

# REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN TULCÁN**

**ORDENANZA DE APROBACIÓN  
DE LA ACTUALIZACIÓN PLAN DE  
DESARROLLO Y ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL Y APROBACIÓN  
DEL PLAN DE USO DE GESTIÓN  
DE SUELO**

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El PDOT es un instrumento técnico y normativo para la planificación territorial. Orienta las intervenciones de las instituciones públicas y privadas para generar el desarrollo local. En esencia, un PDOT es una propuesta para ordenar la gestión de un territorio, en armonía con los actores involucrados y de acuerdo a las vocaciones del territorio. Además, es un instrumento político, pues refleja la visión de desarrollo, estrategias, programas y proyectos que permiten alcanzar el plan de trabajo de la autoridad electa.

En los componentes de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se deben priorizar todos aquellos aspectos que son de trascendencia para el desarrollo cantonal, por ello es necesario que la que la planificación guarde armonía y coherencia con la planificación de los distintos niveles de gobierno a fin de asegurar que todas las instituciones desarrollen sus actividades en la misma orientación y evitar la dispersión o duplicación de recursos, en el marco de las competencias y atribuciones de cada nivel de gobierno.

Es competencia privativa de los gobiernos municipales la regulación del uso y ocupación del suelo, en cuyo caso los demás niveles de gobierno deben respetar esas decisiones municipales, las que deben gozar de legitimidad expresada a través de los espacios de participación ciudadana como es el caso del Consejo Cantonal de Planificación.

Hoy cada uno de los cantones atraviesan una situación en común, la pandemia del coronavirus; la Organización Mundial de la Salud declaró al brote del coronavirus como pandémica mundial y reconoce: “Con esta declaración que el coronavirus no es una cuestión que concierne solo a los países que tienen difusión epidémica de la enfermedad, sino que concierne al conjunto de países de la OMS”.

En nuestro país se ha declarado el estado de excepción el 17 de marzo de 2020 en decreto ejecutivo 1017 .Posteriormente el 16 de mayo de 2020 se extiende el estado de excepción por 30 días debido a la emergencia sanitaria y la emergencia grave cantonal, razón por la cual el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, debe orientarse a estas nuevas prioridades y sus consecuencias para precautelar la vida y la salud de las personas como derechos connaturales y como un deber primordial del Estado; cuyos recursos deben estar destinados a superar y enfrentar la pandemia.

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

regulatorias locales, con base en la normativa constitucional y legal aplicable al caso concreto.

Es necesario entre otros aspectos estructurales dar respuesta a la emergencia a través del fortalecimiento de la planificación y los componentes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, con el objeto de garantizar los derechos de las personas, por lo que se propone un Plan que responda a las realidades cantonales en su situación actual y de forma perspectiva hasta tanto se supere la pandemia.

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

## **EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TULCÁN**

### **CONSIDERANDO:**

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

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

**Que**, el artículo 3, numeral 1, ibídem, señala que son deberes primordiales del Estado, garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes; y además, en los numerales 5 y 6 establecen como deberes primordiales del Estado: *“Planificar el desarrollo nacional,*

*erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza para acceder al buen vivir”; y, “Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.”;*

**Que**, el artículo 14 de la Constitución determina que, se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*;

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

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

**Que**, el artículo 32 de la Constitución determina que, la salud es un derecho que garantiza el Estado, cuya realización se vincula al ejercicio de otros derechos, entre ellos el derecho al agua, la alimentación, la educación, la cultura física, el trabajo, la seguridad social, los ambientes sanos y otros que sustentan el buen vivir. El Estado garantizará este derecho mediante políticas económicas, sociales, culturales, educativas y ambientales; y el acceso permanente, oportuno y sin exclusión a programas, acciones y servicios de promoción y atención integral de salud;

**Que**, el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución reconoce y garantiza a las personas:

*“El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios.”;*

**Que**, el literal 1) del numeral 7 del artículo 76 de la Constitución determina que: *“Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos.”;*

**Que**, el numeral 2 del artículo 225 de la Constitución determina que los organismos que comprenden el sector público se encuentran incluidas las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado;

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

**Que**, el artículo 227 de la Constitución establece que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige, entre otros, por los principios de eficiencia, calidad, coordinación y participación;

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

**Que**, la Constitución en el numeral 6 del artículo 261 establece que: *“El Estado central tendrá competencias exclusivas sobre: las políticas de educación, salud, seguridad social, vivienda. (...)”*;

**Que**, el artículo 266 de la Constitución dispone que, en materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal, *“En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”*;

**Que**, en los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución, en concordancia con el artículo 55, literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), se establece que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de lo que determine la ley: *“Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;”* y, *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”*;

**Que**, el artículo 275 de la Constitución en su inciso segundo establece que: *“La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente. (...)”*;

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

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

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

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

**Que**, el artículo 390, de la Constitución señala: *“Los riesgos se gestionarán bajo el principio de descentralización subsidiaria, que implicará la responsabilidad directa de las instituciones dentro de su ámbito geográfico. Cuando sus capacidades para la gestión del riesgo sean insuficientes, las instancias de mayor ámbito territorial y mayor capacidad técnica y financiera brindarán el apoyo necesario con respeto a su autoridad en el territorio y sin relevarlos de su responsabilidad”*;

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

*facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías.”;*

**Que**, el artículo 424 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que *"La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica."*;

**Que**, los artículos 238 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con 1; 2 literal a); 5; y, 6 del COOTAD, reconoce y garantiza a los gobiernos autónomos descentralizados autonomía política, administrativa y financiera;

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador dentro de su artículo 264, numeral 1; en concordancia con el artículo 55, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y el artículo 12 del COPFP, se establece que: *"Los GAD Municipales tienen competencias exclusivas entre para planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial en sus territorios, de manera articulada y coordinada con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa,";*

**Que**, el literal e) del artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, define el Principio de Complementariedad como: *"la obligación compartida que tienen los gobiernos autónomos descentralizados de articular sus planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el Estado ecuatoriano.";*

**Que**, el literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, *"Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales(...)."*;

**Que**, el literal x) del artículo 57 en concordancia con el literal y) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que, al consejo municipal y metropolitano, les corresponde: *"Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de*

*conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.”;*

**Que**, el artículo 140 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que: *“La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley. Los 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 144 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: *“Corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, formular, aprobar, ejecutar y evaluar los planes, programas y proyectos destinados a la preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio arquitectónico, cultural y natural, de su circunscripción y construir los espacios públicos para estos fines; asimismo, dispone en su inciso noveno que los bienes declarados como patrimonios naturales y culturales de la humanidad deberán sujetarse a los instrumentos internacionales”;*

**Que**, el artículo 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: *“El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad (...)”;*

**Que**, en el artículo 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se determina que: *“El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los*

*interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello (...)*”;

