendios).

Artículo 431.- PUERTAS
Se cumplirá con las siguientes condiciones:
Cuando las puertas abran hacia el exterior de la edificación, no obstruirán la circulación en corredores, descansos de escaleras o rampas y estarán provistos de dispositivos de cierre automático.
Sus características mínimas serán las siguientes:

a) En áreas de administración, consulta externa, habitaciones, consultorios y laboratorio clínico, serán de 0.90 m. de ancho.
b) En servicios a los que acceden pacientes en camillas o sillas de ruedas, carros de abastecimiento, equipo médico portátil, Rayos X, Salas de Hospitalización, área de Quirófanos, Salas de Partos, Recuperación, Rehabilitación y similares serán de 1.50 m. de ancho y de doble hoja.
   Las puertas en Rayos X, dispondrán de la protección o recubrimiento necesario que no permita el paso de radiaciones producidas por el equipo, lo cual está regulado por la Comisión de Energía Atómica, igual consideración deberá exigirse para ventanas, paredes y techos.
c) En los baños, serán de 0.90 m. de ancho, recomendándose su batiente hacia el exterior.

Las cerraduras de las puertas de los locales donde los pacientes puedan estar solos, no deberán tener ningún tipo de seguro interno ni externo.
Las puertas de los baños de pacientes deben abrir hacia el exterior del local.
Las puertas destinadas para salidas de emergencia deberán abrirse hacia el exterior del edificio, debiendo ser de fácil accionamiento. Sus características se regirán a la normativa de Salidas de Emergencia de la presente Ordenanza.

Artículo 432.- PASILLOS

a) Los pasillos de circulación general serán de 1.80 a 2.40 m. de ancho, dependiendo del flujo de circulación.
b) Deben ser iluminados y ventilados por medio de ventanas separadas por lo menos cada 25 m.
c) El ancho de pasillos delante de ascensores será de 3.40 m.
d) Cuando la espera de pacientes se encuentre vinculada a pasillos se calculará un área adicional de 1.35 m2 de espera por persona mínimo considerando 8 asientos por consultorio.
   El piso será uniforme y antideslizante tanto en seco como en mojado.

Artículo 433.- ESCALERAS
Considerando la complejidad de la Unidad de Salud, las circulaciones verticales se clasifican de acuerdo al usuario:

- Escalera principal (paciente y público en general)
- Escalera secundaria (exclusivas para personal médico y paramédico).

- Características técnicas de las escaleras

ESCALERA	ANCHO	HUELLA	CONTRAHUELLA
Principal	1.50	0.30	0.17
Secundaria	1.20	0.30	0.17
Emergencia	1.50	0.30	0.17

- Escalera de emergencia (evacuación para casos de desastre)

Se deberá dotar de escaleras de emergencia a edificaciones hospitalarias con internación de más de un piso, a fin de facilitar la evacuación rápida del paciente en casos de desastre.
No se diseñarán escaleras compensadas en sitios de descanso.

Artículo 434.-Las rampas para uso peatonal cumplirán lo estipulado en el Art. 176 referente a Rampas
Los elevadores en atención a la Unidad de Salud, se deben proveer de acuerdo al usuario:

- Público en general
- Personal del establecimiento de salud
- Paciente y personal médico y paramédico (monta camilla, abastecimiento).
- Retorno material usado

Artículo 435.- Las dimensiones de los elevadores estarán en función del flujo de personas, el espacio necesario para camillas y carros de transporte de alimentos y/o material para abastecimiento.
Existirá un elevador de varios usos por cada 100 camas o fracción.

Artículo 436.- En edificaciones de salud desarrolladas en altura y que tengan internación desde la edificación de dos plantas arquitectónicas, se deberá contemplar como mínimo un monta camillas, o como alternativa el diseño de una rampa.
Sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo V, Sección Décimo Sexta referida a Ascensores y Elevadores de la presente Normativa, se tomarán en cuenta las siguientes consideraciones en edificaciones de salud resueltas en altura

- En caso de mantenimiento o emergencia los elevadores o montacargas tendrán características que permitan su limpieza para poder ser utilizados indistintamente.
- Al interior de la cabina existirá un dispositivo de alarma, preferiblemente a través de sonido, comunicado con la estación de enfermería.

Artículo 437.- SALAS DE PACIENTES

- La capacidad máxima por sala debe ser de 6 camas para adultos y para niños, un máximo de 8 camas debiendo disponer de baño completo.
- El área mínima total de iluminación será del 20% del área del piso del local.
- El área mínima total de ventilación será el 30% de superficie de la ventana. Esta área se considera incluida en la de iluminación.
- Esto se aplica a todos los locales del hospital, excluyendo las áreas específicas que por asepsia no permitan el contacto con el exterior o por su funcionalidad específica.
- Las salas de aislamiento, tanto para enfermedades infecto-contagiosas como para quemados, deberán tener una antecámara o filtro previo con un lavabo y ropa estéril. Tendrán capacidad de 2 camas con baño completo privado y un área mínima de 7 m2 para una cama y 10 m2 para dos camas.

Las salas de pediatría para lactantes deben tener una tina pediátrica y un área de trabajo que permita el cambio de ropa del niño. Se debe diferenciar las áreas para niños y adolescentes.
En todas las habitaciones para pacientes, excepto de niños debe existir un lavabo fuera del baño accesible al personal del hospital.

Artículo 438.- CENTRO QUIRURGICO Y/O CENTRO OBSTETRICO

Son áreas asépticas y deben disponer de un sistema de climatización. Para el ingreso hacia el centro Quirúrgico y/o Obstétrico deberá tomarse en cuenta un espacio de transferencia de paciente (camilla) y personal (vestidor médico, lavamanos, duchas).

- Por cada quirófano deben existir 2 lavamanos quirúrgicos, pudiendo compartirse.
- Se requiere 1 quirófano por cada 50 camas.
- El área considerada como mínima para un quirófano es de 30 m2. El área considerada como mínima para una sala de partos es de 24 m2.
- Dependiendo de la clase de servicios que se va a dar, se requerirá de quirófanos de traumatología con un apoyo de yesos, otorrinolaringología y oftalmología.
- La altura de piso a cielo raso será de 3.00 m. como mínimo. Todas las esquinas deben ser redondeadas o a 45 grados, las paredes cubiertas de piso a techo con azulejo u otro material fácilmente lavable.
- El cielo raso debe ser liso pintado al óleo o con un acabado de fácil limpieza, sin decoraciones salientes o entrantes. La unión entre el cielo raso y las paredes deben tener las aristas redondeadas o achaflanadas. No debe tener ventanas, sino sistema de extracción de aire y climatización.
- Debe tener 2 camas en recuperación por cada sala de parto o quirófano, con una toma de oxígeno y vacío por cada cama.
- El personal médico y de enfermería deberá entrar siempre a través de los vestidores de personal, a manera de filtros y los pacientes a través de la zona de transferencia.

Artículo 439.- ESTERILIZACION
Es un área restringida con extracción de aire por medios mecánicos; se utilizará autoclave de carga anterior y descarga posterior.
Debe existir mínimo dos áreas perfectamente diferenciadas: la de preparación con fregadero y la de recepción y depósito de material estéril.
El recubrimiento de paredes, piso y cielo raso debe ser totalmente liso que permita la fácil limpieza (cerámica o pintura epóxica).

Puede disponer de iluminación natural y/o ventilación mecánica.

Artículo 440.- COCINAS
El área de cocina se calculará considerando las normas aplicadas para establecimientos de Alojamiento.
Las paredes y divisiones interiores de las instalaciones usadas para el servicio de cocina deben ser lisas, de colores claros y lavables de piso a cielo raso recubiertos con cerámica.
El diseño de cocinas estará en relación con las especificaciones del equipo a instalarse.
Debe contar con un sistema de extracción de olores.

Artículo 441.- SERVICIOS SANITARIOS

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

Artículo 442.- LAVANDERIAS
Podrán localizarse dentro o fuera de la edificación. Las zonas de recepción y entrega de ropa deben estar separadas, así como las circulaciones de ropa limpia y ropa sucia, al interior del servicio.
Debe contar con sub-áreas de recepción de ropa usada, lavado, secado, plancha, costura, depósito y entrega de ropa limpia.
Las paredes, pisos y cielo raso deben estar recubiertos de material cerámico que permita la fácil limpieza.
El piso será antideslizante tanto en seco como en mojado. Se considera para su diseño un promedio de 0.80 m2 por cama.

Artículo 443.- ESTACIONAMIENTOS
El número de puestos de estacionamiento, para Edificaciones de Salud, se calculará acuerdo a lo especificado en el Cuadro No. 6 referido al Número de Estacionamientos requeridos de acuerdo al uso de la edificación.

Artículo 444.- GENERADOR DE EMERGENCIA
Todas las edificaciones hospitalarias y clínicas tendrán generador de emergencia, dispuesto de tal modo que el servicio eléctrico no se interrumpa. Los generadores contarán con soluciones técnicas para controlar la propagación de vibraciones, la difusión de ruido y las emisiones gaseosas de combustión, de tal forma que cumplan con los límites máximos permisibles establecidos en la normativa vigente. La transferencia del servicio normal a emergencia debe ser en forma automática.
Las condiciones y tipo de locales que requieren instalación eléctrica de emergencia independiente se justificarán en la memoria técnica del proyecto eléctrico.
Todas las salidas de tomacorrientes deben ser polarizadas
El sistema eléctrico en las salas de cirugía, partos, cuidados intensivos debe prever tablero aislado a tierra, piso conductivo aterrizado, tomacorrientes de seguridad a 1.5 m. del piso y conductores con aislamiento XHMW o similares. Las instalaciones serán de tubería metálica rígida roscable a fin de sellar los extremos.

Artículo 445.- DISPOSICION DE DESECHOS
Todo establecimiento hospitalario contará con un horno crematorio/incinerador de desperdicios contaminados y desechos, el mismo que contará con dispositivos de control de emisiones de combustión, el almacenamiento de desechos deberá contar con medidas de control de lixiviados y emisiones de

procesos (vectores); además de un compactador de basuras y deberá cumplir con lo establecido en el Reglamento para la gestión de desechos hospitalarios. Dicho horno crematorio deberá contar con los dispositivos de control de emisiones de combustión, el almacenamiento de desechos deberá contar con medidas de control de lixiviados y emisiones de procesos (vectores), de tal forma que cumpla con la normativa vigente.

Artículo 446.- REVESTIMIENTOS
Se debe utilizar materiales fácilmente lavables, pisos antideslizantes; en cielos rasos se utilizará materiales de fibra mineral y losa enlucida en quirófanos.
Los pasillos deberán tener zócalos con una altura de 1.20 m. como mínimo.

Artículo 447.- PROTECCION CONTRA INCENDIO
A más de lo estipulado en el Capítulo V, Sección Décimo Séptima, referida a Protección contra Incendios de la presente Normativa, cumplirán con los siguientes requisitos:

a) Los muros que delimitan el generador de energía y/o cualquier tipo de subestación serán de hormigón armado, con un mínimo de 0.10 m. de espesor, para evitar la propagación del fuego a los otros locales.
b) Las alarmas de incendios deben existir a razón de dos por piso como mínimo, al igual que extintores localizados cerca a la estación de enfermería.
c) La distancia a recorrer hasta una salida será como máximo de 25 m.
d) La vitrina de equipo para apagar incendios, por lo general, será de una por cada 30 camas.
e) En caso de incendio o cualquier otro desastre, no se considerarán como medio de escape ascensores y otros medios de evacuación mecánica o eléctrica, debiendo hacerlo en lo posible por escapes de emergencia.
f) Cuando la instalación es de una o dos plantas, se permite escapar por puertas que den a las terrazas o a los terrenos del hospital. Para edificios de varias plantas, los medios de escape deben estar convenientemente localizadas.
g) El Sistema Central de Oxígeno se instalará en un local de construcción incombustible, adecuadamente ventilado y usado exclusivamente para este propósito o instalado al aire libre. Cuando la capacidad de almacenamiento sea mayor a 2000 pies cúbicos debe ser instalado en un cuarto separado o en uno que tenga una capacidad de resistencia al fuego de por lo menos 1 hora. El Sistema Central de Oxígeno, con capacidad menor a los 2000 pies cúbicos, puede ubicarse en un cuarto interior o separado. Estos locales no podrán comunicarse directamente con locales anestésicos o de almacenamiento de agentes inflamables.
h) No debe estar bajo o expuesto a líneas de fuerza eléctrica, líneas de combustible líquido o de gas. Se localizará en un sitio más alto, en caso de encontrarse cerca, de abastecimientos de líquidos inflamables o combustibles, ya sean al exterior o interior.
i) Para condiciones de seguridad, el Sistema Central de Oxígeno, debe estar a 15 m. como mínimo de centros de reunión, a 15 m. de áreas ocupadas por pacientes no ambulatorios; deberá ubicarse a 3 m. de distancia de los estacionamientos de vehículos. Estar por lo menos a 1.50 m. de paredes divisorias o edificios cercanos, o a 0.30 m. si se encuentra entre paredes protegidas a prueba de fuego.
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 m. sobre el nivel de piso terminado.
k) De existir instalaciones centralizadas de GLP estás deberán cumplir lo dispuesto en la sección correspondiente a tanques de GLP.

SECCIÓN CUARTA
EDIFICIOS DE COMERCIOS

Artículo 448.- ALCANCE
Los edificios destinados a comercios y a centros comerciales, los locales comerciales que formen parte de edificios de uso mixto cumplirán con las disposiciones contenidas en esta Sección, a más de las pertinentes de la presente Normativa.

Artículo 449.- CIRCULACIONES INTERIORES Y GALERIAS
Para los edificios de comercios se considerarán las disposiciones del Capítulo V, Sección Cuarta de la presente Normativa.
En centros comerciales, se entenderá por galería el espacio interior destinado a la circulación del público, con locales comerciales a uno o a ambos lados.

Artículo 450.- DIMENSIONES DE PUERTAS
Se adoptarán las siguientes dimensiones para puertas de comercio:
Altura mínima: 2.05 m.
Anchos mínimos:

a) Acceso a comercios individuales: 0.90 m.
b) Comunicación entre ambientes de comercio: 0.90 m.
c) Baños: 0.80 m. y 0.90 m. para minusválidos, según norma NTE INEN 2 309:2000.

Artículo 451.- MEZZANINES
Un mezanine puede ubicarse sobre un local y se considera como piso al cálculo de altura de edificación.

Artículo 452.- VENTILACION EN EDIFICACIONES COMERCIALES

a) La ventilación de locales habitables de carácter comercial, como tiendas, almacenes, garajes, talleres, etc. podrá efectuarse por las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien por ventilación cenital por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será el 8% de la superficie útil de planta del local.
b) Los locales comerciales que tengan acceso por galerías comerciales cubiertas y que no dispongan de ventilación directa al exterior, deberán ventilarse por ductos, o por medios mecánicos, cumpliendo con lo establecido en la sección 2 del Capítulo VI de esta Normativa.
c) Los locales que por su actividad comercial produzcan emisiones de procesos (gases, vapores, olores ofensivos característicos), emisiones gaseosas de combustión no podrán ventilar directamente hacia la vía pública por medio de puertas o ventanas.

Artículo 453.- VENTILACIÓN POR MEDIO DE DUCTOS
Las piezas de baño, cocinetas y otras dependencias similares en edificios comerciales podrán ventilarse mediante ductos. En alturas menores a 9 m.: los ductos tendrán un área no menor a 0.04 m2., con un lado mínimo de 0.20 m. En edificios de hasta 5 pisos, el ducto tendrá como mínimo 0.20 m2 y una altura máxima de 12 m. En caso de alturas mayores el lado mínimo será de 0.60 m. con un área no inferior a 0.36 m2 libre de instalaciones.

Artículo 454.- 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.

Artículo 455.- LOCALES DE COMERCIO DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS
Los locales que se construyan o habiliten para comercio de productos alimenticios, a más de cumplir con las normas de la presente sección y otras pertinentes de la Normativa, se sujetarán a los siguientes requisitos:
Serán independientes de todo local destinado a la habitación.

a) Los muros y pavimentos serán lisos, impermeables y lavables.
b) Los vanos de ventilación de locales donde se almacenen productos alimenticios estarán dotados de mallas o rejillas de metal que aíslen tales productos de insectos, roedores y otros elementos nocivos.
c) Tendrán provisión de agua potable y al menos un fregadero.
d) Dispondrá de un vestidor y batería sanitaria para hombres y otra para mujeres de uso exclusivo de los empleados, compuesta por un inodoro, un lavabo y una ducha.

Cada local dispondrá de un medio baño para el público.

Artículo 456.- SERVICIOS COLECTIVOS
Se cumplirá con lo estipulado en el Art. 165 de la Sección Primera de este Capítulo, para lo que se relacionará el área útil de construcción de comercios, a razón de un departamento por cada 50 m2 de comercios o fracción mayor de 25 m2.