**Que**, el artículo 9 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas de manera explícita establece que: *"La planificación del desarrollo se orienta hacia el cumplimiento de los derechos constitucionales, el régimen de desarrollo y el régimen del buen vivir, y garantiza el ordenamiento territorial. El ejercicio de las potestades públicas debe enmarcarse en la planificación del desarrollo que incorporará los enfoques de equidad, plurinacionalidad e interculturalidad"*;

**Que**, el artículo 28 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que los Consejos de Planificación se constituirán y organizarán mediante acto normativo del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado; y, estarán integrados por: *"1. La máxima autoridad del ejecutivo local, quien convocará al Consejo, lo presidirá y tendrá voto dirimente; 2. Un representante del legislativo local; 3. La o el servidor público a cargo de la instancia de planificación del gobierno autónomo descentralizado y tres funcionarios del gobierno autónomo descentralizado designados por la máxima autoridad del ejecutivo local; 4. Tres representantes delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos; y, 5. Un representante de los niveles de gobierno parroquial rural, provincial y regional en el caso de los municipios; y parroquial rural, municipal y provincial en el caso de las regiones."*;

**Que**, el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas define las siguientes funciones de los Consejos de Planificación de los gobiernos autónomos descentralizados: *"1. Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente; 2. Velar por la coherencia del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial con los planes de los demás niveles de gobierno y con el Plan Nacional de Desarrollo; 3. Verificar la coherencia de la programación presupuestaria cuatrianual y de los planes de inversión con el respectivo plan de desarrollo y de ordenamiento territorial; 4. Velar por la armonización de la gestión de cooperación internacional no reembolsable con los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial respectivos; 5. Conocer los informes de seguimiento y evaluación del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial de los respectivos niveles de gobierno; y, 6. Delegar la representación técnica ante la Asamblea territorial."*;

**Que**, el artículo 41 del COPFP determina que: *"Los planes de desarrollo son las directrices principales de los gobiernos autónomos descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio. Éstos tendrán una visión de largo plazo, y serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de*

*la República y las Leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización.”;*

**Que,** el artículo 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se hace referencia a las Disposiciones generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, para lo cual se establece que: “(...) *Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Consejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios: (...), literal b inciso segundo Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados”;*

**Que,** el artículo 47 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece que los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial deberán ser aprobados por *"el órgano legislativo de cada gobierno autónomo descentralizado con el voto favorable de la mayoría absoluta de sus miembros. De no alcanzar esta votación, en una nueva sesión se aprobará con el voto de la mayoría simple de los miembros presentes"*;

**Que,** el artículo 49 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que: *"los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión de cada gobierno autónomo"*;

**Que,** el artículo 6 del Código Orgánico del Ambiente determina que son: *"Derechos de la naturaleza los reconocidos en la Constitución, los cuales abarcan el respeto integral de su existencia y el mantenimiento y regeneración de sus ciclos vitales, estructura, funciones y procesos evolutivos, así como la restauración. Para la garantía del ejercicio de sus derechos, en la planificación y el ordenamiento territorial se incorporarán criterios ambientales territoriales en virtud de los ecosistemas. La Autoridad Ambiental Nacional definirá los criterios ambientales territoriales y desarrollará los lineamientos técnicos sobre los ciclos vitales, estructura, funciones y procesos evolutivos de la naturaleza"*;

**Que,** en el inciso final del artículo 8 del Código Orgánico del Ambiente establece que: *"La planificación y el ordenamiento territorial son unas de las herramientas indispensables para lograr la conservación, manejo sostenible y restauración del patrimonio natural del país. Las políticas de desarrollo, ambientales, sectoriales y nacionales deberán estar integradas"*;

**Que**, el inciso segundo del artículo 37 del Código Orgánico del Ambiente establece que: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberán incorporar las áreas protegidas a sus herramientas de ordenamiento territorial”*;

**Que**, el artículo 100 del Código Orgánico del Ambiente determina que: *“Para la protección, uso sostenible y restauración del ecosistema páramo, se considerarán las características ecosistémicas de regulación hídrica, ecológica, biológica, social, cultural y económica. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Provinciales, Metropolitanos o Municipales deberán establecer planes, programas y proyectos que coadyuven a la conservación de dicho ecosistema bajo los criterios de la política nacional emitida por la Autoridad Ambiental Nacional”*;

**Que**, el artículo 8 de la Ley para Fijación de límites territoriales internos establece que los *“Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados cantonales tendrán competencia para resolver los conflictos de límites internos que se presenten entre las parroquias rurales de su circunscripción, sin perjuicio de la solución amistosa a la que éstas puedan llegar”*;

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

**Que**, el artículo 4 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece que: *“Para los fines de la presente Ley la tierra rural es una extensión territorial que se encuentra ubicada fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria y otras actividades productivas en las que la Autoridad Agraria Nacional ejerce su rectoría,”*;

**Que**, el penúltimo inciso del artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, dispone que: *“Para este efecto, la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial. (...)”*;

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

**Que**, el fin de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo al numeral 3 de su artículo 3 es: *“Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.”*;

**Que**, el artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone en su numeral 3 que: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno.”*;

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

**Que**, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo dispone que: *“Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión del suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.”*;

**Que**, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo se 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 y metropolitanos, 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 artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala que *“El catastro nacional integrado georreferenciado es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial. (...) La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de información y ordenamiento territorial de los Gobierno Autónomo Descentralizados municipales y metropolitanos. Y alimentará el Sistema Nacional de Información.*

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

**Que**, el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del 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**, los artículos 13 y 14 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determinan para el Plan de Uso y Gestión del Suelo los Contenidos del componente estructurante y los Contenidos mínimos del componente urbanístico;

**Que**, el artículo 15 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece los Criterios para la delimitación del suelo urbano, a considerarse en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

**Que**, el artículo 16, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina las consideraciones para determinar la ubicación del suelo de expansión en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

**Que**, el artículo 40 del Reglamento de la Ley Orgánica de Cultura establece: “*De la incorporación de información al Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador*”; Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial, en el ámbito de sus competencias, deberán incorporar la información referente al registro de bienes de interés patrimonial e inventario de bienes y manifestaciones del patrimonio cultural de su jurisdicción al Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador, para lo cual deberán emplear las herramientas metodológicas que señale el INPC;

**Que**, la jurisprudencia del amparo constitucional 216-2003-RA resuelve que: “*Se deje sin efecto las resoluciones Nros. 040, 044 y 045 DNPC.03 de 6 de enero de 2003, mediante las cuales se declara bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural del Estado el área urbana de la parroquia Julio Andrade y parroquia El Carmelo de la ciudad de Tulcán, Carchi*”;

**Que**, es necesario crear, modificar y acondicionar las normas para el aprovechamiento urbanístico del cantón Tulcán a saber: clasificación de suelo en urbano y rural, su uso y ocupación con el fin de contar con un aparato administrativo que brinde calidad en el servicio bajo los principios de planificación, transparencia y evaluación;

En ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 7 y 57, letra a), x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

**Expide:**

**ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN PLAN DE  
DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y APROBACIÓN DEL  
PLAN DE USO DE GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN TULCÁN**

**TITULO I**

**GENERALIDADES**

**CAPÍTULO I: OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y FINES**

**Artículo 1. Objeto.** - La presente ordenanza tiene por objeto aprobar la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso de Gestión del Suelo del Cantón Tulcán.