Artículo 457.- SERVICIOS SANITARIOS EN COMERCIOS
Para la dotación de servicios sanitarios en comercios se considerará la siguiente relación:

a) Medio baño de uso público por cada 50 m2 de área útil total acumulado de local comercial. Para áreas menores a 50 m2 se requerirá de medio baño de uso público.

b) En centros comerciales para locales menores a 50 m2., se exigirá un medio baño para hombre y uno para mujeres por cada 10 locales.
c) En toda batería sanitaria se considerará un baño para personas con discapacidad y movilidad reducida, según lo especificado en el literal c) del Art. 213 de este libro.
d) Para el caso de edificios de oficinas en planta libre se calculará de la siguiente manera: el área útil de oficinas dividido para 50, cuyo resultado será el número de piezas sanitarias requeridas, sean éstas inodoros, lavabos o urinarios, que se asignarán en una proporción de 50% para hombres y 50% para mujeres. En el caso de oficinas de menos de 200 m2 instalará una media batería mixta con urinario.
e) En edificios de oficinas se dispondrá de baterías sanitarias separadas para hombre y mujeres, de uso público, comprendida de inodoro, urinario y lavamanos para hombres y dos inodoros y un lavamanos para mujeres, uno de los cuales deberá tener condiciones para personas con capacidad reducida según lo especificado en la norma NTE INEN 2 293:2000.

Para la dotación de servicios sanitarios en comercios y se considerarán las siguientes relaciones:

- Para comercios con área de hasta 100 m2 de área utilizable: media batería de uso privado.
- Para comercios agrupados o no en general, mayores a 100 m2 y hasta 1.000 m2 de área utilizable: media batería de uso y acceso público por cada 250 m2 de área utilizable, distribuidos para hombre y mujeres.
- Para comercios agrupados o no en general, mayores a 1000 m2 y menores a 5000 m2 de área utilizable, con excepción del área de bodegas y parqueos, serán resueltos con baterías sanitarias de uso y acceso público distribuidas para hombres y mujeres, a través de la siguiente norma:
  1 inodoro por cada 500 m2 de área utilizable o fracción mayor al 50%.
  2 lavabos por cada cinco inodoros.
  2 urinarios por cada cinco inodoros de hombres, al que se añadirá un urinario de niños por cada dos de adultos.
- Una estación de cambio de pañales de 0,60 x 0,60 metros, que estará incorporada en el área de lavabos de las baterías sanitarias de mujeres.
- Serán ubicados en cada piso, de tener varios niveles.
- Se incluirá una batería sanitaria adicional para personas con movilidad reducida, según lo especificado en la norma NTE INEN 2 293:2000
- En los comercios o no en general, mayores a 5.000 m2 de área utilizable, con excepción de las áreas de bodegas y parqueos, serán equipados con baterías sanitarias de uso público para hombres y mujeres por cada 5.000 m2 de área utilizable o fracción mayor al 50% aplicando la siguiente norma:

- Para hombres: 5 inodoros, 2 lavabos, 2 urinarios para adultos y 1 urinario para niños.
- Para mujeres: 8 inodoros, 3 lavabos.
- Una estación de cambio de pañales de 0,60 x 0,60 metros, que estará incorporada en el área de lavabos de las baterías sanitarias de mujeres.
- Serán ubicados en cada piso, de tener varios niveles.
- En toda batería sanitaria se considerará una batería sanitaria adicional para personas con capacidad y movilidad reducida.
- En bodegas comerciales se incluirá una batería sanitaria.

Artículo 458.- CRISTALES Y ESPEJOS
En comercios los cristales y espejos de gran magnitud cuyo extremo inferior esté a menos de 0.50 m. del piso, colocado en lugares a los que tenga acceso el público, deberán señalarse o protegerse adecuadamente para evitar accidentes.
No podrán colocarse espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma o tamaño de vestíbulos o circulaciones.

Artículo 459.- ESTACIONAMIENTOS EN COMERCIOS
El número de puestos de estacionamiento por área útil de comercios se calculará acuerdo a lo especificado en el Cuadro No. 6 referido al número de estacionamientos requeridos de acuerdo al uso de la edificación.

Artículo 460.- PROTECCION CONTRA INCENDIOS
Las edificaciones de comercios cumplirán con todas las normas pertinentes del Capítulo V, Sección Décimo Séptima referida a Protección contra Incendios de la presente Normativa y, con las que el

Cuerpo de Bomberos de cantón Arajuno exija en su caso.

SECCIÓN QUINTA
EDIFICIOS DE OFICINAS

Artículo 461.- ALCANCE
Los edificios destinados a oficinas cumplirán con las disposiciones contenidas en esta Sección, a más de las pertinentes de la presente Normativa.

Artículo 462.- CIRCULACIONES INTERIORES Y GALERIAS
Para los edificios de oficinas se considerarán las disposiciones del Capítulo VI, Sección Decima Segunda de la presente Normativa.
En edificios de oficina, se entenderá por galería el espacio interior destinado a la circulación del público, con oficinas ubicadas a un lado.

Artículo 463.- DIMENSIONES DE PUERTAS
Se adoptarán las siguientes dimensiones para puertas de oficinas:
Altura mínima: 2.05 m.
Anchos mínimos:

a) Acceso a oficinas: 0.90 m.
b) Comunicación entre ambientes: 0.80 m.
c) Baños: 0.80 m.

Artículo 464.- MEZZANINES
Un mezanine puede ubicarse sobre un local y se considera como piso al cálculo de altura de edificación.

Artículo 465.- VENTILACION EN EDIFICIOS DE OFICINAS
La ventilación de locales de oficinas se podrá efectuar por las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien por ventilación cenital por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será el 8% de la superficie útil de planta del local.
Los locales de oficinas que tengan acceso por pasillos y que no dispongan de ventilación directa al exterior, deberán ventilarse por ductos, o por medios mecánicos, cumpliendo con lo establecido en esta Normativa.

Artículo 466.- VENTILACIÓN POR MEDIO DE DUCTOS
Las piezas de baño, cocinetas y otras dependencias similares en edificios de oficinas podrán ventilarse mediante ductos. En alturas menores a 9 m.: los ductos tendrán un área no menor a 0.04 m2 con un lado mínimo de 0.20 m. En edificios de hasta 5 pisos, el ducto tendrá como mínimo 0.20 m2 y altura máxima de 12 m. En caso de alturas mayores el lado mínimo será de 0.60 m. con un área no inferior a 0.36 m2 libre de instalaciones.

Artículo 467.- VENTILACIÓN MECÁNICA
Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica.
Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración.
Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:
Lugares cerrados y ocupados por más de 25 personas, y donde el espacio por ocupante sea igual o inferior a 3.00 m3 por persona.
Locales ubicados en sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente. Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

Artículo 468.- SERVICIOS SANITARIOS EN OFICINAS
Para la dotación de servicios sanitarios en oficinas se considerará la siguiente relación:
Medio baño por cada 50 m2 de área útil.
En toda batería sanitaria se considerará un baño para personas con discapacidad y movilidad reducida.
Por cada 500 m2 de área útil se requerirá de medio baño para uso público y uno adicional por cada fracción mayor al 50%.

Artículo 469.- ESTACIONAMIENTOS EN OFICINAS
El número de puestos de estacionamiento por área útil de oficinas se calculará de acuerdo a lo

especificado en el Cuadro No. 6 referido al número de estacionamientos requeridos de acuerdo al uso de la edificación.

Artículo 470.- PROTECCION CONTRA INCENDIOS
Las edificaciones de comercios y oficinas cumplirán con todas las normas pertinentes del Capítulo V Sección Décimo Séptima referida a Protección contra Incendios de la presente Normativa; y, con las que el Cuerpo de Bomberos de cantón Arajuno, exija en su caso.

SECCIÓN SEXTA
CENTROS DE DIVERSIÓN

Artículo 471.- ALCANCE
Los edificios destinados a centros de diversión serán ubicados de conformidad con la Ordenanza de Zonificación Uso y Ocupación de Suelo para el Cantón Arajuno y cumplirán con las disposiciones contenidas en la presente normativa.

Artículo 472.- CAPACIDAD

Los edificios destinados a centros de diversión se clasifican en los siguientes grupos:
- Primer grupo: Capacidad mayor o igual entre 20 y 50 usuarios.
- Segundo grupo: Capacidad hasta 100 usuarios.

Artículo 473.- DISPOSICIONES PARTICULARES

Los centros de diversión del primero al segundo grupo cumplirán con todo lo especificado y pertinente en lo dispuesto en el Capítulo VI, Sección Vigésima Quinta referida a Sala de Espectáculos de la presente Normativa.

SECCIÓN SÉPTIMA
EDIFICACIONES DE ALOJAMIENTO

Artículo 474.- ALCANCE
Se considerarán alojamientos hoteleros a los dedicados de modo profesional y habitual, mediante precio, a proporcionar habitación a las personas con o sin otros servicios complementarios.

Artículo 475.- CLASIFICACION
Los alojamientos hoteleros, se clasificarán en atención a las características y calidad de sus instalaciones, y por los servicios que prestan de la siguiente manera:
Establecimientos hoteleros:
1. Hoteles:
   Hotel
   Hotel- residencia Hotel- apartamento
   Pensiones y hostales:
2. Hostales
   Hostales- Residencias Pensiones
   Hosterías y Moteles:
   Hosterías
   Moteles
3. Establecimientos Extra-hoteleros:
   Apartamentos Turístico Campamentos de turismo o Campings Refugios y cabañas

Artículo 476.- DEFINICIONES ESPECÍFICAS
El tipo de establecimiento lo determina el Ministerio de Turismo y se rige por sus propias normativas.
a) Establecimientos Hoteleros:
   Hotel: Es todo establecimiento que de modo profesional y habitual preste al público en general, servicios de alojamiento, comidas y bebidas mediante precio y disponga de un mínimo de 20 habitaciones.
   Estos pueden ser calificados como:
   - Hotel residencia: Es todo establecimiento hotelero que preste al público en general, servicios de alojamiento, debiendo ofrecer además servicio de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería, para tal efecto, pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un mínimo de 8

habitaciones.

- Hotel apartamento: Es todo establecimiento que presta 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 un mínimo de 3 apartamentos, y podrán contar con todos los servicios complementarios y adicionales de este tipo de establecimientos.
- Hostal: Es todo establecimiento hotelero que presta al público en general, servicios de alojamiento y alimentación, y cuya capacidad no sea mayor de 10, ni menor de 4 habitaciones.
- Hostal residencia: Es todo establecimiento hotelero que presta 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 20 habitaciones, y un mínimo de 10.
- 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 este dotado de jardines, zonas de recreación y deportes y en el que, mediante precio se preste servicios de alojamiento y alimentación al público en general, con una capacidad no menor de 8 habitaciones ni mayor de 20.
- Motel: Es todo establecimiento hotelero situado en zonas condicionadas y próximo a las carreteras, en el que se preste servicios 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:

- Campamentos de turismo o campings: 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 477.- VESTIBULOS

Todas las edificaciones de alojamiento deberán contar con un vestíbulo, cuya superficie estará en relación técnica con la capacidad receptiva de los establecimientos, Serán suficientemente amplios para que no se produzcan aglomeraciones que dificulten el acceso a las distintas dependencias e instalaciones y tener un adecuado control que garantice la seguridad de turistas y clientes.

- Los establecimientos hoteleros contarán con los siguientes servicios mínimos: recepción, teléfono público, y servicios higiénicos independientes para hombres y mujeres.

Artículo 478.- PASILLOS

- El ancho mínimo de pasillos en establecimientos hoteleros se considerará mínimo 1.20 m.
- Además, cumplirán con los requisitos pertinentes estipulados en el Capítulo VI, Secciones Tercera y Décimo Séptima referidas a “Circulaciones Interiores y Exteriores” y “Protección contra Incendios”, respectivamente.

Artículo 479.- ESCALERAS

La escalera principal en los establecimientos hoteleros relacionará todas las plantas de utilización de los clientes y se colocará en cada planta el número de piso al que corresponde.

Se considerará además lo dispuesto en el Capítulo VI, Secciones Tercera y Décimo Séptima referidas a "Circulaciones Interiores y Exteriores" y "Protección contra Incendios", respectivamente.

Artículo 480.- DORMITORIOS

El dormitorio mínimo debe contener una cama matrimonial de 1.50 m. de ancho por 2.00 m. de largo, con circulación en sus tres lados de 0.80 m. (un ancho, dos largos) y un espacio para guardarropa mínimo de 1.00 m2 con un ancho de 0.60 m. La altura mínima útil de entrepisos será 2.45 m.

Contará además con un baño que incluye un inodoro con una distancia mínima al paramento frontal de 0.60 m. y a los laterales de mínimo 0.20 a cada lado y dispondrá además de ducha de mano (tipo teléfono). Tendrá además un lavamanos y una ducha cuyo lado menor no será inferior a 0.80 m. En habitaciones dúplex puede existir un solo baño compartido. Todos los baños deberán contar con servicio de agua caliente. El establecimiento de alojamiento debe tener una reserva de agua mínima de 75 litros por habitante al día.

Artículo 481.- COCINAS
Dispondrán de los elementos principales que habrá de estar en proporción a la capacidad del establecimiento:
Dispondrán de despensa, cámara frigorífica y fregadero cuya superficie total no podrá ser inferior al equivalente del 60% de la del comedor.

Artículo 482.- COMEDORES
Los comedores tendrán ventilación al exterior o, en su defecto, contarán con dispositivos para la renovación del aire.
Dispondrán, en todo caso, de los servicios auxiliares adecuados.
Los requerimientos de área para comedores tendrán un área mínima de 1.60 m2. por habitación.

Artículo 483.- SALONES DE USOS MULTIPLES
Los salones para grandes banquetes, actos sociales o convenciones estarán precedidos de un vestíbulo o lobby 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 m2 por persona y no se computará en la exigida como mínima para las áreas sociales de uso general.

Artículo 484.- SERVICIOS SANITARIOS
Deberán instalarse baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres en todas las plantas en las que existan salones, comedores y otros lugares de reunión.
Se instalará además un baño para uso de personas con discapacidad y movilidad reducida.
Las paredes, pisos y techos estarán revestidos de material de fácil limpieza, cuya calidad guardará relación con la categoría del establecimiento.

Artículo 485.- ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES
Las condiciones mínimas de iluminación y ventilación para dormitorios, baños, cocinas, etc. se regirán a lo dispuesto en el Capítulo VI, Sección Segunda.

Artículo 486.- GENERADOR DE EMERGENCIA
Los establecimientos podrán contar con una planta propia de fuerza eléctrica y energía capaz de dar servicio áreas sociales. Dichas áreas de máquinas y generador eléctrico deberán estar insonorizadas y cumplirán con las disposiciones y las normas nacionales y distritales.

Artículo 487.- ESTACIONAMIENTOS
El número de puestos de estacionamiento por tipo de alojamiento situados dentro de núcleos urbanos; así como también fuera de ellos se calculará de acuerdo a lo especificado en el Cuadro No. 6 de esta Normativa.
El estacionamiento podrá ser común para varios establecimientos, siempre que respete la capacidad establecida en el numeral anterior.
El estacionamiento cuando está fuera de las instalaciones, deberá estar situado lo más cercano posible de la entrada principal.

Artículo 488.- TRATAMIENTO Y ELIMINACIÓN DE BASURAS
La recolección y almacenamiento de basuras para posterior retirada por los servicios de carácter público se realizará de tal forma que quede a salvo de la vista y exenta de olores.
En ningún caso será menor a 2.00 m2 con un lado mínimo de 1.00 m. El volumen de los contenedores, que determinará el tamaño del sitio, se calculará a razón de 0.02 m3 por habitación.
Cuando no se realice este servicio con carácter público, se contará con medios adecuados de almacenamiento, transporte y disposición final, mediante procedimientos eficaces, garantizando en todo caso que no se contamine ni afecte al medio ambiente.

Artículo 489.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EDIFICACIONES DE ALOJAMIENTOS
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 según las disposiciones y normativa del Ministerio de Turismo y de la Autoridad Ambiental competente, sin perjuicio de las disposiciones señaladas en esta Sección.

SECCIÓN OCTAVA
SALAS DE ESPECTACULOS

Artículo 490.- ALCANCE
Además de las normas señaladas en la presente Normativa, cumplirán con las disposiciones de esta Sección los edificios o locales que se construyan, se adapten o se destinen para teatros, cines, salas de conciertos, auditorios, salas de proyección de videos para adultos y otros locales de uso similar.

Artículo 491.- CAPACIDAD
a) Primer Grupo: Capacidad mayor o igual entre 50 y 199 espectadores.
b) Segundo Grupo: Capacidad hasta 49 espectadores.