**Artículo 2.- Ámbito de aplicación.** - La presente Ordenanza de aprobación de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y aprobación del Plan de Uso de Gestión del Suelo del Cantón Tulcán, rige dentro de la circunscripción territorial del Cantón Tulcán.

**Artículo 3. Fin.-** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso de Gestión del Suelo del Cantón Tulcán, tiene como finalidad lograr una relación armónica entre la población y el territorio, equilibrada, sustentable, sostenible y seguro, beneficiando la calidad de vida de la población, potenciando las aptitudes y actitudes de la población, aprovechando adecuadamente los recursos del territorio, planteando alianzas estratégicas y territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo; fomentando la participación activa de la ciudadanía, diseñando y adoptando instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar acciones integrales y que articulen un desarrollo integral entre la población y su territorio en el contexto local, regional, nacional y mundial; estableciendo pautas, lineamientos y estrategias para alcanzar un desarrollo sostenible del territorio dentro del ámbito de sus competencias complementando la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial, racionalizando y articulando las intervenciones sobre el territorio.

## **CAPITULO II: EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL- PDOT**

**Artículo 4. Contenidos de PDOT.-** En concordancia con el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas públicas los Planes de Desarrollo contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio, en función de las cualidades territoriales, visión de largo plazo y los siguientes elementos:

**a. Diagnóstico.** – Describe las inequidades y desequilibrios socio-territoriales, potencialidades y oportunidades de su territorio, la situación deficitaria, los proyectos existentes en el territorio, las relaciones del territorio con los circunvecinos, la posibilidad y los requerimientos del territorio articulados al Plan Nacional de Desarrollo y el Modelo Territorial Actual;

**b. Propuesta.** - Visión de mediano plazo, los objetivos, políticas, estrategias, resultados y metas deseadas y el modelo territorial que debe implementarse para viabilizar el logro de los objetivos;

**c. Modelo de Gestión.** - Contiene los datos de los planes, programas y proyectos, priorizaciones y presupuestos, instancias responsables de ejecución, sistema de monitoreo, evaluación y retroalimentación, que facilitan la rendición de cuentas y el control social.

**Artículo 5. Vigencia.** - La actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Tulcán, entrara en vigencia a partir de la aprobación de la presente ordenanza, hasta la siguiente actualización que corresponde a la administración municipal, en concordancia con el artículo 48, inciso segundo, del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

### **CAPÍTULO III: PLAN DE USO DE GESTIÓN DEL SUELO**

**Artículo 6. Finalidad PUGS.** – Establecer las normas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, al hábitat y a la vivienda, con la precisión de usos, aprovechamientos y ocupaciones del suelo urbano y rural del cantón Tulcán. Definir mecanismos, herramientas para la gestión de la competencia de ordenamiento territorial municipal, y planeación urbanística con el fin de generar articulación entre los instrumentos de planificación y propiciar la correspondencia con los objetivos de desarrollo.

Establecer mecanismos e instrumentos técnicos para la planificación urbana y rural que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía Municipal del cantón Tulcán.

Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano.

Controlar el desarrollo del área urbana del cantón tanto en el centro urbano cuanto, en las parroquias rurales, haciendo eficiente el suelo y sus vocaciones, así como prever responsablemente la cantidad de suelo necesaria para las actividades de habitación y sus usos compatibles.

Definir parámetros de calidad urbana con relación al espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos del cantón Tulcán, en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes planteando un modelo urbano que será permeado en los polígonos de intervención territorial determinados para el cantón Tulcán y en los porcentajes de áreas verdes establecidos en la ley para procesos de habilitación de suelo.

Garantizar el acceso de los ciudadanos a otros derechos relacionados como: la soberanía alimentaria, el derecho a un ambiente sano, el derecho a servicios públicos de calidad, el derecho a la vivienda, siempre observando que prevalezca el bien común sobre el privado, la función social de la propiedad y finalmente el derecho a la ciudad.

Establecer la regulación sobre los incrementos de valor del suelo derivados de las acciones y decisiones públicas en el territorio y el desarrollo urbano en general, con el fin de lograr el reparto equitativo de los beneficios y los costos que genera el urbanismo, a partir de las herramientas de gestión de suelo que serán posible de aplicar una vez que se cuente con el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

**Artículo 7. Jerarquía Normativa.** -El contenido de la Ordenanza, de sus componentes técnicos y legales, están plenamente alineados con los preceptos legales y constitucionales vigentes, por lo cual prevalecerá por sobre cualquier otra ordenanza, acto administrativo o normativo municipal expedido por el Concejo, que contravenga, modifique o disminuyan el contenido o alcance de esta.

**Artículo 8. Vinculación Jurídica.** - La presente ordenanza, es de cumplimiento obligatorio, confiere derechos y crea obligaciones tanto para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tulcán, como para las personas naturales, jurídicas, públicas, privadas, mixtas, nacionales e internacionales. Las normas complementarias que se generen deberán guardar concordancia con esta ordenanza.

**Artículo 9. Interpretación y Aplicación de la Norma.** - Para la aplicación e interpretación de esta ordenanza se tomará en cuenta el contenido del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Ningún organismo o institución, empresa pública, o persona jurídica o natural de derecho privado, nacional o extranjera podrá interpretar o aplicar la presente Ordenanza en forma distinta a lo previsto en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso Gestión del Suelo vigentes.

En caso de duda, contradicción o imprecisión en la aplicación e interpretación de la presente ordenanza, prevalecerán aquellos criterios más favorables de la competencia constitucional de ordenamiento territorial y el ejercicio de las facultades y atribuciones previstas para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del catón Tulcán, en promover 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, de la mejora de los espacios públicos, mayor dotación de equipamiento comunitario, la preservación del patrimonio natural y cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, el mayor beneficio social y colectivo, en virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de éstas a los intereses públicos.

**Artículo 10. Declaración de Interés Social.** - La presente ordenanza, se declara de interés público y social, en todas las actividades y operaciones de planificación, ordenamiento y gestión del territorio en el cantón Tulcán.

**Artículo 11. Casos Imprevistos.** - En los casos no contemplados en esta normativa, siempre y cuando se trate de asuntos de interés general o sectorial y no personal o particular, la Dirección de Gestión Territorial efectuará las consultas, comprobaciones y verificaciones requeridas y elaborará un informe que deberá ser conocido por el Consejo Cantonal de Planificación sometido a la resolución del Concejo Municipal, la misma que deberá ser emitida mediante ordenanza.

**Artículo 12. Ejecución.-** La responsabilidad general de la ejecución y gestión del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo es del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tulcán en su conjunto a través de su Alcaldía y de todas las direcciones y jefaturas de la estructura municipal, siendo la Dirección de Gestión Territorial y la Dirección de Planificación y Gestión Estratégica Sostenible, las instancias directamente responsables de la aplicación del plan y sus componentes, de efectuar su seguimiento y de proponer las reformas y cambios reglamentarios que se precisen en uno o más de sus componentes.

**Artículo 13. Conformación del Consejo Cantonal de Planificación.** - Conforme a lo dispuesto en el artículo 28 numeral 3 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los miembros del Consejo Cantonal de Planificación serán designados por autoridad competente. Complementariamente, los tres funcionarios del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, serán designados por la máxima autoridad del ejecutivo local, perteneciendo cada uno de ellos a: (1) un técnico de la Instancia técnica municipal encargada de la gestión de riesgos o similares; (1) un técnico de la Instancia técnica municipal o metropolitana encargada de la gestión de urbanismo y/o aprobación de edificaciones; y (1) un técnico de la Instancia técnica municipal encargada de la gestión ambiental.

**Artículo 14. Abreviaturas.** - La presente disposición se refiere exclusivamente a las siglas y acrónimos que son mencionados explícitamente en esta norma:

ABREVIATURAS	SIGNIFICADO
AME	Asociación de Municipalidades del Ecuador
BDG	Base de Datos Geográfica
COA	Código Orgánico Administrativo
CONAJUPARE	Consejo Nacional de Juntas Parroquiales del Ecuador
COS	Coefficiente de ocupación del suelo.
COT	Categoría de Ordenamiento Territorial
COOTAD	Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización
COPFP	Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas
CONALI	Secretaría Técnica del Comité Nacional de Límites Internos.
CTI	Circunscripción Territorial Indígena
CUS	Coefficiente de utilización del suelo
ETN	Estrategia Territorial Nacional
FODA	Metodología de Fortalezas, Oportunidades Debilidades y Amenazas
GAD	Gobiernos Autónomos Descentralizados
GADM	Gobierno/s Autónomo/s Descentralizado/s municipal/es o metropolitano/s
IGM	Instituto Geográfico Militar
INAMHI	Instituto Nacional de Meteorología e Hidrología del Ecuador
INEC	Instituto Nacional de Estadísticas y Censos
INPC	Instituto Nacional de Patrimonio Cultural
IPRUS	Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo
LOOTUGS	Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.
MAE	Ministerio de Ambiente del Ecuador
MAGAP	Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuicultura y Pesca

<b>MIDUVI</b>	Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda
<b>MTOP</b>	Ministerio de Transporte y Obras Públicas
<b>PDOT</b>	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
<b>PIT</b>	Polígonos de Intervención Territorial
<b>PNBV</b>	Plan Nacional para el Buen Vivir
<b>POT</b>	Plan de Ordenamiento Territorial
<b>PUC</b>	Plan/es Urbanístico/s Complementario/
<b>PUGS</b>	Plan de Uso y Gestión de Suelo
<b>SIG</b>	Sistema de Información Geográfica.
<b>SIGTIERRAS</b>	Sistema Nacional de Información y Gestión de Tierras e Infraestructura Tecnológica.
<b>SIN</b>	Sistema Nacional de Información.
<b>SIPCE</b>	Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador.
<b>SOT</b>	Superintendencia de Ordenamiento Territorial y Uso y Gestión del Suelo.

**Artículo 15. Contenidos y Documentos.** - Forman parte de la ordenanza todo el contenido de los documentos, Mapas, Tablas, Gráficos y Figuras, Anexos en él contenidos, siendo el texto de la presente Ordenanza el cuerpo normativo complementario del Plan, conformado un solo instrumento legal, con el carácter de obligatorio cumplimiento. Consta de los siguientes documentos técnicos, Mapas, Tablas y Gráficos que complementan y especializan la información correspondiente, todos los cuales se reconocen a través de la presente Ordenanza:

## LIBRO I

### RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO DEL CANTÓN TULCÁN

#### TÍTULO I

#### RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

#### CAPÍTULO PRIMERO

#### GENERALIDADES

**Artículo 16. Facultad de Resolución y Consultas.** - Todos los asuntos relativos a habilitación de suelo y edificación que se presenten con ocasión de la aplicación de los diferentes instrumentos de planificación, así como las consultas aclaratorias sobre la aplicación de estos serán resueltos fundamentadamente por la entidad responsable. La resolución o informe emitidos por las autoridades correspondientes podrán ser apelados ante el Concejo Municipal, quien resolverá, previo informe de la Comisión de Planificación.

La Dirección de Gestión Territorial por intermedio de quien corresponda deberá remitir trimestralmente para conocimiento de la Comisión de Planificación y del Concejo Municipal todas las resoluciones fundamentadas que hayan emitido en ejercicio de esta competencia. La inobservancia de esta obligación podrá ser sancionada conforme a la ley.

**Artículo 17. Casos no Previstos. -**

1. Los casos no previstos en esta ordenanza serán resueltos por el Concejo Municipal de manera general.
2. Para el efecto, se deberá realizar una inspección conjunta entre la Dirección de Gestión Territorial, y la Procuraduría Municipal previo a la elaboración del informe respectivo que será puesto a conocimiento del Concejo Municipal.

**CAPÍTULO SEGUNDO  
DERECHOS Y DEBERES**

**Artículo 18. Derechos y Deberes de Propiedad del Suelo.** - Los derechos y deberes de los propietarios de suelo comprendidos en el ámbito de esta ordenanza se ejercerán de acuerdo con la normativa nacional sobre planificación del desarrollo y ordenamiento territorial: clasificación de suelo en urbano y rural, su uso, ocupación, aprovechamiento y gestión y lo establecido en la presente ordenanza.

El régimen urbanístico de la propiedad del suelo resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. El propietario del suelo puede desarrollar, edificar y aprovechar su suelo, conforme lo establece la norma municipal o/ y nacional según el caso.

La facultad de edificabilidad conferida por el Municipio al propietario del suelo no integra el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y obligaciones propias del régimen que corresponda específicamente con el cumplimiento de los procesos de habilitación de suelo o edificación.

Todo acto de habilitación de suelo o edificación requerirá del acto administrativo de aprobación o autorización que prevea la norma urbana, debiendo ser motivada su negación en caso de serlo. En ningún caso cabe el silencio administrativo cuando estén pendientes requisitos, términos, plazos o procedimientos propios a obtener las autorizaciones pertinentes.