Artículo 492.- ACCESOS Y SALIDAS
En caso de instalarse barreras en el acceso para el control de los asistentes, éstas deberán contar con dispositivos adecuados que permitan su abatimiento o eliminen de inmediato su oposición con el simple empuje de los espectadores, ejercido de adentro hacia afuera.
En el caso de establecerse pórticos o arquerías, éstos no podrán disminuir el ancho mínimo fijado.
Además, cumplirán con todas las disposiciones pertinentes del Capítulo VI, Sección Cuarta referida a Accesos y Salidas de la presente Normativa.

Artículo 493.- PUERTAS DE EMERGENCIA
Las puertas de emergencia cumplirán las siguientes especificaciones:
a) Toda sala de espectáculos deberá tener por lo menos dos puertas de escape o salidas de emergencia, incluidas dentro de las normativas del artículo anterior y su cuadro.
b) Se las dispondrá en forma tal que atiendan áreas proporcionales de asientos o asistentes (espectadores).
c) Evitando la cercanía al escenario.
d) Sobre las puertas existirá un aviso luminoso con la leyenda "emergencia", deberá permanecer encendido mientras dure la función.
e) Las puertas de emergencia comunicarán directamente a los corredores de emergencia, los que conducirán en forma directa a la calle y permanecerán iluminados, durante toda la función.
f) Las puertas de emergencia serán usadas también por el público para la evacuación normal de la sala, obligándose la empresa a dar a conocer este particular al público.
g) Las puertas de emergencia abrirán siempre hacia afuera de la sala.

Artículo 494.- 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 495.- CORREDORES INTERIORES
Los pasillos interiores cumplirán con las siguientes condiciones:
a) Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a los dos lados: 1.20 m.
b) Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a un solo lado: 1.00 m.
c) Podrán disponerse pasillos transversales, además del pasillo central de distribución, siempre y cuando aquellos se dirijan a las puertas de salida.
d) El ancho de los pasillos estará determinado por la suma de los pasillos de ancho reglamentario que desemboquen en ellos hasta la puerta más próxima.
e) No podrán existir salientes en los muros que den a los pasillos, hasta una altura no menor de 3.00 m., en relación al nivel de piso de los mismos.
f) Las escaleras comunicarán directamente hacia la calle o espacios públicos comunicados con ellas. Regirán para este caso, todas las demás disposiciones de la presente Sección que no se contrapongan a las señaladas, en este artículo. Además, cumplirá con lo establecido en Sección Tercera Capítulo VI, referente a Corredores y Pasillos.

Artículo 496.- 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 m la huella mínima será de

0.30m., y la contrahuella máxima de 0.17 m.

c) Cada tramo tendrá un máximo de diez escalones, y sus descansos una dimensión no menor al ancho de la escalera.
d) Los tramos serán rectos. Se prohíbe el uso de escaleras compensadas o de caracol.
e) Toda escalera llevará pasamanos laterales y cuando su ancho fuere mayor a 3.60 m., tendrá adicionalmente un doble pasamanos central, que divida el ancho de las gradas a fin de facilitar la circulación.
f) 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.
g) En todo caso, el ancho mínimo de escaleras será igual a la suma de los anchos de las circulaciones a las que den servicio.
h) Además, deberán cumplir con lo estipulado en el Capítulo VI, Sección Tercera referente a Circulaciones Interiores y Exteriores.

Artículo 497.- ALTURA LIBRE
La altura libre en cualquier punto del local, medida desde el nivel de piso hasta el cielo raso, será de 3.00 m. como mínimo.

Artículo 498.- VENTILACION
El volumen mínimo del local se calculará a razón de 7.00 m3., por espectador o asistente, debiendo asegurarse 4 cambios de volumen total de aire en una hora, sea con sistemas de ventilación natural o mecánica, que asegure la permanente pureza del aire y renovación del mismo. Además, se tomará en cuenta lo establecido en el Capítulo VI, Sección Segunda referida a Iluminación y Ventilación de locales de la presente Normativa.

Artículo 499.- CONDICIONES ACUSTICAS
Los escenarios, vestidores, bodegas, talleres, cuartos de máquinas y casetas de proyección de las salas de espectáculos deberán aislarse del área destinada a los concurrentes mediante elementos o materiales que impidan la transmisión del ruido o 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 500.- ILUMINACION DE SEGURIDAD
A más de la iluminación necesaria 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 durante el desarrollo del espectáculo o función.

Artículo 501.- CONDICIONES DE VISIBILIDAD EN ESPECTACULOS
Todos los locales destinados a centros de reunión, espectáculos y afines, cumplirán con todos los artículos especificados en la presente Sección.
Los locales se construirán de tal modo que todos los espectadores tengan una perfecta visibilidad desde cualquier punto de la sala, hacia la totalidad del área donde se desarrolle el espectáculo.

Artículo 502.- ESCENARIO
El escenario estará separado totalmente de la sala y construido con materiales incombustibles, permitiéndose únicamente el uso de la madera para el terminado del piso y artefactos de tramoya.
El escenario tendrá una salida independiente a la del público que lo comunique directamente con la calle.

Artículo 503.- SERVICIOS SANITARIOS
Los servicios sanitarios serán separados para ambos sexos, y el número de piezas se determinará de acuerdo a la siguiente relación:

a) 1 inodoro, 1 urinario y 1 lavamanos para hombres, por cada 50 personas o fracción.
b) 1 inodoro y 1 lavamanos para mujeres, por cada 100 personas o fracción.
c) Se preverá una cabina de servicio sanitario para personas con discapacidad o movilidad reducida.

Artículo 504.- ESTACIONAMIENTOS
El número de puestos de estacionamiento para salas de espectáculos se calculará de acuerdo a lo especificado en el Cuadro No. 6 referido al número de estacionamientos requeridos de acuerdo al uso de la edificación.

Artículo 505.- PROTECCION CONTRA INCENDIO
Los locales de reunión cumplirán con todas las disposiciones pertinentes del Capítulo V, Sección Décimo Séptima referida a Protección contra Incendios de la presente Normativa, a más de las que se especifican en el Reglamento de Protección Contra Incendios del Cuerpo de Bomberos de Arajuno.

SECCIÓN NOVENA
EDIFICIOS PARA ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS

Artículo 506.- ALCANCE
Para los efectos de la presente Normativa, se considerarán edificios para espectáculos deportivos todos aquellos que se destinen a estadios, coliseos, velódromos, polideportivos, espacios de uso múltiple y otros de uso semejante.

Artículo 507.- GRADERÍOS
Los graderíos cumplirán con las siguientes condiciones:

a) La altura máxima será de 0.45 m.
b) La profundidad mínima será de 0.70 m.
c) Cuando se utilicen butacas sobre las gradas, sus condiciones se ajustarán a lo establecido en el Capítulo VI, Sección Vigésima Quinta, referido a Salas de Espectáculos.
d) Si los graderíos fueren cubiertos, la altura libre mínima del piso al techo será de 3.00 m.
e) El ancho mínimo por espectador será de 0.60 m.
f) Debe garantizarse un perfecto drenaje para la fácil evacuación de aguas lluvias con pendientes no menores al 2%.
g) Desde cualquier punto del graderío deberá existir una perfecta visibilidad para los espectadores.
h) En caso de utilizar madera en los graderíos, éstos deberán ser de madera "dura" tratada (Condiciones de resistencia al fuego. Norma INEN 756). El espesor de cada tablón será el que resulte de su cálculo de resistencia debiendo tener un mínimo de 0.05 m.
   Cada tablón constituirá un solo elemento. Sus extremos necesariamente deberán apoyarse en la estructura metálica. La separación entre dos tablones consecutivos no podrá ser mayor de 10 mm. En caso de tablones apareados, su separación no excederá de 50 mm. En correspondencia con el apoyo del tablón y la estructura deberá existir una conexión de dos pernos enroscados.

Artículo 508.- GRADERÍOS SOBRE TERRENO NATURAL
Los graderíos sobre terreno natural en desmonte o terraplén deberán hallarse protegidos por trabajos de albañilería o por obras que eviten el desmoronamiento.

Artículo 509.- CIRCULACIONES EN EL GRADERÍO
Cumplirán con las siguientes condiciones:

a) Cada 60 asientos o butacas, como máximo existirá una escalera con ancho no menor de 1.20 m.
b) Se colocarán pasillos paralelos a los graderíos cada diez filas como máximo y su ancho no será menor que la suma de los anchos reglamentarios de las escaleras que desemboquen a ellos entre dos puertas contiguas.

Artículo 510.- ACCESIBILIDAD PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD O MOVILIDAD REDUCIDA EN LUGARES DE ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS**.**
Se reservará el 2% de la capacidad total del establecimiento para ubicación de discapacitados, motores, en planta baja o en los sitios de mayor facilidad de acceso.
Para cumplir con el planteamiento anterior será necesario retirar la última butaca o asiento ubicado en los extremos de dos filas consecutivas obteniendo una plaza única libre de 1.20 m. En la referida plaza se ubicará la silla de ruedas, conservando los dos claros libres entre las filas de asientos, anterior y posterior a la mencionada.
La reserva de espacio se realizará de forma alternada, evitando zonas segregadas de público, y la obstrucción de la salida.

Artículo 511.- TAQUILLAS
Las taquillas tendrán como mínimo 1.50 m. de ancho, y una altura mínima de 2.05 m.; se calculará una ventanilla por cada 1.500 espectadores, y tendrá como mínimo dos boleterías.

Artículo 512.- ESTACIONAMIENTOS
El número de puestos de estacionamiento para los edificios para espectáculos públicos, se calculará de acuerdo a lo especificado en el Cuadro No.6 de esta Ordenanza.
Artículo 513.- SERVICIOS SANITARIOS
Se sujetarán a las siguientes especificaciones:

a) Los servicios sanitarios serán independientes para ambos sexos y se diseñarán de tal modo que ningún mueble o pieza sanitaria sea visible desde el exterior, aun cuando estuviese la puerta abierta.
b) Se considerará por cada 600 espectadores o fracción, 1 inodoro, 3 urinarios y 2 lavabos para hombres.
c) Se considerará por cada 600 espectadores o fracción, 2 inodoros y 1 lavabo, para mujeres.
d) Los deportistas y demás participantes del espectáculo tendrán vestidores y servicios sanitarios que incluyan duchas, separados de los del público.

Se instalarán además servicios sanitarios para personas con discapacidad y movilidad reducida.

Artículo 514.- SERVICIO MEDICO DE EMERGENCIA
Las edificaciones de espectáculos deportivos estarán equipadas de un local para servicio médico, con el instrumental necesario para primeros auxilios y servicios sanitarios con un área mínima de 16 m2.
Las paredes de este local serán recubiertas con material impermeable hasta una altura de 1.80 m. como mínimo.
Se dejará facilidad para el ingreso de ambulancias.

Artículo 515.- PROTECCIONES ESPECIALES
Estas edificaciones estarán equipadas con seguridades especiales de acuerdo al espectáculo que se presente. Las mismas que deberán garantizar y proteger eficazmente a los espectadores de los riesgos producidos durante el espectáculo.

Artículo 516.- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO
Todas las edificaciones comprendidas en esta Sección deberán construirse íntegramente con materiales incombustibles, y se sujetarán a las disposiciones del Reglamento de Prevención contra Incendios para Locales de Concentración de Público, del Cuerpo de Bomberos de Arajuno.

Artículo 517.- CLUBES DEPORTIVOS O SOCIALES
Los campos deportivos, centros de reunión y otros similares que reciban espectadores y formen parte de clubes, cumplirán con las disposiciones contenidas en esta Sección, y con las demás de la presente Normativa que fueren pertinentes.

SECCIÓN DÉCIMA
PISCINAS

Artículo 518.- 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 519.- DEFINICION
Por piscina se entiende una estructura o estanque con sus instalaciones y equipos anexos para su funcionamiento, destinado al baño o deportes acuáticos de diversas personas y éstas pueden ser:

Piscinas públicas
Piscinas semipúblicas
Piscinas privadas
Piscinas intermitentes
Piscinas continuas
Piscinas de recirculación

Artículo 520.- EQUIPAMIENTO BÁSICO
Los locales en donde funcionan piscinas públicas, semipúblicas y privadas estarán dotados de:

a) Vestuarios con guardarropas

b) Duchas
c) Servicios higiénicos
d) Lavapiés
e) Implementos para control de calidad del agua
f) Equipo de prestación de primeros auxilios
g) Avisos de información al usuario sobre: horario de atención, capacidad y límite de carga, uso de vestimentas, prevención de riesgos y calidad de agua.

Artículo 521.- VESTUARIOS
Los vestuarios serán separados para hombres y mujeres, bien ventilados y mantenidos en buenas condiciones higiénicas. Los pisos serán pavimentados, con materiales antideslizantes en seco y en mojado, y con suficiente declive hacia los desagües.
Las paredes estarán revestidas de material liso e impermeable, y los tabiques de separación terminarán a 0.20 m. antes del suelo.
Los vestuarios estarán provistos de canceles individuales o colectivos, cuyo número corresponderá exactamente al número de bañistas que permita la piscina en su carga máxima.

Artículo 522.- SERVICIOS SANITARIOS
Los servicios sanitarios estarán localizados cerca a los vestuarios, y los bañistas tendrán que pasar obligatoriamente por las duchas y Lavapiés antes de reingresar a la piscina. Existirán servicios sanitarios separados para bañistas y espectadores y, en ambos casos, separados para hombres y mujeres.

El número de piezas sanitarias deberá guardar las siguientes proporciones mínimas:

# de Piezas Sanitarias	Hombres	Mujeres
1 inodoro por cada	60	40
1 lavamanos por cada	60	60
1 ducha por cada	30	30
1 urinario por cada	60	

Se instalarán además servicios sanitarios para personas con discapacidad y movilidad reducida.

Artículo 523.- LAVAPIES
Los lavapiés deben ser localizados a la entrada de la piscina, forzando al bañista a caminar y desinfectar sus pies. Tendrá las siguientes dimensiones mínimas de 3.00 x 1.00 x 0.30 m. El nivel del agua será mantenido a 0.20 m.
Los lavapiés serán mantenidos con una dosificación de cloro.

Artículo 524.- CIRCULACIÓN PERIMETRAL
Rodeando a la piscina o al Lavapiés, se construirá un pasillo de 1.20 m. de ancho con un declive de 2% en el sentido contrario al de la piscina, con superficie áspera o antideslizante.

Artículo 525.- CAPACIDAD
La capacidad máxima de una piscina será calculada teniendo en cuenta la cantidad de personas que simultáneamente hacen uso de la misma.
La capacidad máxima de las piscinas que posean un sistema de desinfección continua, será calculada en razón de cinco bañistas por cada metro cúbico de agua renovada diariamente, y de dos personas por cada metro cúbico de agua en las que carezcan de ese tipo de desinfección.

Artículo 526.- CARGA MÁXIMA
La carga máxima de una piscina no podrá ser mayor a una persona por cada 2.50 m2 de piscina. No deberá tomarse en cuenta el área de piscina que es utilizada por los trampolines, la misma que corresponderá aproximadamente a un área de 3.00 m. de radio, teniendo como centro el extremo del tablón o plataforma de lanzamientos.

Artículo 527.- PISCINAS INFANTILES
Toda piscina pública, semipública y privada tendrá condiciones de construcción, funcionamiento e

higiénicas, de acuerdo con la norma dedicada al uso exclusivo de menores de 10 años.
Las piscinas de uso exclusivo de niños reunirán las mismas condiciones de construcción que las demás piscinas, solamente su profundidad no podrá sobrepasar los 0.70 m. y los declives hacia los desagües tendrán una pendiente máxima del 2%.

Artículo 528.- PISCINAS INTERMITENTES
Se prohíbe la construcción de piscinas intermitentes o de renovación periódica, salvo el caso que su renovación se justificara plenamente.

Artículo 529.- PISCINAS AL AIRE LIBRE
En las piscinas al aire libre deberá evitarse el desarrollo de algas, mediante el tratamiento con sulfato de cobre en una proporción de 0,12 y 0.24 ppm.

Artículo 530.- MATERIALES Y ACABADOS
Las piscinas se construirán de hormigón o de otro material impermeable y resistente. Las paredes serán verticales y estarán revestidas al igual que el fondo con materiales impermeabilizantes y resistentes a la acción química de las sustancias que pueda contener el agua o las que se utilizan para la limpieza. El revestimiento o enlucido de las piscinas deberá presentar una superficie pulida de fácil limpieza y de color claro, el mismo que no podrá presentar grietas ni hendiduras. Las uniones entre los paramentos y entre éstos y el fondo serán redondeadas con un radio mínimo de 0.10 m.