Los funcionarios municipales garantizarán sus provisiones en función de lo que establezca la planificación urbana, así como emitirán sus informes en los plazos que la norma local prevea, siendo responsables por su retardo u omisión. Los plazos de los informes deberán estar detallados en la norma administrativa que el director de Planificación establezca mediante resolución.

**Artículo 19. Derechos de Propiedad del Suelo: Facultades.** - Se reconoce el derecho de propiedad del suelo y sus facultades de uso, disfrute y disposición. La facultad de uso será ejercida en función del derecho a edificar que confiere el Municipio conforme la norma urbanística del

Cantón en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y demás herramientas que contemple la ley. Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja lo establecido en las normas urbanas y en lo dispuesto en la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales u otras normas conexas.

**Artículo 20. Derecho de los Propietarios del Suelo Urbano.** - Al propietario del suelo urbano se le confiere generalmente el derecho de urbanización como actividad principal de los atributos de su suelo, excepcionalmente el suelo urbano está grabado con suelo de protección ambiental, cultura o en riesgo en cuyo caso los procesos de habilitación del suelo y edificación están restringidos a lo dispuesto en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o demás herramientas contempladas en la ley.

Son derechos del Propietario del Suelo Urbano:

1. Urbanizar los predios para que cumplan los requisitos y condiciones establecidos para su habilitación. Este derecho podrá ejercer individual o, colectivamente. Esta obligación se extiende al gestor o a la persona que desarrolle el proyecto inmobiliario en caso en que el propietario haya dado su autorización expresa para el desarrollo.
2. Edificar los predios en las formas y condiciones establecidas en la zonificación respectiva.
3. Participar en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación urbana, o en un régimen de cargas y beneficios.
4. Requerir la licencia o autorización administrativas correspondientes para realizar cualquiera de las acciones que la norma le faculte, así mismo tiene derecho a que se respeten las autorizaciones emitidas por la Municipalidad siempre y cuando fueren otorgadas en estricto cumplimiento a la normativa local.

**Artículo 21. Deberes del Propietario del Suelo Urbano.** - Son deberes del propietario del suelo urbano:

1. Los propietarios de terrenos en suelo urbano son responsables por la conservación, mantenimiento y mejora de sus estructuras, así; deberán mantener en perfecto estado de conservación y ornato las fachadas frontales, posteriores y laterales, para mantener la calidad del paisaje urbano.
2. Es obligación del propietario realizar las obras pendientes a contar con enlucido u otro tipo de acabado en las fachadas laterales y posteriores cuando sea el caso.
3. Ceder los terrenos destinados para obras públicas, en los casos y condiciones previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el ordenamiento jurídico.
4. Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión Municipal.
5. Ejecutar las obras de habilitación en los plazos previstos en los permisos de construcción correspondientes.
6. Edificar en los predios en los plazos fijados en los permisos de construcción correspondientes.

7. Destinar los predios a los usos conforme a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
8. Mantener los terrenos y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
9. Sujetarse a los permisos de construcción del cantón Tulcán.
10. Sujetarse a los instrumentos de planificación y reglas técnicas de habilitación y edificación correspondientes.
11. Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente; y, a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano.
12. Guardar las debidas precauciones y tomar todas las medidas necesarias en orden a garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.
13. Completar a su costo las obras de urbanización necesarias para que los predios de su propiedad cuenten con los servicios necesarios de infraestructura y vialidad, entre otros, así como a desarrollarlos mediante edificación en los plazos y condiciones que prevé la norma y las autorizaciones Municipales.
14. Ceder terreno obligatoriamente y de acuerdo con la ley, todo el suelo necesario para las vías, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
15. Proceder en caso de que así lo establezca el planeamiento con la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
16. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

**Artículo 22. Derecho de los Propietarios del Suelo Rural.** - Al propietario del suelo rural se le confiere el derecho de usar gozar y disponer su suelo conforme la clasificación del suelo rural, sus vocaciones y aptitudes ya sean: agrícola, pecuaria, forestal, de protección ambiental y conservación, de extracción mineral y otros usos vinculados y de acuerdo con las determinaciones del ordenamiento territorial. El suelo rural no es apto para la urbanización en gran escala, ni vivienda de mediana o alta densidad.

Son derechos del Propietario del Suelo Rural:

1. El propietario del suelo rural está facultado para usar, disfrutar y disponer su suelo de conformidad con su naturaleza, vocación y aptitud, dentro de los límites dispuestos por los Planes de Uso y Gestión de Suelo y demás herramientas contempladas en la Ley. Su uso deberá ser destinado a las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, o cualquier otro uso vinculado al aprovechamiento racional y sostenible de los recursos naturales.
2. Se faculta a los propietarios del suelo rural, en caso de asentamientos humanos, consolidados de destino social, comunas o comunidades, a presentar para estudio y adaptación los polígonos especiales de interés social con vocación de vivienda en este suelo, para el efecto la norma urbana establecerá las características, y condiciones técnicas, sociales, ambientales y legales necesarias para su aprobación. Para el efecto deberá plantearse mediante ordenanza la

- incorporación de estos polígonos al planeamiento regular y establecer las condiciones o limitaciones de fraccionamiento que la ley establece.
3. Se permite al propietario del suelo rural la edificación de vivienda en los índices de aprovechamiento y coeficientes dispuestos por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, que están contemplados en el planeamiento.
  4. El suelo rural de expansión urbana requiere instrumentos de ordenación territorial y urbanística específicos como el Plan Parcial, que prevean o permitan su paso a suelo urbano, para aquello las facultades del derecho de propiedad incluyen: el derecho de consulta a la Administración Municipal, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

**Artículo 23. Deberes de los Propietarios de Suelo Rural.** - Son deberes del propietario de suelo rural:

1. Mantener los terrenos con valor ambiental, paisajístico, cultural, histórico, arqueológico que estén sujetos a planes de protección, con dicha condición, sin alteración alguna, hasta que la entidad competente nacional autorice la modificación de su estado natural.
2. Requerir los permisos correspondientes para efectuar habilitaciones y/o edificaciones.
3. Ejecutar habilitaciones y edificaciones que cumplan con las regulaciones previstas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y otros instrumentos de planificación complementarios para cada sector, siempre que cuente con la certificación de los estudios de factibilidad de servicios básicos.
4. Destinar el predio a usos compatibles con lo establecido en el planeamiento y la legislación sectorial, esto es, con fines agropecuarios, forestales, turísticos, recreacionales, y en general a los vinculados al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y de protección ecológica.
5. Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental; y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico y paisajístico.
6. No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico.
7. Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenamiento territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan al ordenamiento y el desarrollo rural, o que hayan de situar en el medio rural, para el efecto se establecerá lo dispuesto en la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.
8. En el suelo rural quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza o que no cumpla con el lote mínimo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Artículo 24. Derechos de los Propietarios de Suelo Rural de Expansión Urbana.** - Los propietarios de suelo rural de expansión urbana tendrán derecho a:

1. Usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rural de los mismos. Además, tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente Plan Parcial para el planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística.
2. Mientras el suelo de expansión urbana sea rural y no se transforme a urbano el propietario de este suelo no podrá urbanizarlo.
3. Es obligación del propietario del suelo rural de expansión urbana: ceder obligatoriamente a la Administración Municipal, provincial o nacional según el caso, todo suelo necesario para las vías, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos de conformidad con la legislación nacional.
4. La Municipalidad establecerá las condiciones, etapas y tiempos de incorporación de suelo urbano la misma que estará ligada a la efectiva provisión de servicios de infraestructura, la definición de ejes viales principales, y la captura del mayor valor del suelo por efecto de la transformación del suelo de rural a urbano.