Artículo 531.- PROFUNDIDAD
La profundidad de una piscina podrá variar entre 0.90 m. y 1.50 m. en la parte más baja, y de 1.80 m. a 3.60 m. en la profunda. Entre el 80% y 90% del área total de una piscina deberá tener una profundidad menor a 1.50 m. La parte profunda deberá extenderse por lo menos de 3.00 m. a 3.50 m. más atrás del trampolín.

Artículo 532.- PENDIENTES DEL FONDO
Los declives del fondo de la piscina serán uniformes, no se permiten cambios bruscos de pendiente, admitiéndose declives de 5 y 6 %.

Artículo 533.- ASIDEROS
Las piscinas deberán tener asidero en todo su contorno, recomendándose para ello, las canaleras de rebalse, siempre que estén bien diseñadas y sean lo suficientemente profundas para que los dedos del bañista no toquen el fondo.

Artículo 534.- ESCALERAS
En cada una de las esquinas deberá construirse una escalera, que puede ser de tubo galvanizado de 1 1/2 pulgadas. Se recomienda la construcción de peldaños empotrados en las paredes.
En ningún caso, la distancia entre dos escaleras contiguas será mayor de 23.00 m.

Artículo 535.- TRAMPOLINES
Las piscinas provistas de trampolines y/o plataformas, tendrán las siguientes profundidades mínimas a nivel del sector destinado al lanzamiento:

Elevación de la Plataforma	Profundidad de la Piscina
(metros)	(metros)
0.30	1.80
0.90	2.40
1.50	2.70
2.10	3.30
3.00	3.60

Las alturas y profundidades mencionadas se medirán desde la superficie del agua. Los trampolines y plataformas estarán ubicados a una distancia mínima de 2.50m de las paredes laterales de la pileta.
El extremo de los trampolines o plataformas deberá sobresalir 1.50 m como mínimo del borde de la piscina, y por lo menos 0.75 m de la plataforma o trampolín inmediato inferior.
Por encima de los trampolines o plataformas deberá existir un espacio libre no inferior a 4.00 m.
Las plataformas deberán estar protegidas por una baranda en sus partes laterales y posteriores.
No se permite la construcción de trampolines con alturas superiores a los tres metros en las piscinas

públicas, salvo que estén diseñadas para competencias.

Artículo 536.- ENTRADAS DE AGUA
Las piscinas deberán tener cuatro entradas de agua localizadas en la parte menos profunda de la piscina, y su dimensión no podrá ser inferior a 75 mm de diámetro.

Artículo 537.- EVACUACIÓN DE AGUA
La canalización para el escurrimiento del agua estará dimensionada de modo que permita su vaciamiento en cuatro horas. Estas salidas estarán localizadas en la parte más profunda de la piscina. En todo caso, su diámetro no podrá ser inferior a 100 mm.

Artículo 538.- ILUMINACIÓN ARTIFICIAL
La iluminación artificial de las piscinas deberá observar las siguientes condiciones:

a) Uniforme, con una equivalencia de 120 a 200 Lux.
b) Difusa, para eliminar los puntos intensos de luz.
c) Cuando se trata de iluminación subacuática, se deberá observar una intensidad de iluminación comprendida entre 14 y 28 vatios por cada metro cuadrado de piscina.

Artículo 539.- FACILIDADES PARA DISCAPACITADOS
Se deberá permitir libre accesibilidad y circulación de personas con discapacidad o movilidad reducida a piscinas públicas, semipúblicas y privadas.
Se considerarán además los siguientes aspectos:

Vestuarios y aseos adecuados con las siguientes dimensiones mínimas: 2.00 m. x 2.00 m. Acceso a la piscina a través de escalones, tobogán o plano inclinado

Artículo 540.- EQUIPO DE LIMPIEZA
Las piscinas dispondrán de un número de grifos para mangueras, con suficiente presión y bien ubicados para lavar diariamente corredores, vestuarios, servicios, etc.

Artículo 541.- PURIFICACIÓN DEL AGUA
Puede ser realizada mediante filtración lenta o rápida, para piscinas pequeñas o grandes, y deberán estar equipadas con indicadores de carga y reguladores de vaciado. Cuando los análisis lo determinen, la filtración debe estar precedida de un proceso de coagulación. Las piscinas deberán contar con maquinaria y equipos que permitan una recirculación del volumen de agua de la siguiente manera:
Recirculación de agua en piscinas

Área de Piscina	Período de renovación	No. de recirculación diario
Superior 56 m2	cada 8 horas	3
Inferior 56 m2	cada 6horas	4

Artículo 542.- EQUIPO DE EMERGENCIA
Toda piscina deberá contar con el siguiente equipo de emergencia:

a) Cuerdas y boyas.
b) Botiquín y equipo de primeros auxilios.
c) Varas de madera de una longitud igual a la mitad del ancho de la piscina.

Artículo 543.- VIVIENDA DE CONSERJE
Todas las piscinas públicas y semipúblicas tendrán una vivienda para conserje, la que cumplirá con las condiciones expuestas en el cuadro 6.

CAPÍTULO VIII

INDUSTRIA

SECCIÓN PRIMERA
IMPLANTACIÓN INDUSTRIAL

Artículo 544.- ALCANCE
Todas las edificaciones en que se llevan a cabo operaciones de producción industrial de bajo impacto, así como las que almacenen insumos industriales, combustibles y otros productos que signifiquen algún tipo de riesgo, cumplirán con las disposiciones de la presente Sección, con las demás de esta Normativa que

les fueren aplicables y las normativas establecidas en el Capítulo II, III, V, VI, de esta Ordenanza, Ordenanza Ambiental y Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores.
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.

Artículo 545.- LOCALIZACIÓN
Las edificaciones que trata el artículo anterior, se localizarán de acuerdo a lo que dispone la Ordenanza de Uso y Ocupación del suelo urbano y Plano 10 de Uso del suelo urbano.
Cumplirán con todas las normas pertinentes de Ordenanzas especiales vigentes, disposiciones legales ambientales nacionales y cantonales.

Artículo 546.- CONJUNTOS O PARQUES INDUSTRIALES
Los conjuntos o urbanizaciones industriales se someterán a normas mínimas de equipamiento y servicios determinados por la Dirección Planificación, previo permiso ambiental emitido por la Autoridad Ambiental correspondiente.

Artículo 547.- 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 faena o actividad a desarrollar, y puede variar entre 300 y 5000 luxes.

Artículo 548.- VENTILACIÓN

a) La ventilación de locales habitables en edificios de carácter industrial podrá efectuarse por las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien por ventilación cenital por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será el 8% de la superficie útil de planta del local.
b) 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 construirse pozos de luz o de ventilación de dimensiones inferiores a las reglamentarias, con el propósito de producir una ventilación o iluminación auxiliar del local que lo requiera.
c) 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, previamente a su salida al ambiente externo, de tal forma que cumpla con los límites máximos permisibles establecidos en la normativa ambiental vigente.
d) 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.
e) 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 de que existan justificativos técnicamente verificables.
f) Los locales industriales deberán instalar sistemas para interiormente tener una atmósfera libre de vapores, polvo, gases nocivos o un grado de humedad que no exceda al del ambiente exterior.

Artículo 549.- 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.

Artículo 550.- TEMPERATURA
En los locales cerrados de trabajo se deberá mantener una temperatura que no exceda de los 28° C, a menos de que exista un justificativo técnicamente verificable.

Artículo 551.- 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.

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 observar 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.Adicionalmente deberán cumplir con los límites máximos establecidos en la normativa ambiental vigente, en lo que se refiere a ruido ambiental.

Artículo 552.- REQUISITOS COMPLEMENTARIOS Y PROHIBICIONES

a) Las industrias, equipamientos anexos, y aprovechamiento de recursos naturales, presentarán conjuntamente con el proyecto arquitectónico, la Licencia Ambiental emitida por la Autoridad Ambiental competente, respecto de las soluciones técnicas propuestas y previstas por el proyecto, a través de un Estudio de Impacto y Plan de Manejo Ambiental, para prevenir y controlar todo tipo de contaminación (descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, vibración, etcétera) y riesgos ambientales inherentes a sus actividades (derrames, fugas, explosiones, incendios, intoxicaciones, etc.) Para los casos de modificaciones o remodelaciones de establecimientos existentes, los proponentes deberán informar a la Autoridad Ambiental competente, conforme el Artículo 2563, del Acuerdo Ministerial 068, del Ministerio del Ambiente publicado en el R.O. Nª 33 de julio 31 de 2013 y una vez que se obtenga el pronunciamiento, se deberá entregar una copia del mismo a la Dirección de Planificación y a la Dirección de Protección Ambiental.
b) Todos los pavimentos de los pisos de los locales de uso industrial, deberán ser impermeables y fácilmente lavables.
c) Las fábricas de productos alimenticios, elevarán sus muros hasta una altura no menor de 1.80 m. y el pavimento de sus suelos construidos con material impermeable, unido, sin grietas y de fácil lavado. Las paredes tratadas igualmente con material impermeable, preferentemente sin juntas, de fácil lavado y de colores claros.
d) Las plantaciones (cultivos intensivos a cielo abierto), y otros establecimientos productivos que trabajen con materiales y sustancias de aplicación por fumigación, aspersión, deberán implementar soluciones técnicas para prevenir y controlar la contaminación por emisiones de procesos (difusión de material particulado, polvo, agroquímicos, olores ofensivos), por descargas líquidas no domésticas (infiltración, evacuación a cursos hídricos), por residuos sólidos (envases de agro químicos, materia vegetal de corte y post cosecha), y riesgos inherentes a sus actividades, debiendo adicionalmente instalar barreras naturales de altura y sección horizontal significativas para captación y retención de sus impactos ambientales adversos.
e) Las industrias están obligadas realizar el cerramiento periférico a la misma y la franja de protección con el ancho de 10 m tratada con vegetación en los linderos con las zonas residenciales y vías públicas, logrando un espacio de transición y amortiguamiento de los impactos ambientales negativos.

Artículo 553.- PREVENCION CONTRA INCENDIOS

Los edificios industriales deben observar las medidas establecidas por el Cuerpo de Bomberos de Arajuno, para la prevención y control de incendios, explosiones, fugas, derrames, intoxicaciones y otros riesgos inherentes; las normas de seguridad e higiene industrial de conformidad a la Ley y los reglamentos vigentes. Además, observarán:

a) Las construcciones para esta clase de edificios serán de un solo piso, de materiales incombustibles y dotados de muros corta-fuego para impedir la propagación de incendios de un local a otro.
b) En los establecimientos que generen emisiones de combustión, procesos de gases, vapores, partículas sólidas suspendidas u otras sustancias que sean inflamables, explosivas o nocivas al ambiente y a la salud humana, se instalarán sistemas de captación, extracción forzada y depuración de los mismos.
c) 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.
d) Los depósitos de productos químicos, líquidos, hidrocarburos y otras sustancias de riesgo deberán contar con muros contenedores herméticos, con tanques o fosas retenedoras, con capacidad mayor al 110% del depósito primario, para contención y control de derrames. Deberán instalarse a nivel del suelo o en fosas subterráneas, en lugares a prueba de fuego y no podrán situarse debajo de locales de trabajo o habitables.
e) El almacenamiento de combustibles se hará en locales de construcción resistente al fuego, dotados de extintores adecuados y de muros corta fuego, o en tanques-depósitos subterráneos, y situados a

distancia mínima de 6.00 m. de los edificios; su distribución a los distintos lugares de trabajo se hará por medio de 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.

f) Las sustancias químicas que puedan reaccionar juntas, expeler emanaciones peligrosas, y causar incendios o explosiones serán almacenadas separadamente unas de otras.

g) No se manipularán ni almacenarán líquidos inflamables en locales situados sobre o al lado de sótanos o pozos, a menos que tales áreas estén provistas de ventilación adecuada.

h) Todo establecimiento industrial deberá contar con sistema de prevención y control de incendios del tipo adecuado al riesgo existente.

i) Se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones respecto a las salidas de escape o de emergencia:
Ninguna parte o zona del establecimiento deberá estar alejada de una salida al exterior y dicha distancia deberá estar en función del grado de riesgo existente.
Cada piso deberá disponer de por lo menos dos salidas con un ancho mínimo de 1.20 m. Las escaleras de madera, de caracol, los ascensores y escaleras de mano no deberán considerarse como salidas de emergencia. Las salidas deberán estar señaladas e iluminadas. El acceso a las salidas de emergencia siempre deberá mantenerse sin obstrucciones. Las escaleras exteriores y de escape, para el caso de incendios, no deberán dar a patios internos o pasajes sin salida. Ningún puesto de trabajo fijo distará más de 24.00 m. de una puerta o ventana que puedan ser utilizadas en caso de emergencia.

Artículo 554.- SERVICIOS SANITARIOS
Los establecimientos industriales deben estar dotados de servicios higiénicos, independientes para ambos sexos, con un mínimo de un inodoro y un lavabo para cada sexo.

Piezas sanitarias en locales industriales

Aparato	Hombres	Mujeres
Inodoro	1 por cada 25 o fracción	1 por cada 25 o fracción
Urinario	Opcional	
Lavabo	Trabajos limpio: 1 por cada 20	Idem
	Trabajos sucios: 1 por cada 10	Idem
Duchas	En función del tipo de trabajo	Idem
Canceles	1 por trabajador	Idem

Artículo 555.- ESTACIONAMIENTOS
El número de puestos de estacionamiento, para edificios industriales, se calculará de acuerdo a lo especificado en el Cuadro No. 6 de esta Ordenanza.
Se deberá prever las facilidades para la carga y descarga, en razón de la forma y superficie del terreno, y de los vehículos que deberán maniobrar en el mismo sin afectar el normal funcionamiento de la vía pública.
El área de maniobras para el patio de carga y descarga deberá cumplir con un radio de giro mínimo de 12.20 m., cuando la distancia entre ejes más alejados sea de 12.20 y de 13.72 m., cuando la distancia entre ejes más alejados sea de 15.25 m.

Artículo 556.- PRIMEROS AUXILIOS
Los edificios industriales donde trabajen más de 25 obreros deben instalar una sala de primeros auxilios completamente equipada, con un área mínima de 16 m2.

SECCIÓN SEGUNDA
NORMAS MÍNIMAS DE CONSTRUCCIÓN PARA MECÁNICAS, LUBRICADORAS, LAVADORAS, LUGARES DE CAMBIO DE ACEITES, VULCANIZADORAS Y SIMILARES

Artículo 557.- NORMAS ESPECÍFICAS
Los establecimientos destinados a mecánicas, lubricadoras, lavadoras, lugares de cambio de aceites, vulcanizadoras y similares cumplirán con las siguientes normas mínimas:

a) En ningún caso se podrá utilizar el espacio público para actividades vinculadas con mecánicas, lubricadoras, lavadoras, lugares de cambio de aceites, vulcanizadoras y similares.

b) Materiales: Serán enteramente construidos con materiales estables, con tratamiento acústico en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requieran.

c) Pisos: En el área de trabajo el piso será de hormigón o similar, puede ser recubierto de material cerámico de alto tráfico antideslizante.
d) Cubiertas: Las áreas de trabajo serán cubiertas, tendrán una capacidad mínima para tres vehículos y dispondrán de un eficiente sistema de evacuación de aguas lluvias.
e) Rejillas: El piso deberá estar provisto de las suficientes rejillas de desagüe para la perfecta evacuación del agua utilizada en el trabajo, la misma que será sedimentada y conducida a cajas separadoras de grasas antes de ser descargada a los colectores de alcantarillado.
f) Revestimientos: Todas las paredes limitantes de los espacios de trabajo serán revestidas con materiales impermeables hasta una altura mínima de 1.80 m.
g) Cerramientos: Los cerramientos serán de mampostería sólida con una altura no menor de 2.50 m. ni mayor de 3.50 m.
h) Altura mínima: La altura mínima libre entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso en las áreas de trabajo no será inferior a 2.80 m.
i) Capacidad de atención: Los índices mínimos de cálculo serán los siguientes:

Lavadoras:	Mayor a 30 m2 de área de trabajo
Lubricadoras:	Mayor a 30 m2 de área de trabajo
Mecánica automotriz liviana:	20 m2 por vehículo.
Mecánica automotriz semi-pesada:	30 m2 por vehículo.
Mecánica automotriz pesada:	40 m2 por vehículo.
Taller automotriz:	50 m2 de área de trabajo
Mecánica general	50 m2 de área de trabajo
Electricidad automotriz	50 m2 de área de trabajo
Vidriería automotriz	50 m2 de área de trabajo
Mecánica de motos	50 m2 de área de trabajo
Pintura automotriz	50 m2 de área de trabajo
Chapistería	50 m2 de área de trabajo
Mecánica Eléctrica	15 m2 de área de trabajo
Fibra de vidrio	15 m2 de área de trabajo
Refrigeración	15 m2 de área de trabajo
Mecánica de bicicletas	15 m2 de área de trabajo
Mecánica de precisión	15 m2 de área de trabajo

j) Las Áreas mínimas para locales destinados a cambios de aceite y vulcanizadoras serán:

Cambios de aceite	de 20 a 50 m2 de área útil de local
Vulcanizadora artesanal	de 20 a 50 m2 de área útil de local
Vulcanizadora industrial	de 20 a 50 m2 de área útil de local

k) Contarán con los siguientes espacios mínimos: oficina, bodega, medio baño y lavamanos independiente en un área máxima de 20 m2.
l) Las mecánicas cumplirán con las literales a), b), c), d), e), g), h), i) y k).

SECCIÓN TERCERA
NORMAS DE ESTACIONES DE SERVICIOS, GASOLINERAS Y DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLES

OBJETO

La presente normativa tiene por objeto regular en el cantón Arajuno, los procesos de planificación, construcción, remodelación y funcionamiento de establecimientos, destinados a la comercialización de derivados de petróleo.

Artículo 558.-Los establecimientos autorizados a operar en el país, en el campo de la comercialización de derivados del petróleo, que tengan como objeto el almacenamiento, llenado, trasiego, y envío o entrega a distribuidores, serán construidos y adecuados de conformidad con la correspondiente Legislación de Hidrocarburos, el Reglamento Ambiental de Operaciones Hidrocarburíferas en el Ecuador (Decreto 1215 - RO 265 - 13/2/2000) y la presente Normativa Municipal.

Para implantación de dichos establecimientos se desarrollará siguiente procedimiento:

a) Informe de compatibilidad y factibilidad de implantación de uso de suelo.
b) Aprobación de planos.
c) Permiso de construcción;
d) Permiso de habitabilidad;

e) Licencia Ambiental de conformidad con la Legislación Ambiental vigente.

Artículo 559.- CLASIFICACION DE LOS ESTABLECIMIENTOS
Para la aplicación de esta normativa, los establecimientos a que se refiere el artículo anterior se clasifican en las siguientes categorías:

a) Gasolineras: Establecimientos destinados a la venta de productos derivados del petróleo a través de surtidores.
b) Estaciones de servicio: Establecimientos que además de incluir una gasolinera presten uno o más de los siguientes servicios: lavado, engrasado, provisión y cambio de aceites, afinamiento de motores, alineación y balanceo, vulcanización en frío, venta de accesorios, productos y repuestos para vehículos y/o cualquier otra actividad comercial o de servicio que se presten a los automovilistas, sin que interfiera en el normal funcionamiento del establecimiento.
c) Depósitos y surtidores privados: Surtidores de combustibles o estaciones de servicio aislados y para uso privado o institucional que funcionarán en locales internos con prohibición expresa de extender dichos servicios al público.

Artículo 560.- DE LAS CONDICIONES DEL TERRENO
Los terrenos situados en zonas urbanas propuestos para la instalación de gasolineras o estaciones de servicio deben cumplir con las siguientes condiciones:

1. Terrenos ubicados en áreas urbanas:
   a) Gasolineras:
      Frente mínimo del terreno: 30 m.
      Área mínima del terreno: 750 m2.
   b) Estaciones de servicio:
      Frente mínimo del terreno: 30 m.
      Área mínima del terreno: 1000 m2.
      Cuando las gasolineras o estaciones de servicio se ubiquen con frente a vías arteriales principales requerirán carriles de desaceleración y aceleración, exceptuando al interior de las áreas urbanas.

Artículo 561.- DISTANCIAS MINIMAS DE LOCALIZACIÓN PARA GASOLINERAS O ESTACIONES DE SERVICIO

a) La distancia de la cual se localizarán las gasolineras y estaciones de servicio se medirá desde los linderos más próximos de los lotes respectivos.
b) Deberá existir una distancia mínima de 200 m. entre gasolineras.
c) A 200 m. de edificios en construcción o proyectos aprobados por el Municipio de Arajuno, destinados para establecimientos educativos, hospitalarios, equipamientos consolidados de servicios sociales de nivel zonal y de ciudad, orfanatos, asilos de ancianos, residencias de discapacitados y centros de protección de menores.
d) A 100 m. de estaciones o subestaciones eléctricas, o de líneas aéreas de alta tensión.
e) A 500 m. de oleoductos, poliductos, gasoductos, y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o derivados.
f) A 150 m. a partir del inicio - término del eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas o de una vía con autopistas y carreteras.
g) En vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas deberá cumplirse una distancia mínima de 100 m. hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales).
h) A 100 m. del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico.
i) Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras dentro del perímetro del Centro Histórico.
j) Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 12 m. de ancho.

Las distancias a que hacen relación los incisos del presente artículo se demostrarán en un plano de ubicación a escala 1:1000.

Artículo 562.- CONDICIONANTES Y CARACTERÍSTICAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE GASOLINERAS O ESTACIONES DE SERVICIO

En relación a la circulación y los accesos se observarán las siguientes disposiciones:

a) La distancia mínima entre ejes de entrada y salida para vehículos será de 15.00 m. en vías arteriales y colectoras.
b) En las áreas urbanas, los anchos de accesos y salidas serán de 5.00 m. como mínimo y 8,0 m. como máximo.
En las vías arteriales principales exceptuando las ubicadas en las áreas urbanas, el ancho de ingreso y salida de vehículos será, como mínimo, de doce (12) metros y máximo de quince (15) metros, en observación a la seguridad por desaceleración y aceleración de los mismos.
Estas distancias se medirán desde el borde exterior de las aceras.
c) El ángulo que forma el eje de la vía con los ejes de accesos y salidas no será mayor a (45°) cuarenta y cinco grados, ni menor a (30°) treinta grados. Este ángulo se medirá desde el alineamiento del borde interior de la acera.
d) Toda estación de servicio o gasolinera, no podrá tener sobre la misma calle más de una entrada y una salida. En todo el frente de estos establecimientos deberán construirse y mantenerse aceras de acuerdo al ancho y nivel fijado por el Informe de Regulación Urbana, a excepción del espacio destinado a ingreso y salida de vehículos, en cuya zona la acera tendrá la mitad de la altura prevista, con una pendiente máxima de (10%) diez por ciento en los tramos de unión de ambas aceras.
e) El radio de giro mínimo dentro de las gasolineras o estaciones de servicio o gasolineras será de 12 m. para vehículos de carga o autobuses, y de 6 m. para los demás vehículos.
Los establecimientos que no satisfagan el radio de giro mínimo de 12 m. no podrán prestar servicios a vehículos de carga y autobuses, y están obligados a colocar un aviso en sitio visible, en tal sentido
f) Las distancias de visibilidad significan que los vehículos que circulan por la carretera pueden ver a dichas distancias un obstáculo de 1.20 m. de altura mínima, ubicado fuera de la vía a 3.00 m. del borde de la superficie de rodadura.
g) En los casos en los que una gasolinera o estación de servicios se vaya a construir sobre rellenos, éstos deberán ser compactados y controlados conforme lo exige la técnica en esta materia, para lo cual se requerirá de un estudio de suelos que se presentará para el permiso de construcción.
h) La capa de rodadura podrá ser de concreto reforzado o pavimento asfáltico. El adoquín de piedra o de hormigón será permitido, excepto en la zona de expendio alrededor de las islas de surtidores.
Deberá tener una pendiente positiva mínima de 1% desde la línea de fábrica, para evitar posibles inundaciones.
i) En las gasolineras y estaciones de servicio se colocarán avisos de advertencia y señalizaciones en lugares visibles, tantos como fueren necesarios.
j) El estacionamiento nocturno de vehículos en gasolineras y estaciones de servicio, sólo podrán operar en áreas específicas y aprobadas en el proyecto, que no impidan el despacho normal de los combustibles y de atención a los usuarios.

Artículo 563.- ISLAS DE SURTIDORES
En relación con las islas de surtidores se observarán las siguientes disposiciones:
a) Los surtidores deberán instalarse sobre isletas de protección, con una altura mínima de 0.15 m. y han de estar protegidos contra los impactos que puedan ocasionar los usuarios de las estaciones de servicio o gasolineras.
b) Deberán situarse a una distancia mínima de 6.00 m. contados a partir de la línea de fábrica, y a 10.00 m. de los linderos del terreno.
c) Deberán situarse a una distancia mínima de 6.00 m. de la zona de administración, y a3,0m. del área para tanques.
d) Cuando tengan una misma alineación (colineales), la distancia mínima entre ellas será de 6.00 m. y de 8.00 m. para islas de diferente alineación o paralelas.
e) Los establecimientos que deseen instalar servicios adicionales de lavado de vehículos, lubricación y vulcanización, deberán ubicar los servicios conservando las distancias mínimas dispuestas en los artículos anteriores, debiendo prevalecer las normas de diseño de gasolineras. De preferencia estos servicios formarán un cuerpo diferente al de la gasolinera.
f) Cada isla deberá tener una cubierta cuya altura no será menor a 4.20 m., medidos desde la superficie de rodamiento, la misma que tendrá la extensión necesaria que permita cubrir a los surtidores y los vehículos que se estacionen para proveerse de combustible.
g) La isla con su cubierta será considerada como área construida y será parte del coeficiente de ocupación de suelo (COS).

Artículo 564.- CARACTERISTICAS DE LOS TANQUES DE ALMACENAMIENTO
Sin perjuicio de lo señalado en el Reglamento Ambiental de Operaciones Hidrocarburíferas en el Ecuador, el diseño y construcción de los tanques de almacenamiento se sujetarán a las siguientes normas:

a) Los tanques serán subterráneos podrán ser de fibra de vidrio o planchas metálicas y debidamente protegidos contra la corrosión.
Su diseño tomará en consideración los esfuerzos a que están sometidos, tanto por la presión del suelo como de las sobrecargas que deben soportar.
Las planchas de los tanques deberán tener un espesor mínimo de 4.00 mm. para tanques de hasta cinco mil galones; y de 6 mm para tanques de entre cinco y diez mil galones.
Serán enterrados a una profundidad mínima de 1 m. Las excavaciones serán rellenadas con material inerte como arena.
El diámetro mínimo para entrada de revisión interior será de sesenta centímetros.
b) No se permitirá la instalación de tanques bajo calzadas, ni en los subsuelos de edificios.
c) El borde superior de los tanques quedará a no menos de 0.30 m. del nivel de piso terminado y a no menos de 0.90 m. cuando exista posibilidad de tránsito vehicular. En casos especiales cuando se demuestre que el diseño de los tanques puede soportar cargas producidas por el tránsito, se podrá autorizar su instalación, sin necesidad de ajustarse a las normas antes descritas.
d) 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.
e) Las cavidades que separan los tanques de las paredes de la bóveda serán llenadas con arena lavada o tierra seca compactada hasta una altura de 0.50 m. del suelo.
f) La distancia de los tanques a los linderos o propiedades vecinas debe ser de 6.00 m. como mínimo y podrá ocupar los retiros reglamentarios. También debe retirarse 5.00 m. de toda clase de edificación o construcción propia del establecimiento.
g) Todo tanque debe poseer su respectivo ducto de venteo (desfogadero de vapores) con la boca de desfogue a una altura de 4.00 m. sobre el nivel de piso terminado, y situado en una zona totalmente libre de materiales que puedan originar chispas (instalaciones eléctricas, equipos de soldadura, etc.).
El remate terminará en forma de T, o codo a 90°, y en los orificios irán telas metálicas de cobre o aluminio de 80 a 100 mallas por centímetro cuadrado. El extremo donde se une el tanque no irá a más de 25 mm introducidos en el mismo.
h) La descarga de los ductos de venteo no estará dentro de ninguna edificación, ni a una distancia menor de 5 m. a cualquier edificio.

Artículo 565.- INSTALACION DE BOCAS PARA LLENADOS
Las bocas de llenado tendrán las siguientes características:

a) Las plataformas de descarga de autotanques deberán estar ubicadas de tal forma que la distancia de la isla de surtidores a la boca de llenado, sea como mínimo cinco metros. La distancia entre la boca de llenado y las edificaciones propias del establecimiento será como mínimo de cinco metros.
b) Serán tuberías de acero galvanizado de 10 centímetros de diámetro y estarán dotadas de tapas impermeables y herméticas, diferenciadas para cada producto.
c) Las bocas de llenado deberán estar identificadas de acuerdo al tipo de combustible para lo cual se pintará con los siguientes colores:
Azul: Gasolina Extra
Blanco: Gasolina Súper
Amarillo: Diesel 1 y 2
d) Deberán instalarse de tal manera que los edificios vecinos queden protegidos en caso de cualquier derrame.

Artículo 566.- REDES DE DRENAJE
Las redes de drenaje se diseñarán para proporcionar una adecuada evacuación de las aguas servidas, lluvias y vertidos accidentales de hidrocarburos y cumplirán con las siguientes disposiciones:

a) El tamaño mínimo de las tuberías subterráneas será de 100 mm, y la profundidad mínima de enterramiento debe ser de 600 mm, medidos desde la generatriz superior de la tubería.
b) La entrada de líquidos a la red de drenaje se efectuará a través de sumideros con sifón para evitar la salida de olores y gases.

c) La red de aguas servidas se conectará a la red pública municipal; o en su defecto, se asegurará, mediante tratamiento, un vertido no contaminante.
d) Las redes de drenaje permitirán separar, por una parte, las aguas contaminadas por hidrocarburos o susceptibles de serlo, que se depurarán mediante separador de grasas, y por otra parte, las aguas no contaminadas por estos elementos.
e) Los sumideros en los que pueda existir contaminación por hidrocarburos se construirán de tal forma que impida la salida o acumulación de gases y serán inalterables, resistentes e impermeables a los hidrocarburos; las redes de tuberías serán herméticas.

Artículo 567.- INSTALACIONES MECANICAS
El diseño de las instalaciones mecánicas se realizará de acuerdo a las mejores prácticas de ingeniería, o en estricto cumplimiento de todas las regulaciones, código, y normas establecidas por:

American Petroleum Institute API. USA.
ANSI B31.4 "Liquid Petroleum Transportation Bipine System"
Código ASME.

Sin embargo, como requisito mínimo se deberá cumplir la siguiente regulación: Todas las tuberías y accesorios que formen parte de las instalaciones mecánicas que estén destinadas al transporte de combustible deberán ser de PRF (Poliester reforzado con fibra de vidrio).

Artículo 568.- INSTALACIONES ELECTRICAS
Las instalaciones eléctricas de las gasolineras y estaciones de servicio, deberán sujetarse a las siguientes normas:

a) La acometida eléctrica será de forma subterránea y arrancará desde un poste de la Empresa Eléctrica. En él se colocará un ducto metálico rígido con un diámetro de 10 centímetros y tendrá una altura no menor a seis cuarenta metros desde el piso, debiendo tener en su parte superior un reversible metálico; y en su parte inferior un codo de radio largo del mismo material y diámetro, que el ducto en mención.
b) El tablero de medidores será sólidamente aterrizado por medio de una varilla de cobre, y tendrá espacio para la instalación de dos medidores clase 20 para medición de activo y reactivo, así también para el transformador de desplazamiento.
c) Toda la tubería será rígido-metálica en acero galvanizado pesado, con cajas de pasa a prueba de: Tiempo, gases, vapor y polvo (T.G.V.P) y subterránea en el área de despacho de combustible. Antes de ingresar a la caja de conexiones eléctricas, tanto en los dispensadores, como en los surtidores como de las bombas, se usarán sellos a prueba de explosión para evitar el paso de gases o de llamas al interior de la caja antes mencionada.
Queda prohibido cualquier tipo de instalación temporal o improvisada.
d) Los cables eléctricos utilizados serán de doble aislamiento 600 V en los circuitos que llegan en el área de despacho de combustible y de descarga de tanqueros.
e) Todo sistema eléctrico, incluyendo tapa y puertas de brakers, toma corriente, switches, interruptores y elementos afines se ubicarán a una distancia mínima de 5 m. de la descarga de ventilación, bocas de llenado e islas de surtidores.
El interruptor principal de emergencia se instalará en la parte exterior del edifico, protegido por un panel de hierro.
f) Cada motor trasiego y surtidor tendrá circuito independiente con tubería rígida de acero galvanizado.
g) Los equipos eléctricos deben operar a una temperatura inferior al punto de inflamación de vapores que pudiera existir en la atmósfera.
h) Las lámparas utilizadas para iluminación de las islas de surtidores y los anuncios publicitarios iluminados estarán a un mínimo de 3 m. de distancia de los tubos de ventilación y bocas de llenado.
i) Toda gasolinera contará con sistema de puesta a tierra y pararrayos.
Además, todas las instalaciones eléctricas deberán cumplir con las normas de CONECEL, de la Empresa Eléctrica Quito, del Nacional Electric CODE (USA), y American Petroleum Institute API (USA).