**Artículo 25. Deberes Legales de Uso, Conservación y Rehabilitación.** - Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, riesgos y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana o rural.

El costo de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el ítem anterior estará a cargo de los propietarios en primer lugar o de la Administración pública cuando la ley así lo establezca.

Los propietarios de suelo deberán observar los usos que se establezcan, así como las relaciones de compatibilidad para cada tipo de suelo, estos son obligatorios y deberán cumplir con los requisitos establecidos en la norma urbana para el funcionamiento de cada actividad.

**Artículo 26. Intervención de Profesionales.** - Cuando de conformidad con el ordenamiento jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tulcán se requiera la intervención de un profesional, gremios, para la obtención, modificación o rectificación de un documento que acredite la habilitación del suelo para el uso u ocupación, este deberá ser una persona titulada de conformidad con el régimen general y deberá hacer constar el registro del título correspondiente.

Los Profesionales Técnicos competentes, y participantes de los procesos, serán responsables solidarios del cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas vigentes y de la veracidad de los datos e información consignados en los planos e instrumentos presentados ante el Municipio del cantón Tulcán con su firma y rúbrica, con su reconocimiento legal ante Notario Público, así como de la ejecución de las obras de acuerdo a las INEC vigentes.

**Artículo 27. Protección de la Propiedad y no Pago de Indemnización por Ordenación Urbana.** - Las ordenanzas, instrumentos de planificación, instrumentos técnicos e instrumentos administrativos no afectan ni modifican la titularidad del derecho de dominio; especifican el alcance de las facultades y derechos de propiedad del propietario y la forma en que han de ejercerse.

La ordenación mediante dichos instrumentos no confiere a los titulares de los bienes derechos de indemnización, tratándose de un supuesto de regulación del ejercicio del derecho de dominio y no un supuesto de expropiación.

**Artículo 28. Distribución de Cargas y Beneficios.** - Los beneficios generados por el planeamiento territorial y por la definición de nuevos instrumentos de planificación y gestión del suelo que permitan el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable deberá mantener un equilibrio de distribución con las cargas impuestas, estas cargas se pagarán en dinero o en especie como suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. La distribución de cargas y beneficios estará definida mediante ordenanza.

## TÍTULO II

### VINCULACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CON LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

**Artículo 29. Directrices vinculantes para la Planificación Territorial Descentralizada en la formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo.** - En los procesos de planificación para el uso y gestión del suelo, el Gobierno Autónomo Municipal del cantón Tulcán, deberá observar de manera obligatoria las siguientes directrices como instrumentos para el ordenamiento territorial:

Las disposiciones que establece la Constitución de la República del Ecuador y el marco legal vigente relacionado;

1. Instrumentos generados en el marco de los compromisos internacionales (Objetivos de Desarrollo Sostenible, Acuerdo de París, Contribuciones Nacionalmente Determinadas, Comunicaciones Nacionales de Cambio Climático, Hábitat III);
2. El Plan Nacional de Desarrollo y su Estrategia Territorial Nacional, así como las políticas, directrices, lineamientos y metas definidos por otros instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda.
3. Los instrumentos de planificación para la gestión del riesgo de desastres como el Plan Nacional para la Reducción del Riesgos de Desastres, el Plan Nacional de Respuesta y la Estrategia Nacional de Recuperación y Reconstrucción; y las resoluciones emitidas por el COE Nacional en el marco de la emergencia de la Pandemia COVID19.
4. Las resoluciones, normativas o acuerdos expedidos por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, el Consejo Nacional de Competencias, Consejo de Gobierno del Régimen Especial

- de Galápagos, Comité Interinstitucional del Mar y Consejo de Planificación de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica, según corresponda; entre otros.
5. La articulación obligatoria entre niveles de gobierno respecto a los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial provinciales, cantonales y parroquiales rurales inscritos y circunvecinos;
  6. La articulación obligatoria con la política pública sectorial emitida por los entes rectores del gobierno central que inciden en la gestión integral del territorio identificado en el PDOT;
  7. Las políticas públicas de protección de derechos definidas en las Agendas Nacionales de Igualdad y los Consejos Cantonales de Protección de Derechos;
  8. El ejercicio del derecho de participación ciudadana, a través de las instancias y mecanismos determinados en la Constitución y las leyes vigentes; y,
  9. La adopción del enfoque de amenazas, riesgos naturales y cambio climático, en el PDOT y PUGS.

**Artículo 30. Articulación con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.** - Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial, en cuya formulación deberán sujetarse a los lineamientos de los entes rectores como: Servicios Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, Ministerio del Ambiente, Ministerio de Agricultura y Ganadería, entre otros.

En cuanto a la articulación de los dos instrumentos de planificación, en el componente estructurante se redefinirán los mapas temáticos, los sistemas públicos de soporte, áreas y actividades de interés del suelo, la clasificación y subclasificación del suelo urbano y rural contenida en Modelo Territorial Deseado del PDOT, (aprobado, vigente, 2015, nuevo), con una escala máxima de 1:50.000.

En el componente urbanístico se determinará el uso y edificabilidad del suelo de acuerdo con su clasificación y subclasificación, con una escala máxima de 1:5.000.

Se deberá complementar la visión de desarrollo mediante instrumentos de gestión que se articulen plenamente al PDOT (aprobado, vigente 2011 -2031) y sobre todo profundicen su alcance respecto al uso y gestión del suelo urbano – rural y con relación a la planificación urbanística prevista para los núcleos urbanos a normar y determinantes a largo plazo que identifican y regulan los elementos que definen el territorio.

### TÍTULO III

#### PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

#### CAPÍTULO PRIMERO

**Artículo 31. Planificación Territorial.** - En el proceso a través del cual el Municipio del cantón Tulcán planifica el ordenamiento del territorio y de organización del crecimiento urbano mediante una adecuada distribución de la población; las actividades económicas, el uso y aprovechamiento

del suelo, la ocupación y edificabilidad; la planificación del sistema vial, del espacio público y las dotaciones de infraestructura, equipamientos y servicios, con el fin de lograr un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable en la circunscripciones del cantón Tulcán.