Artículo 569.- SERVICIOS
Todas las gasolineras y estaciones de servicio, a más de contar con el equipamiento indispensable para el expendio de gasolinas, aceites y lubricantes, deberán instalar y mantener en permanente operación los siguientes servicios:

a) Una batería de servicios higiénicos, para los clientes o el público, dispuestos separadamente

para hombres y mujeres. En cada uno de ellos se contará con un equipo mínimo de 1 lavamanos, 1 inodoro y 1 urinario (en el de los hombres).
Las baterías sanitarias deberán cumplir con las condiciones de accesos y dimensiones mínimas para el uso de discapacitados.

b) Un vestidor y una batería de servicio higiénico para empleados, compuesta por un inodoro, un urinario, un lavamanos y una ducha de agua.
c) Surtidores de agua con instalación adecuada para la provisión directa del líquido a los radiadores.
d) Servicio de provisión de aire para neumáticos y el correspondiente medidor de presión.
e) Un gabinete de primeros auxilios debidamente abastecido.
f) En las estaciones de servicio sólo se permitirá la habitación del guardián totalmente construida de material incombustible. Esta debe tener una salida independiente a la vía pública y una distancia no menor de 5 m. de los depósitos de combustibles o materiales inflamables.

Artículo 570.- LAVADO Y LUBRICACION
El servicio de lavado y lubricación debe estar ubicado en una zona que no interfiera con la operación normal de la gasolinera o estación de servicio y seguirá las siguientes disposiciones:

a) Las áreas de engrasado y pulverizado deberán estar ubicadas bajo cubierta cumpliendo con las alturas mínimas y con las condiciones técnicas exigidas por el servicio para evitar la emanación de residuos a la atmósfera.
b) En el caso de adosamiento deberá contar con muros de protección perimetrales.
c) Los cajones destinados a estos servicios deberán tener como dimensiones mínimas 4 m. de ancho por 9 m. de longitud.
d) Todos los muros deben estar recubiertos con material lavable a una altura mínima de 2.50 m.
e) Las aguas recolectadas en esta zona deberán pasar por un sistema eliminador de arenas, grasas y aceites, antes de pasar a la red interna de drenaje. Se instalará un sedimentador y trampa de grasas por cada cajón de lavado y engrasado. Tanto las descargas líquidas, como los lodos que provengan del tratamiento de las mismas, deberán cumplir con lo determinado en la normativa vigente, previo a su descarga.
f) Toda el área para estos servicios será pavimentada con materiales impermeables y resistentes a los hidrocarburos y las redes de drenaje se sujetarán a las normas establecidas para gasolineras.
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 m. de los ductos de venteo, bocas de llenado y surtidores.

Artículo 571.- PROTECCION AMBIENTAL

a) Deberán cumplir las disposiciones ambientales incluidas en el Decreto 1215 RAOH. Registro Oficial 265 - 13/02/2000.
b) Licencia Ambiental otorgada por la Autoridad Ambiental competente.
c) Se instalarán cajas separadoras de hidrocarburos para controlar los derrames de combustibles en áreas de tanques, surtidores, así como para las descargas líquidas del lavado, limpieza y mantenimiento de instalaciones.
d) 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.
e) 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 y dispuestos a los respectivos distribuidores de combustibles y lubricantes.
f) 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.
g) En caso de existir fuentes generadoras de ruido (grupos electrógenos, compresores, ventiladores, equipos mecánicos, etc.), las áreas donde se ubiquen las mismas, deberán ser aisladas acústicamente, para mantenerse por debajo de los límites máximos permitidos para el sector.

Artículo 572.- DE LAS NORMAS DE SEGURIDAD
Las estaciones de servicio y gasolineras cumplirán con las normas especificadas en la presente Normativa referida a Prevención contra Incendios y, las siguientes especificaciones:

a) Los tanques deberán tener una etiqueta de identificación conteniendo:

- Fecha de construcción

- Constructor
- Espesor de la plancha
- Capacidad total

b) Junto a los tanques de almacenamiento, se harán pozos de monitoreo de vapor de agua (dependiendo del nivel freático). Estos pozos serán chequeados periódicamente, por medio de sistemas electrónico o manual, para detectar eventuales fugas de tanques o tuberías.

c) En los puntos de llenado de tanques habrá un contenedor para eventuales derrames, con capacidad de 20 litros, el mismo que tendrá un dispositivo para que, en el caso de que esto ocurra todo el contenido vaya al tanque.

d) Los tanques contarán con los accesorios y dispositivos necesarios para efectuar la carga, ventilación y medición del mismo.
Los tanques se someterán a pruebas hidrostáticas a una presión de 34 Kpa, rayos x, ultra sonido o líquido penetrante. Así mismo se deberán anclar para impedir eventuales empujes verticales del subsuelo a tanques vacíos, cuando el nivel freático se encuentre a menos de 3.50 m. del nivel del terreno.

e) Cuando por cualquier circunstancia se abandone definitivamente el uso de cualquiera de los tanques de combustibles, el propietario, concesionario, o arrendatario procederá inmediatamente a tomar las medidas necesarias para evitar la peligrosidad del tanque abandonado, llenándolos con una sustancia no inflamable, debiendo notificar a la Autoridad Ambiental competetente, sobre la disposición final de dicho tanque.

f) Si la interrupción del uso de un tanque o tanques fuese temporal y no se tratase de reparaciones, se procederá solamente al sellado del tanque o tanques.

g) Los surtidores serán dotados de válvulas de seguridad (válvulas contra impacto) que cierran el paso de combustible en el caso de algún choque contra el surtidor.
Deberán estar provistos de un dispositivo exterior que permita desconectarlos del sistema eléctrico en caso de fuego u otro accidente. Cuando el sistema opere por bombas a control remoto, cada conexión del surtidor debe disponer de una válvula de cierre automático en la tubería de gasolina inmediata a la base del mismo, que funcione automáticamente al registrarse una temperatura de 80 grados centígrados, o cuando el surtidor reciba un golpe que pueda producir rotura en las tuberías.

h) 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.

i) Las instalaciones eléctricas y motores serán a prueba de explosión

j) Las guías, lámpara y equipo eléctrico que se usen dentro de las fosas de lubricación y otros lugares donde pueda haber acumulación de vapores de gasolina, deberán ser a prueba de explosión y mantenerse en buen estado.

k) Las bombas sumergibles tendrán un detector, que en caso de alguna fuga en las tuberías inmediatamente cierra el paso de combustibles y active una alarma en la consola de control.

l) En las gasolineras y estaciones de servicio, los combustibles: gasolina y diesel se almacenarán en los tanques de conformidad con lo especificado en el Art. 365 de esta Normativa. Se prohíbe en los establecimientos de la gasolinera cualquiera que estos fueren, almacenar o conservar combustibles en tambores, tanques movibles o transportables, tarros y otros envases, aún cuando éstos sean herméticos.

m) El trasiego de los líquidos inflamables desde los camiones cisternas a los depósitos, se efectuará por medio de mangueras con conexiones de ajustes herméticos que no sean afectadas por tales líquidos y que no produzcan chispas por roce o golpe, ni en el extremo conectado al camión ni en la boca de llenado de tanques.

n) El transporte de gasolina se hará siempre en camiones cisternas debidamente acondicionados y con cada compartimiento precintado. El conductor del camión y otra persona responsable permanecerá a cargo de la operación de trasiego durante todo el tiempo que ella dure, provisto de un extintor del tipo polvo químico o de otro adecuado para combustibles de petróleo. Los camiones cisternas deben trasegar la gasolina dentro de los linderos del establecimiento, de modo que no interfiera al tráfico de peatones y vehículos.

o) Se prohíbe el expendio de gasolina en envases sin tapa. En las gasolineras y estaciones de servicio solo podrán almacenarse los accesorios permitidos por la presente normativa y lubricantes que se encuentren adecuadamente envasados.

p) Cuando ocurriere cualquier derrame de combustibles al haberse abastecido algún vehículo, el derrame debe secarse inmediatamente antes de permitir que el conductor ponga en marcha el vehículo. Los elementos de limpieza que se usen para secar derrames, deben depositarse en un

recipiente de metal con tapa, y deben ser evacuados lo antes posible.

q) Los residuos de aceite que procedieron de vaciados de los correspondientes compartimientos de los motores (carters), debe almacenarse en cilindros cerrados, los residuos de aceite, combustible residual o deteriorado y más materiales líquidos o semilíquidos de derivados de petróleo no podrán ser evacuados a través de las alcantarillas sanitarias o pluviales.

r) Dentro del predio en el cual funcionen gasolineras y estaciones de servicio no será permitido fumar, tampoco hacer fogatas a menos de cincuenta metros del surtidor de combustibles. Deberán colocarse avisos visibles a cincuenta metros que indique al público esta prohibición.

s) Se prohíbe estrictamente el uso de gasolina para fines de limpieza y su almacenamiento en recipientes abiertos.

t) Por ningún motivo se puede utilizar llamas abiertas para verificaciones mecánicas o para alumbrar cualquier sitio de los establecimientos regulados por la presente normativa. Tampoco se podrá utilizar llamas abiertas dentro de los vehículos aparcados en tránsito en estos establecimientos.

u) Todo el personal de las gasolineras y estaciones de servicio debe conocer el uso y manejo de equipos contra incendio.

Artículo 573.- DEL FUNCIONAMIENTO Y CONTROL EN LA OPERACIÓN DE GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO

Las gasolineras y estaciones de servicio se someterán a las siguientes normas, a fin de garantizar un adecuado funcionamiento y control:

a) Todas las gasolineras y estaciones de servicio deberán mantener en funcionamiento y a la disposición de los usuarios al menos el sesenta (60) por ciento de los surtidores, por cada tipo de combustible.

b) Todo el personal de servicio encargado de atender al público deberá estar uniformado, provisto del suficiente equipo de limpieza y seguridad (jabón, franela, wipe, linterna eléctrica).

c) Las zonas verdes de las gasolineras y estaciones de servicio deberán mantenerse libres de toda clase de desperdicios y residuos de combustibles, aceite o grasa.

d) Las Direcciones correspondientes ejercerán las acciones y coordinaciones necesarias tendientes a hacer cumplir las normas que constan en esta ordenanza.

Artículo 574.- CENTROS DE ACOPIO Y DISTRIBUCIÓN DE GAS LICUADO DE PETRÓLEO (GLP)

Los centros de acopio de gas licuado de petróleo, para su localización, se someterán a las mismas disposiciones contempladas en el Capítulo VII, Sección Décima Tercera de esta Normativa, que determina las distancias mínimas para la ubicación de gasolineras y estaciones de servicio. A más de lo contemplado en el Acuerdo Ministerial No. 266, del Ministerio de Energía y Minas, de julio de 1989. Para la presente Normativa se considera centro de acopio, aquellos centros de almacenamiento mayores a 3.000 cilindros de 15 kilos y centros de distribución a aquellos que permitan abastecimiento menor a 500 cilindros de 15 kilogramos.

Estas instalaciones deberán cumplir con las siguientes disposiciones y aquellas que se determinen en coordinación con la Dirección Nacional de Hidrocarburos:

a) Estos locales deberán estar construidos con materiales incombustibles y tendrán ventilación natural a fin de evitar la acumulación del GLP en el área de almacenamiento el piso será de materiales no absorbentes y no deberán comunicarse con desagües, alcantarillas.

b) Las construcciones serán de un solo piso; los materiales de las paredes y el techo podrán ser de tipo ligero y no inflamable. Si fueren de tipo pesado, deberán contar con aberturas convenientes para el escape de ondas en caso de explosión.

c) Las instalaciones eléctricas y de iluminación serán a prueba de explosión. Los interruptores, tomacorrientes y demás accesorios deberán instalarse a una altura mínima de 1.50 m. sobre el nivel del piso.

d) La construcción deberá estar aislada y protegida por una cerca perimetral colocada a una distancia conveniente del área de almacenamiento.

e) El piso del área para almacenamiento deberá estar sobre el nivel del suelo, por lo menos en el lado de la zona de carga y descarga de los cilindros; será horizontal y convenientemente compactado y rellenado, de tal suerte que los cilindros permanezcan firmemente en posición vertical, y no queden espacios inferiores donde pueda acumularse el GLP.

f) El área de almacenamiento tendrá acceso al aire libre de modo que por cada m3 de volumen encerrado se disponga de 0.072 m2 para ventilación. El área de almacenamiento tendrá

aberturas solamente hacia las áreas de carga o descarga de cilindros.

g) Las aberturas estarán ubicadas adecuadamente unas con relación a otras; deberán protegerse, de ser necesario utilizando malla metálica.

h) Las áreas de almacenamiento estarán totalmente aisladas de las oficinas, garajes y demás dependencias, así como de los predios vecinos.

i) En caso de que el área de almacenamiento esté situada en algunos de los linderos del predio, deberá aislarse de éste por medio de paredes cortafuegos de altura no menor a 2.20 m.

j) Deberán contar con un extintor de 15 kg. de capacidad de polvo químico por cada 2000 kg. de GLP almacenados.

k) En los Centros de Acopio se colocarán letreros con las siguientes leyendas:
PROHIBIDO FUMAR PELIGRO GAS INFLAMABLE
PROHIBIDA LA ENTRADA A PERSONAS PARTICULARES

l) El área mínima para el funcionamiento de un Centro de Acopio será de 2.000 m2.

SECCIÓN CUARTA
ESTACIONAMIENTOS

Artículo 575.- CLASIFICACION DE ESTACIONAMIENTOS SEGÚN TIPO DE VEHÍCULOS

Los estacionamientos vehiculares deberán considerarse como parte de la vialidad, ya sea que este se encuentre en la calle, dentro o fuera del carril de circulación o dentro de los predios o edificaciones.
Los 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 dos y tres 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 estacionamiento de vehículos pueden diseñarse principalmente de la siguiente forma:

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

Artículo 576.- 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 Capítulo II, cuadros 1, 2, y 3, referidos a Diseño Vial de esta Normativa.
Los estacionamientos pueden diseñarse en cordón o en batería.

Artículo 577.- ESTACIONAMIENTOS EN SITIOS ESPECIFICOS
En bahía: El área de estacionamiento debe estar estrictamente delimitada y señalizada. La delimitación de las bahías no debe interrumpir los cruces peatonales, las rampas para personas con discapacidad o movilidad reducida, el acceso a predios privados, o la disposición del mobiliario urbano y la arborización.
Deben continuar con el mismo diseño y material de la acera, como mínimo 0.10 m. por debajo del nivel de esta y con una pendiente máxima del 3% hacia la vía.
Los estacionamientos no deben interrumpir la circulación de la acera al paso cebra y de esta a la otra acera.
En los casos en que se cree una isla para separar la zona de parqueo de la vía, esta debe tener un ancho mínimo de 2,50 m.

Artículo 578.- ENTRADAS Y SALIDAS
Los estacionamientos deberán cumplir con las siguientes condiciones:

a) Zona de transición: Todas las edificaciones que por su ubicación no estén afectadas por retiros frontales a la vía pública o pasajes, deberán prever a la entrada y salida de vehículos, una zona de transición horizontal no menor a 3,00 m. de longitud, medidos desde la línea de fábrica, con una pendiente no mayor al 10%.
b) Ancho mínimo de carriles: Cada carril deberá tener un ancho mínimo útil de 2.50 m., perfectamente señalizado.

c) No podrá destinarse para accesos de estacionamientos más del 30% del frente del lote, excepto en lotes de hasta 15 m de frente, en los que se podrá destinar hasta el 40% del mismo.

Artículo 579.- PROTECCIONES EN LOS PUESTOS

- Los puestos en estacionamientos públicos deben disponer de topes de 0.15 m. de alto, separados 0.80 m. del límite del mismo.
- Los puestos de estacionamiento contarán con topes de 0.15 m. de alto, a una distancia mínima de 1.20 m. cuando existan antepechos o muros frontales.

Artículo 580.- ANCHOS MÍNIMOS DE PUESTOS DE ESTACIONAMIENTO
Según la ubicación de los puestos de estacionamiento con respecto a muros y otros elementos laterales, los anchos mínimos se regirán por el siguiente cuadro:

Cuadro 48. Anchos mínimos de estacionamientos

Lugar de emplazamiento Para automóviles livianos	Largos mínimos de puestos de estacionamiento	Anchos mínimos de puestos de estacionamiento
Abierto por todos los lados o contra un obstáculo	4.80	2.30
Con pared en uno de los lados	4.80	2.50
Con pared en ambos lados (caja)	4.80	2.80
Dimensiones mínimas de los lugares destinados al estacionamiento vehicular para las personas con discapacidad	4.80	3.50 Área de transferencia: 1.00 m. + área para el vehículo: 2.50 m

Artículo 581.- NORMAS RELATIVAS A ESTACIONAMIENTOS PARA VEHICULOS PESADOS
Las alternativas de estacionamiento son: a 30, 45, 60 y 90 grados.