La acción de la planificación territorial deberá promover el bienestar colectivo e individual; velar por la función social de la propiedad; procurar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios; y, racionalizar el uso e inversión de los recursos tanto públicos como privados.

La planificación del cantón Tulcán será aprobada por el Concejo Municipal y se ejecutará como un sistema de planes jerarquizados donde cada uno de ellos contendrá determinaciones para los de nivel inferior y posibilitará la interrelación con los planes territoriales de escala nacional, regional y provincial.

Los propietarios del suelo planificarán las obras de habilitación del suelo o edificación de construcción en el marco de las normas contenidas en los instrumentos de la Dirección de Planificación.

**Artículo 32. Naturaleza Jurídica de los Planes.** - Los planes son obligatorios, confieren derechos y crean deberes tanto para la administración municipal como para los administrados, propietarios o habitantes de la circunscripción territorial del Cantón Tulcán.

**Artículo 33. Vigencia y revisión de los planes.** - Los planes tendrán vigencia durante el plazo previsto en cada uno de ellos. Serán revisados cuando venza el plazo previsto para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos:

1. Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto del crecimiento demográfico; del uso e intensidad de ocupación del suelo; o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcione datos que exijan una revisión o actualización.
2. Cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en general servicios públicos.
3. Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.
4. Las revisiones serán conocidas analizadas y aprobadas por el Concejo Municipal del cantón Tulcán previo un informe técnico legal debidamente motivado.
5. Así mismo, la aplicación y vigencia de los Planes serán evaluados semestralmente por el Concejo Municipal.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO**

#### **Sección Primera**

#### **Participación Ciudadana**

**Artículo 34. Participación Ciudadana.** – Todo ciudadano residente en la circunscripción territorial del cantón Tulcán tiene derecho a participar en el proceso de formulación, planeamiento, elaboración, ejecución, seguimiento y control de los planes, programas, proyectos relacionados con el suelo, así como en la evaluación y recepción de la rendición de cuentas por parte del Municipio del cantón Tulcán, en los términos previstos en el ordenamiento jurídico.

Los habitantes del territorio en el respectivo nivel de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tulcán a través de las Direcciones de Planificación y de Planeación Estratégica, previo al inicio de formulación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo y, deberá listar y mapear los sectores que intervienen dentro del cantón con sus correspondientes actores sociales. Los criterios que se considerarán dentro de este mapeo serán de agrupación por temática de injerencia de los actores, su área de influencia específica, e influencia estratégica en el cantón, organizada y conformada a través de los Consejos Barriales, Consejos Parroquiales.

Durante el proceso de formulación y ajuste del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo, los actores serán organizados para su respectiva participación en talleres y espacios adicionales, que servirán para recoger todas sus inquietudes y aportes durante todo el proceso, acorde a las disposiciones que se emanen del órgano correspondiente municipal, o pudiendo utilizarse de forma organizada los procesos telemáticos o tecnológicos o su respectiva publicación en la página web o medios electrónicos disponibles. Toda la participación social que se realice deberá contemplar: registro de asistentes, acta de acuerdos/desacuerdos, material fotográfico de respaldo. Estos documentos formarán parte de los anexos al expediente de formulación o actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo y que será presentado oportunamente al Consejo Cantonal de Planificación.

Se deberá tomar en consideración los aportes que realicen cada uno de los actores. En el caso, que no se consideren aportes específicos de los actores, su exclusión deberá justificarse técnica y legalmente dentro del informe de factibilidad que remita la Instancia Técnica Municipal de Planificación al Consejo Cantonal de Planificación Municipal.

**Artículo 35. De la Conformación del Consejo Cantonal de Planificación.** - Conforme a lo dispuesto en el artículo 28 del Código Orgánico de Planificación y Fianzas Públicas, los miembros del Consejo Cantonal de Planificación serán designados por su autoridad competente o a la ordenanza respectiva.

**Artículo 36. Participación del Consejo Cantonal de Planificación.**- La Instancia Técnica Municipal encargada de la Planificación Territorial y que liderará el proceso de formulación y/o actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo y, deberá presentar al Consejo Cantonal de Planificación la metodología de trabajo que se aplicará para la formulación o actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo y, en la que se deberá incluir el cronograma de trabajo de cada etapa y las fechas previstas para la participación del Consejo, que será en todas las fases.

**Artículo 37. Procedimiento de Aprobación del Consejo Cantonal de Planificación.** - La Instancia Técnica Municipal encargada de la Planificación Territorial deberá presentar al Consejo Cantonal de Planificación el Plan de Desarrollo Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo con su respectivo expediente de formulación y un informe de factibilidad técnica y jurídica que garantice que se hayan contemplado los procesos de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del mismo.

El Consejo Cantonal de Planificación deberá discutir al menos en una oportunidad en pleno los contenidos del expediente de formulación y/o actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo, y dejar por sentada un acta con los resultados generados de dicha reunión. Las reuniones podrán ser concurrentes con las de discusión de los contenidos del respectivo Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Si existieren observaciones y ajustes a realizar a los contenidos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Plan de Uso y Gestión de Suelo discutido, la Dirección de Planificación Estratégica y Dirección de Planificación deberá actualizar el expediente del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Plan de Uso y Gestión del Suelo, hasta que se encuentre a satisfacción del Consejo Cantonal de Planificación, de igual manera se actualizará el informe de factibilidad técnica y jurídica.

**Artículo 38. Resolución del Consejo Cantonal de Planificación.** - El Consejo Cantonal de Planificación emitirá una resolución favorable, toda vez se hayan consensuado y ajustado los contenidos del expediente de formulación de los PDOT y PUGS, además tomará como base el informe de factibilidad técnica actualizado y emitido por la Instancia Técnica Municipal encargada de la planificación territorial que recomiende la aprobación del correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Sección Tercera**  
**Aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y**  
**Plan de Uso y Gestión del Suelo**

**Artículo 39. De la aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Plan de Uso y Gestión del Suelo por parte del Concejo Municipal.** - Para la aprobación del PDOT y PUGS por parte del Concejo Municipal, se deberá sujetar al procedimiento dispuesto en la normativa local vigente y además disponer de la siguiente documentación:

1. Expediente completo de formulación y/o actualización del PDOT y PUGS validado por el Consejo Cantonal de Planificación, este deberá incluir las documentaciones referentes a las observaciones de los GAD parroquiales a cuya circunscripción territorial afecte el plan, las parroquias que conforman la misma y los análisis y contestaciones dadas a las observaciones de la ciudadanía.
2. Acta/s de reuniones efectuadas por el Consejo Cantonal de Planificación.
3. Resolución favorable expedida por el Consejo Cantonal de Planificación para la expedición del correspondiente PDOT y PUGS.
4. Una vez discutidos los contenidos del PDOT y PUGS, el Concejo Municipal deberá aprobar en una sola ordenanza el respectivo Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo.