- Longitud mínima de parqueo = longitud del vehículo + ancho del vehículo (2,60 m.) + 0,40 m. de tolerancia (camiones).
- Camiones articulados: ancho mínimo de las circulaciones 6,00 m.
- Camiones rígidos: ancho mínimo de las circulaciones 9,00 m.

DIMENSIONES PARA ESTACIONAMIENTO POR TIPO DE VEHICULOS PESADOS (en metros)

Cuadro 49. Dimensiones para estacionamiento por tipo de vehículos

TIPO DE VEHICULO	INCLINACIÓN														
	90			60			45			30			PARALELO		
	A	L	C	A	L	C	A	L	C	A	L	C	L	A	C
PESADO	3.00	10.00	8.00	5.50	10.15	8.00	4.20	9.20	6.00	6.20	7.60	6.00	12.00	3.00	6.00
TIPO A	3.00	18.00	12.00	3.50	17.00	12.00	4.20	14.85	9.00	6.20	11.70	9.00	22.00	3.00	9.00
TIPO B	3.00	14.00	12.00	3.50	13.60	12.00	4.20	12.00	9.00	6.20	9.65	9.00	17.00	3.00	9.00

TIPO A: Buses, busetas, camiones rígidos de 2 y 3 ejes

Artículo 582.- COLOCACIÓN DE VEHÍCULOS EN FILA
En los estacionamientos públicos o privados, que no sean de autoservicio podrá permitirse que los puestos se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva un máximo de dos.

Artículo 583.- PROTECCIONES
Las rampas, fachadas, elementos estructurales, colindancias de los estacionamientos deberán protegerse con dispositivos capaces de resistir posibles impactos de vehículos.

Artículo 584.- 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.

Artículo 585.- SERVICIOS SANITARIOS
Los estacionamientos públicos tendrán servicios sanitarios independientes para los empleados y para el público.

a) Los servicios sanitarios para empleados estarán equipados como mínimo de: un inodoro, un lavamanos, un urinario, y vestuarios con ducha y canceles.
b) Los servicios sanitarios para el público serán para hombres y mujeres separadamente, y el número de piezas sanitarias estará de acuerdo a la siguiente relación:
Hasta los 100 puestos de estacionamiento: 1 inodoro, 2 urinarios, 2 lavamanos, para hombres; y, 2 inodoros y 2 lavamanos, para mujeres.
Se considerará además la localización de servicios sanitarios para personas con discapacidad y movilidad reducida.
c) Se dispondrá de un punto de agua en cada piso para uso de los clientes.

Artículo 586.- ESTACIONAMIENTOS DE SERVICIO PRIVADO
Los estacionamientos de servicio 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, casetas de control y servicios sanitarios.

Artículo 587.- ESTACIONAMIENTOS EN TERRENOS BALDÍOS
Los estacionamientos que funcionen en terrenos baldíos, cumplirán con las normas básicas de esta Sección.

Artículo 588.- ESTACIONAMIENTO FUERA DEL PREDIO
En edificaciones sujetas a reformas donde no se pudiera disponer parcial o totalmente de los estacionamientos exigidos por la norma, se podrá hacer o asegurar en otro predio, situado a una distancia no mayor a 300 m., medidos desde el acceso principal de la edificación.

Artículo 589.- ÁREAS DE REPARACIONES O ESTACIONES DE SERVICIO
Las áreas de reparaciones de vehículos o estaciones de servicio, deberán separarse de los estacionamientos o rodearse de muros y pisos incombustibles.

SECCIÓN QUINTA
EDIFICIOS DESTINADOS AL CULTO

Artículo 590.- ALCANCE
Las edificaciones destinadas al culto, a más de las normas de esta Sección, cumplirán con todas las disposiciones especificadas en el Capítulo VI, Sección Vigésima Quinta, referida a Salas de Espectáculos de la presente Normativa.

Artículo 591.-. ÁREA DE LA SALA
El área de la sala de estos locales, se calculará a razón de dos asistentes por metro cuadrado.

Artículo 592.- VOLUMEN DE AIRE
El volumen total mínimo de la sala, se calculará a razón de 2.50 m3 de aire por asistente.

Artículo 593.- ALTURA LIBRE MÍNIMA
La altura mínima en cualquier punto de la sala, medida desde el nivel de piso al cielo raso, no será menor a 3.00 m. libres.

Artículo 594.- 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 595.- ESTACIONAMIENTOS.
El número de puestos de estacionamiento se calculará de acuerdo a lo especificado en el Cuadro No. 6 de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos.

Cuadro 50. Número de estacionamientos requeridos de acuerdo al uso de la edificación

USOS	NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS	NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITAS	ÁREAS COMPLEMENTARIAS Y OBSERVACIONES ADICIONALES
RESIDENCIAL			
Vivienda igual o menor a 65 m2 del área útil.	1 cada 2 vivienda.	1 cada 8 viviendas.	
Vivienda mayor a 65 m2 hasta 120 m2 de área útil.	1 cada vivienda.	1 cada 8 viviendas.	
Vivienda mayor a 120 m2 de área útil.	2 por cada vivienda.	1 cada 8 viviendas.	
COMERCIAL Y DE SERVICIOS			
Unidades de comercio menores a 50 m2.	No requiere.		
Comercios desde 51 hasta 250 m2.	1 cada 50 m2 de área útil.		
Salones o locales de venta de comida preparada, restaurantes.	1 cada 10 m2 de área útil.		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Oficinas en general.	1 cada 50 m2 de área útil.	1 cada 200 m2. de área útil.	Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Bodegas Comerciales.	1 estacionamiento para vehículo pesado cada 200 m2 de construcción.	1 por cada 50 m2 de construcción.	Dentro del predio.
Sucursales bancarias, Cajas de Ahorro, Cooperativas, Entidades Financieras.	1 cada 30 m2 de área útil.		
Lubricadoras, lavadoras de autos, mecánicas.	1 cada 30 m2 de área de trabajo.		10% del área del lote para espera y visitas
Peñas, discotecas, bares,	1 cada 20 m2 de área útil.		Un módulo de estacionamiento para

USOS	NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS	NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITAS	ÁREAS COMPLEMENTARIAS Y OBSERVACIONES ADICIONALES
salones de banquetes y recepciones.			vehículos menores.
Acopio y distribución de materiales pétreos para construcción, distribuidora de GLP de 500 a 3000 cilindros de 15 kg. Centros de acopio de GLP.	1 cada 150 m2 del área de terreno.		10% del área del lote para carga y descarga. Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Bodegas de productos elaborados.	1 cada 150 m2 de área útil.		10% del área del lote para carga y descarga.
Bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.	1 cada 100 m2 de área útil.		10% del área del lote para carga y descarga.
Hoteles	1 cada 50 m2 de área útil.		
Casas de huéspedes, hostales, residenciales	1 cada 100 m2 de área útil.		
Moteles	1 cada 20 m2 de área útil.		
Oficinas de Administración pública de carácter zonal, de ciudad y cantonal.	1 cada 30 m2 de área útil.		Tres módulos de estacionamiento para vehículos menores
EDUCACIÓN			
Educación Inicial, Educación básica, Bachillerato unificado Básico.	1 cada 120 m2 de área útil.		Bahía de ascenso y descenso de pasajeros próxima a la entrada principal y área de estacionamiento exclusivo para 3 autobuses de transporte escolar dentro del predio. Cinco módulos de estacionamiento para vehículos menores.
Centros de educación especial e inclusiva, centros de capacitación, institutos técnicos, escuelas taller, centros de investigación, centros artesanales y ocupacionales, sedes	1 cada 60 m2 de área útil.		

USOS	NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS	NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITAS	ÁREAS COMPLEMENTARIAS Y OBSERVACIONES ADICIONALES
administrativas y dependencias de universidades.			
Institutos de Educación superior, Escuelas de Educación superior.	1 cada 30 m2 de área útil.		Bahía de ascenso y descenso de pasajeros próxima a la entrada principal y área de estacionamiento exclusivo para 3 autobuses de transporte escolar dentro del predio. Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
CULTURA			
Norma general.	1 cada 50 m2 de área útil.		Tres módulos de estacionamientos para vehículos menores.
Bibliotecas, museos y salas de exposiciones	1 cada 40 m2 de área útil.		
Teatros, cines, salas de conciertos y auditorios.	1 cada 10 m2 de área útil.		
SALUD			
Norma general.	1 cada 40 m2 de área útil.	60% para público.	
BIENESTAR SOCIAL			
Norma General.	1 cada 100 m2 de área útil.		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
RECREATIVO Y DEPORTIVO			
Parque infantil, barrial, sectorial, zonal, de ciudad cantonal y zoológico.	1 cada 500 m2 de terreno.	1 cada 500 m2 de terreno.	Dos módulos de estacionamientos para vehículos menores en: parque infantil, barrial, sectorial. Seis módulos para parques urbanos y cantonales.
Centros deportivos, coliseos y estadios.	1 cada 75 m2 de área útil		
Gimnasios y piscinas.	1 cada 40 m2 de área útil.		
RELIGIOSO			
Norma general.	1 cada 10 m2 de área útil.		Tres módulos de estacionamientos para vehículos menores.
SERVICIO DE SEGURIDAD			

USOS	NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS	NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITAS	ÁREAS COMPLEMENTARIAS Y OBSERVACIONES ADICIONALES
Norma general.	1 cada 50 m2 de área útil.		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
SERVICIOS FUNERARIOS			
Funerarias.	1 cada 10 m2 de área útil.		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Cementerio	1 cada 20 m2 del área para sepultura.		
SERVICIO DE TRANSPORTE			
Norma general.	1 cada 50 m2 de área de terreno.		
INDUSTRIA			
Norma general.	1 estacionamiento para vehículos pesados cada 200 m2 de área útil de construcción.	1 estacionamiento para vehículos livianos o de visitas, cada 200 m2 de área útil de construcción.	Área de carga y descarga dentro del predio para mínimo un vehículo pesado. Dos módulos de estacionamientos para vehículos menores.

En el caso de que el predio sea esquinero, los ingresos/salidas vehiculares deberán ubicarse en los extremos alejados de la esquina. En todo caso, la distancia mínima para ubicar un ingreso y/o salida vehicular con relación a una esquina será, a partir del inicio o final del radio de giro.

SECCIÓN SEXTA
CEMENTERIOS, CRIPTAS, SALAS DE VELACIÓN Y FUNERARIAS

Artículo 596.- CALIDAD ESPACIAL
Los locales deben tener una adecuada iluminación y ventilación. Cuando no existan ventanas al exterior, se debe contar con una iluminación artificial y deberá estar dotado de ventilación mecánica.
Se considerará además lo establecido en el Capítulo III, Sección Segunda de esta Normativa, referido a Iluminación y Ventilación de Locales.

Artículo 597.- 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 m. 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 2.00 m. de altura, que permita aislarlo del exterior.

Artículo 598.- RETIROS
Los cementerios deben poseer un retiro mínimo de 10.00 m. en sus costados, el que puede utilizarse con vías perimetrales.

Artículo 599.- CIRCULACIÓN
Las circulaciones sujetas a remodelación (accesos, cominerías, y andenes) utilizarán materiales antideslizantes tanto en seco como en mojado y mantendrán las secciones ya existentes.
Las circulaciones en cementerios tendrán las siguientes secciones:

- Circulaciones interiores en mausoleos familiares: 1.80 m.
- Circulaciones entre tumbas: 1.80 m.
- Circulaciones entre columbarios: 1.80 m.
- Circulaciones entre nichos de inhumación: 2.60 m.
- Circulación entre sectores: 2.60 m.
- Circulación entre tumbas, cuya posición es paralela al camino. 1.20 m.

Las distancias de los nichos hacia los estacionamientos o vías perimetrales no excederán de 180 m.
Las tumbas no pueden distar más de 60 m. de la vía peatonal más cercana.
Se considerará además lo establecido en el Capítulo III, Sección Tercera, referida a Circulaciones Interiores y Exteriores de esta Normativa.

Artículo 600.- ZONA DE SERVICIOS

- Baterías Sanitarias: 27.00 m2 de área de construcción.
- Bodegas
- Se considerará además servicios sanitarios para personas con discapacidad o movilidad reducida de acuerdo a lo establecido en el literal b) del Artículo 68 de esta Normativa.

Artículo 601.- ZONA PARA EMPLEADOS

Baterías sanitarias: 27.00 m2 de área de construcción.
Vestidores y duchas: 27.00 m2 de área de construcción.
Área de lavado y desinfección de las prendas utilizadas: 12.00 m2 de área de construcción.

Artículo 602.- CRIPTAS

Los espacios destinados a criptas deben contar con circulaciones que permitan el giro de los cofres en hombros y no deben ser menores a 2.60 m. de ancho.

Artículo 603.- 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 604.- UBICACIÓN Y ACCESIBILIDAD DE SALAS DE VELACION Y FUNERARIAS

Debe tener una accesibilidad vehicular sin conflictos por vías en donde no se encuentre el comercio ambulante.
En toda zona poblada que tenga características de centro ya sea de parroquia o zonal deberá existir por lo menos una empresa funeraria, municipal o comunitaria.

Artículo 605.- CIRCULACION

Corredores amplios de 1.80 m., que permitan la circulación de dos personas con el cofre mortuorio en sus hombros.
Material antideslizante para pisos, tanto en seco como en mojado.

Artículo 606.- ESPACIOS POR ZONAS Y DIMENSIONES

Las salas de velación y funerarias contarán con los siguientes espacios distribuidos por zonas: zona administrativa, zona de velación y afines, zona de servicios, zona de estacionamientos y espacio para capilla.

Artículo 607.- ZONA DE VELACIÓN Y AFINES

- Sala de velación: 60 m2 de área de construcción, la altura mínima será de 3.50 m.
- Sala de descanso: 9.60 m2 de área de construcción.
- Sala de preparación del cadáver: 9 m2 de área de construcción, el lado mínimo será de 3.00 m.

Artículo 608.- ZONA DE SERVICIOS

- Servicios sanitarios: 1 para hombres y 1 para mujeres, 4.40 m2 por cada 60.00 m2 de área de construcción de sala de velación. Se considerará además lo establecido en el Capítulo III, Sección Primera, Art. 68, literales a y b, Área Higiénico Sanitaria.

Artículo 609.- ZONA DE ESTACIONAMIENTOS
Se calcularán de acuerdo a lo establecido en el cuadro No 6 de esta ordenanza.

Artículo 610.- ESPACIO PARA CAPILLA
Espacio multifuncional que permita la adaptación de la sala para ritos de índole religiosa.

Artículo 611.- CALIDAD ESPACIAL
Las salas de velación deben tener vista a los patios los cuales deben estar de preferencia ajardinados.
Las salas para preparación de los difuntos no deben tener vista a los otros locales.

SECCIÓN SÉPTIMA
FERIAS CON APARATOS MECÁNICOS

Artículo 612.- PROTECCIONES
El área donde se instalarán aparatos mecánicos deberá cercarse de tal forma que se impida el libre paso del público a una distancia no menor de 2.00 m., medida desde la proyección vertical del campo de acción de los aparatos en movimiento hasta la cerca.

Artículo 613.- SERVICIOS SANITARIOS

Las ferias con aparatos mecánicos, constarán con los servicios sanitarios móviles, que para cada caso en particular, exija la autoridad municipal respectiva.

Artículo 614.- 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 no menor de 20 m.

Artículo 615.- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Las ferias con aparatos mecánicos cumplirán con los requerimientos que para "Locales de Concentración de Público" exija en cada caso el Cuerpo de Bomberos de Arajuno.

SECCIÓN OCTAVA
EDIFICACIONES DE TRANSPORTE ACCESOS Y MOVILIZACIÓN EN EDIFICACIONES DE TRANSPORTE (referencia NTE INEN 2 292:2000)

Artículo 616.- 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 617.- DISPOSICIONES GENERALES
Los diferentes tipos de transporte: terrestre, aéreo, fluvial, 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 618.- REQUISITOS ESPECIFICOS
Transporte terrestre

a) Andenes. - Estos deben ser diseñados considerando espacios exclusivos para las personas con discapacidad y movilidad reducida, en cada uno de los accesos al vehículo de transporte, cuya dimensión mínima debe ser de 1.80 m. por lado y ubicados en sitios de fácil acceso al mismo.
b) Terminales terrestres. - El diseño de terminales terrestres debe cumplir con los requisitos de accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico, baterías sanitarias, pasamanos, etc., que permitan la fácil circulación de estas personas.
c) Señalización. - (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:
d) 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.

e) Debe colocarse la señalización vertical que establece el símbolo gráfico utilizado para informar al público que lo señalizado es accesible, franqueable y utilizable exclusivamente por personas con discapacidad y movilidad reducida, cuyas características deben cumplir con NTE INEN 2 240.

SECCIÓN NOVENA
EDIFICACIONES EN ÁREAS HISTÓRICAS

Artículo 619.- INTERVENCIONES DE CONSERVACIÓN
Todas las edificaciones con protección total o parcial, podrán ser objeto según el caso de intervenciones de conservación, mantenimiento o de acondicionamiento, que sin alterar su tipología, permita nuevos usos compatibles para dichas edificaciones y la reutilización de sus espacios. Las edificaciones cuyo uso incluya vivienda se regirán, además de las disposiciones de esta sección.

Artículo 620.- COMPONENTES SUJETOS A CONSERVACIÓN
En las edificaciones bajo protección total o parcial, todos sus componentes son sujetos de conservación:
Espaciales: ambientes cerrados y abiertos.

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

Artículo 621.- 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 Dirección de Planificación Territorial, adjuntando un informe técnico sobre la estabilidad de la edificación, suscrito por un arquitecto o ingeniero debidamente calificado y habilitado.

CAPÍTULO IX
DE LAS EXCAVACIÓNES, EXTRACCIÓN
Y NIVELACIÓN DE TERRENOS EN EL CANTON ARAJUNO

Art. 622.-El propósito de esta normativa es salvaguardar el bienestar, la vida de los ciudadanos, los bienes públicos y privados, fijando normas para regular la excavación, extracción y nivelación de terrenos públicos y privados.

Esta normativa es de aplicación general, para todas las personas naturales o jurídicas que realicen trabajos de excavación, nivelación y construcción de terracerías, incluyendo rellenos y terraplenes; establece los procedimientos administrativos para la expedición de los respectivos permisos, prevé la aprobación de planos y proyectos; así como, la inspección y supervisión de trabajos relativos a cualquier movimiento de tierra.

La Dirección de Planificación, tendrá las siguientes atribuciones:

1. Conceder, negar, prorrogar o en su caso cancelar, el permiso requerido.

2. Vigilar y controlar a través de las instancias municipales correspondientes, el cumplimiento de la normativa establecida en la presente ordenanza.

3. A través de la Dirección de Control Territorial del GADMUR, requerir la presentación de documentos relativos a la obra, así como expedir citatorios y requerimientos, para que el responsable o propietario de la obra, acredite estar al corriente con las exigencias que el presente reglamento prevé.
4. Aplicar las sanciones que correspondan con motivo de las infracciones al presente Reglamento, en los términos del capítulo respectivo.

5. En lo relativo a citatorios, requerimientos, actas e inspecciones que se realicen para verificar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en este reglamento, los inspectores habilitados por la autoridad, estarán investidos de fe pública.

Artículo 623.- Excepciones. - Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar nivelación de terrenos, extracción de material y movimientos de tierra en general, previo a iniciar los trabajos, deberá obtener el permiso correspondiente de la Dirección de Planificación del GADMIPA, exceptuándose los siguientes casos:

1. Nivelación en zona aislada, integrada si no existe peligro aparente para propiedades públicas o privadas.
2. Excavaciones bajo el nivel de piso para sótanos y cimentaciones de un edificio,
muros de contención u otra estructura autorizada mediante un permiso de construcción. Esta excepción no incluye los rellenos realizados con material procedente de tal excavación ni las excavaciones que tengan una altura libre no apoyada superior a 1.50m al terminarse la estructura.
3. Sitios de disposición de residuos sólidos que estén previamente autorizados, bajo normas o reglamentos de la Autoridad Ambiental competente y Dirección de Planificación.
4. Excavaciones para pozos, túneles y acometidas para servicios públicos.
5. Excavaciones exploratorias o sondeos realizados por instituciones públicas, bajo la supervisión de ingenieros de suelos o ingenieros geólogos.
7. Excavaciones que no generen taludes en corte mayores de 1,50 m de altura
7. Rellenos con espesor menor de 0.60 m. colocados sobre terreno natural con pendiente menor que 15º, si no se prevé que deberá soportar estructuras y que no exceda de 30m2 en un lote y que no obstruya un cauce de drenaje natural.

Artículo 624.- Contenido de los planos. Los planos se presentarán en el formato expuesto en los Artículos 7, 8, 9, 10, 11 de las Normas de Arquitectura y Urbanismo con siguiente información:

1. Ubicación del predio, zona e inmediaciones.
2. plano topográfico con las curvas de nivel natural del terreno, detalles del terreno y área de drenaje o cuencas hidrológicas.
3. plano que contenga proyecto de movimiento de tierra con los niveles proyectados, los canales de drenaje propuestos y las obras y construcciones que hayan de efectuarse.
4. detalles de todos los elementos superficiales o subterráneos de drenaje, muros, entubaciones, presas y otros elementos de protección que hayan de construirse con o como parte del trabajo propuesto junto con un mapa que represente el área o cuenca de drenaje.
5. La localización de cualquier edificio o estructura en el predio en el que se realizará el trabajo y la localización de edificios y estructuras en terrenos de propietarios adyacentes, que queden a menos de 5.00 metros del límite de propiedad o que puedan resultar afectadas por los trabajos propuestos.
6. Las especificaciones técnicas con la información que cubra los requisitos de construcción y materiales a emplearse.

Artículo 625.- ESPECIFICACIONES TECNICAS BASICAS.

Cortes en general: Todos los cortes se ajustarán a las disposiciones de este artículo, conforme a lo siguiente:

1. Pendiente: Los taludes de la superficie de corte no tendrán pendiente mayor que la que se juzgue segura para el uso propuesto, pero en ningún caso se aceptará pendiente superior a 2 horizontal por 1 vertical.
2. Toda cuneta o zanja que drene el escurrimiento de un área, con proyección hasta 1250ml, deberá descargar a una bajante.
3. Drenaje subterráneo. - Los cortes y terraplenes deberán dotarse de drenaje subterráneo tal que garantice su estabilidad.
4. Descarga. - Todas las instalaciones de drenaje, se diseñarán para llevar el agua a la vía de drenaje más próxima indicada como sitio seguro para depositar dichas aguas.
5. Se exigirá una pendiente mínima de dos por ciento, desde las plataformas en que se asienten edificios, hacia las instalaciones de drenaje autorizadas, salvo que la dirección exhiba de este requisito en terreno plano.

Artículo 626.-Terraplenes. La construcción de terraplenes se ajustará a las disposiciones de este artículo.

En el caso de terraplenes o rellenos menores que no hayan de soportar estructuras o edificios y no existiendo informe de ingeniería, podrán soslayarse estas disposiciones. Todas las demás obras de esta naturaleza, se ajustarán a las siguientes especificaciones:

1. **Localización del terraplén**. - Los taludes de terraplenes no podrán construirse sobre taludes naturales con pendiente mayor de 2 a 1, o donde la pata del talud se encuentre a menos de cuatro metros en sentido horizontal de la cresta de taludes de corte existente o proyectado.
2. **Preparación del terreno. -** La superficie del terreno se preparará para recibir el terraplén, retirando la vegetación, material de relleno no aprobado, el suelo edafológico y demás materiales inadecuados o deleznables y donde los taludes sean de cinco a uno o mayores.
3. **Material de relleno. -** Se aceptarán suelos que contengan solo cantidades menores de substancias orgánicas y que no contengan rocas o materiales igualmente irreductibles con diámetro mayor de veinte centímetros, como material para construir terraplenes.
4. **Compactación.** - Todos los rellenos y terraplenes se compactarán a un mínimo del 90 por ciento de su peso volumétrico seco máximo, determinado conforme a la **norma INEN** 488 (prueba proctor estándar).

5. **Talud.** - La inclinación de las superficies de terraplenes no será mayor que la que se estime segura para el uso propuesto, los taludes no tendrán pendiente superior a dos horizontales por uno vertical.
6. Deberán proveerse drenaje y terraceo en el área arriba del hombro de los taludes.

Artículo 627.-Control de erosión. Pendientes. Las superficies de los taludes de cortes y terraplenes, deberán prepararse y mantenerse para controlar los efectos de la erosión. Este control podrá ser de vegetación efectiva. La protección de taludes deberá instalarse tan pronto como sea práctico y siempre antes de solicitar la aprobación final, donde los taludes cortados o en corte, no sean susceptibles a la erosión por el carácter resistente a ella de los materiales, podrá omitirse esta protección.
Cuando sea necesario se emplearán gaviones, enroca miento u otros dispositivos o procedimientos para controlar la erosión y proporcionar seguridad.

Artículo 628.- Requisitos de aprobación. Permiso para la excavación, extracción y nivelación de terrenos.
Definición del trámite. - Para poder iniciar cualquier trabajo de movimiento de tierra, el propietario o constructor, deberá previamente obtener el permiso para la excavación, extracción y nivelación de terrenos otorgado por el Departamento de Planificación Territorial. Este permiso será válido durante toda la ejecución de los trabajos y sujeto a inspecciones periódicas. Ninguna obra, podrá iniciarse, ni en sus fases preliminares o preparatorias, sino dispone del correspondiente permiso.

REQUISITOS. –
En una carpeta se presentarán los siguientes documentos en la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial:

1. Oficio dirigido al señor(a) Director(a) de Planificación, firmado por el (los) propietario(s), solicitando la aprobación de los trabajos de movimiento de tierra donde:
   - Se identificará y describirá el trabajo que deberá amparar el permiso que se solicita;
   - Describirá al terreno en el que se propone realizar, el trabajo con datos catastrales de lote y croquis de ubicación precisa del predio en que ha de realizarse el trabajo;
   - Se adjuntarán las fotografías del terreno y de los predios con cuales lindera,
   - Indicará el uso que se pretende dar al predio que se va a mejorar;
   - Señalará el valor del trabajo propuesto y volúmenes a manejar;
   - La solicitud deberá ser firmada por el propietario del predio o su representante legal y el profesional responsable del trabajo.
   - En caso de que los trabajos superen los 3000 m3 de movimiento de tierra, la disposición final de la tierra se realizará en escombreras autorizadas.

TIEMPOS DE ATENCIÓN: Lo correspondiente a la Dirección de Planificación es 5 días laborables.

TARIFAS: 0.1% DEL MONTO TOTAL DE LOS TRABAJOS.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Las normas que versan sobre uso de suelo se aplicarán para edificaciones que se pretendan construir a partir de la entrada en vigor de la presente ordenanza, sin perjuicio de lo que dispone la LOOTUGS y la demás normativa aplicable.

SEGUNDA: Respecto a los valores de la tabla de "tasas administrativas para aprobación de informes técnicos y emisión de licencias urbanísticas de habilitación de suelo, edificación y propiedad horizontal", estos serán aplicados de manera progresiva comenzando por un aumento del 20% hasta alcanzar el total del monto planificado por el Departamento de Planificación del GADMIPA.

TERCERA: Los trámites de subdivisión, fraccionamiento, urbanización, edificación de propiedad horizontal iniciados antes de la vigencia y publicación de la presente ordenanza y que al menos cuenten con anteproyectos aprobados por el GAD Municipal de Arajuno, continuarán el proceso para la obtención de los correspondientes permisos o licencias de acuerdo a la zonificación y al trámite vigentes a la fecha de ingreso pese al cambio de norma que instituye esta ordenanza. El plazo para concluir estos procesos será de un año luego de aprobado el Plan de Uso y Gestión de Suelo, luego de lo cual caducarán las autorizaciones que se hayan conferido.

CUARTA: Las industrias que se encuentren funcionado con licencia o permiso de funcionamiento y que con la nueva asignación de usos del PUGS se encuentren incompatibles podrán seguir funcionando por un plazo máximo de dos años para lo cual presentarán un plan de cierre y deberán reubicarse.

QUINTA: Las actividades comerciales y de servicio autorizadas por la municipalidad previa a la sanción de esta ordenanza, y que se encuentren ubicadas en áreas de riesgo deberán contar con un Plan de Evacuación, Contingencia y Mitigación aprobado por la Dirección de Riesgos para con base en ello determinar su permanencia o cierre.

SEXTA: Quedan derogadas cualquier normativa de igual o menor jerarquía que se contraponga con las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Una vez publicada la Ordenanza en el Registro Oficial, la Dirección de comunicación social implementará un plan comunicacional inclusivo, a fin de difundir a la ciudadanía del Cantón Arajuno el contenido de esta normativa.

SEGUNDA: Las normas de la presente ordenanza dirigidas a actividades comerciales deberán ser socializadas, con especial énfasis, por la Dirección de comunicación durante el periodo 2021.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: En todo lo no previsto en la presente Ordenanza se aplicarán las disposiciones legales vigentes y la jerarquía normativa, de conformidad a lo que establece el artículo 425 de la Constitución de la República del Ecuador.

SEGUNDA: La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del dia siguiente de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y Dominio Web de la Institución, de conformidad a lo que establece el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del GADMIPA, a los 30 días del mes de diciembre del año dos mil veinte.

Firmado electrónicamente por:
CESAR NEPTALI GREFA AVILEZ

Ing. César Neptalí Grefa
ALCALDE

Firmado electrónicamente por:
REIMUNDO WILSON SUAREZ SANTI

Abg. Reimundo Suarez
SECRETARIO GENERAL

TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL

Arajuno, 30 de diciembre de 2020- El infrascrito Secretario General, Encargado, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Arajuno, certifica que la **ORDENANZA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO Y CÓDIGO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DEL CANTÓN ARAJUNO**, fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020 Resolución Nro 170-SG-GADMIPA-2020, y en segundo debate en la Sesión Ordinaria de 29 de diciembre de 2020 Resolución Nro. 176-SG-GADMIPA-2020. **LO CERTIFICO**.-

Firmado electrónicamente por:
REIMUNDO WILSON SUAREZ SANTI

Abg. Reimundo Suárez
***SECRETARIO GENERAL* GADMIPA**

PROCESO DE SANCIÓN

Arajuno, 30 de diciembre de 2020.- **SECRETARÍA GENERAL DEL GADMIPA**.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del GADMIPA la **ORDENANZA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO Y CÓDIGO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DEL CANTÓN ARAJUNO**, para la Sanción respectiva.

Firmado electrónicamente por:
REIMUNDO WILSON SUAREZ SANTI

Abg. Reimundo Suárez
SECRETARIO GENERAL GADMIPA

SANCIÓN

Arajuno, 30 de diciembre de 2020.- **ALCALDÍA DEL GADMIPA**.- De conformidad con la Disposición contenida en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, ***SANCIONO*** la **ORDENANZA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO Y CÓDIGO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DEL CANTÓN ARAJUNO.** Además dispongo la promulgación y publicación, de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Firmado electrónicamente por:
CESAR NEPTALI GREFA AVILEZ

César Neptalí Grefa
***ALCALDE* GADMIPA**

Proveyó y firmó el señor César Neptalí Grefa, Alcalde del GADMIPA, la **ORDENANZA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO Y CÓDIGO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DEL CANTÓN ARAJUNO**, en la fecha antes indicada. Arajuno, 30 de diciembre de 2020.- **LO CERTIFICO**.-

Firmado electrónicamente por:
REIMUNDO WILSON SUAREZ SANTI

Abg. Reimundo Suárez
SECRETARIO GENERAL GADMIPA

El Registro Oficial pone en conocimiento de las instituciones públicas, privadas y de la ciudadanía en general , su nuevo registro MARCA DE PRODUCTO.

Servicio Nacional de Derechos Intelectuales

SENADI_2022_TI_2257

Direccion Nacional de Propiedad Industrial

En cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. SENADI_2021_RS_13648 de 24 de noviembre de 2021, se procede a OTORGAR el título que acredita el registro MARCA DE PRODUCTO, trámite número SENADI-2020-63488, del 23 de abril de 2021

DENOMINACIÓN:	REGISTRO OFICIAL ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR + LOGOTIPO

PRODUCTOS O SERVICIOS QUE PROTEGE:

Publicaciones, publicaciones impresas, publicaciones periódicas, revistas [publicaciones periódicas]. Publicaciones, publicaciones impresas, publicaciones periódicas, revistas (publicaciones periódicas). Clase Internacional 16.

DESCRIPCIÓN:	Igual a la etiqueta adjunta, con todas las reservas que sobre ella se hacen.
VENCIMIENTO:	24 de noviembre de 2031
TITULAR:	CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR
DOMICILIO:	José Tamayo E10 25
REPRESENTANTE:	Salgado Pesantes Luis Hernán Bolívar

REGISTRO OFICIAL
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

Quito, 4 de marzo de 2022

Documento firmado electrónicamente

Judith Viviana Hidrobo Sabando
EXPERTA PRINCIPAL EN SIGNOS DISTINTIVOS

Firmado electrónicamente por:
JUDITH VIVIANA HIDROBO SABANDO

ACC

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.