### **CAPÍTULO TERCERO**

#### **INSTRUMENTOS Y HERRAMIENTAS PARA LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL**

**Artículo 40. Los Planes de Desarrollo.** - Son las directrices principales que el Gobierno Autónomos Descentralizado del cantón Tulcán toma respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio. Estos tendrán una visión de largo plazo, y serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las Leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización.

Los Planes de Ordenamiento Territorial son los instrumentos de la planificación del desarrollo que tienen por objeto el ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, establecido por el nivel de gobierno respectivo.

Los planes de ordenamiento territorial deberán articular las políticas de desarrollo y las directrices de ordenamiento del territorio, en el marco de las competencias propias de cada nivel de gobierno y velarán por el cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Los gobiernos parroquiales rurales podrán formular un solo Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Los planes de ordenamiento territorial regionales, provinciales y parroquiales se articularán entre sí, debiendo observar, de manera obligatoria, lo dispuesto en los planes de ordenamiento territorial cantonal respecto de la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo.

La actualización de los instrumentos de ordenamiento territorial deberá mantener completa coherencia con los instrumentos de planificación del desarrollo vigentes en cada nivel de gobierno.

## **CAPÍTULO CUARTO INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA COMPLEMENTARIOS**

**Artículo 41.- Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios.** - Los planes urbanísticos complementarios – PUC son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo, y se clasifican en:

Planes maestros sectoriales;

Planes parciales; y,

Otros instrumentos de planeamiento urbanístico: Planes Especiales; Normas de Arquitectura y Urbanismo; Normas Ecuatorianas de Construcción; Zonas Especiales de Interés Social

Estos Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios no se contrapondrán con la normativa nacional vigente, estarán subordinados jerárquicamente al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no modificarán el componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo, además que se sujetarán a los artículos del 31 al 37 de la LOOTUGS.

Estos planes y proyectos deberán ser aprobados según la necesidad y en función de lo que establece la Ley de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo y demás normas para cada caso.

### **Sección Primera Plan Maestro Sectorial**

**Artículo 42.- Planes maestros sectoriales.** - Su objetivo es detallar, desarrollar y/o implementar políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal; su iniciativa será cantonal o del ente rector nacional según la materia. Téngase como referencia a los planes viales, de movilidad y transporte, de agua y saneamiento ambiental, vivienda de interés social, dotación y mantenimiento de equipamientos, sin exclusividad.

Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio, con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial, además del plan de uso y gestión de suelo municipal.

**Artículo 43.- Contenidos Mínimos de los Planes Maestros Sectoriales.** - Los Planes Maestros Sectoriales, deberán contener la siguiente información:

Diagnóstico de las condiciones actuales del sector entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, tales como ~~transporte~~ transporte y movilidad.

mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales.

Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan Nacional de Desarrollo Estrategia Territorial Nacional, la Política Sectorial Nacional, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Determinación de las especificaciones técnicas específicas del plan.

Conclusiones y Anexos de los resultados del plan maestro sectorial entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, mapas o planos georreferenciados que definen la ubicación y especificaciones del plan maestro.

Estos planes podrán ser impulsados por las dependencias Municipales en relación con las necesidades de la ciudadanía del cantón Tulcán.

## **Sección Segunda** **Planes Parciales**

**Artículo 44. Planes Parciales.** - La aplicación de planes parciales estará prevista en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y su formulación podrá ser de iniciativa pública o mixta. Las determinaciones de los planes parciales serán de obligatorio cumplimiento para las Autoridades Municipales y/o para los particulares. Los planes parciales incluirán los lineamientos de planificación y la norma urbanística que deben ser considerados para el ordenamiento del territorio, correspondiente a la implementación de los instrumentos de gestión de suelo previstos en la ley, en especial en aquellos en los que sea necesaria la aplicación de instrumentos para la distribución equitativa de cargas y beneficios, e instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial, a través de la delimitación de unidades de actuación urbanísticas encargadas de la gestión y ejecución del plan.

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

- a) Necesidad de desarrollo o consolidación de áreas que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta.
- b) Incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.
- c) Generación de grandes proyectos de vivienda, vivienda de interés social, y determinar los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales.
- d) Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística.

**Artículo 45.- Contenidos Mínimos de los Planes Parciales.** - Deberán determinar lo establecido en el artículo 32 del Reglamento a la LOOTUGS y contendrán:

- a) Diagnóstico de las condiciones actuales, delimitación, características, estructura o condiciones físicas del área del plan y su entorno inmediato;
- b) Análisis e incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, conforme los lineamientos del Ministerio de Agricultura y Ganadería, así como, del Ministerio del Ambiente; Determinan programas y proyectos asociados al mejoramiento de sistemas públicos de soporte; dentro de estos se contempla a los programas para:
  - La regularización prioritaria de asentamientos de hecho con capacidad de integración urbana.
  - Regulación y reforzamiento de construcciones informales.
  - La relocalización de asentamientos de hecho en áreas de riesgo no mitigable.
  - Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales;
  - Delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;
  - Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal y en su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo;
  - Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio;
  - Mecanismos de gestión del suelo;
  - Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público privada; y,
  - Conclusiones y Anexos.

**Artículo 46.- Desarrollo de los Planes Parciales.** - Los planes parciales deberán complementar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios del área de actuación urbana y su incorporación con su entorno inmediato, bajo los siguientes parámetros:

- a) Diagnóstico de las Condiciones Actuales: este contemplará un levantamiento de la situación actual de actuación urbana en la cual se desarrollará la propuesta del Plan Parcial, definiendo:
- b) La delimitación y características del área de actuación urbana y de expansión urbana.
- c) Valor del suelo en función del uso actual, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
- d) Estructura o condiciones físicas y ambientales del área de actuación urbana y de expansión urbana y su relación con el entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
- e) Estructura Predial
- f) Identificación y delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.
- g) Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.
- h) Condiciones de amenaza y riesgos de origen natural y antrópico.

- i) Modelos de ocupación del suelo para el área de actuación urbana y de expansión urbana del plan parcial y normativa urbanística: En concordancia con los PDOT y PUGS se definirán los objetivos y directrices urbanísticas específicas del sector, para determinar mecanismos de planificación y ordenamiento territorial, mediante:
- j) Delimitación de afectaciones que restrinjan el derecho a construir respetando las áreas de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.
- k) 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 y la localización de equipamientos públicos y privados.
- l) Aplicación de la normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.

### **Sección Tercera Planes Especiales**

**Artículo 47. Planes Especiales.** - Los Planes Especiales son herramientas de planificación que sirven para incorporar nuevas áreas de planeamiento en zonas urbanas, rurales o en propiedad comunal que merecen un tratamiento específico del territorio y una norma de zonificación pormenorizada, debido a una lógica sectorial a saber: parques o zonas industriales, áreas arqueológicas, aéreas patrimoniales, áreas turísticas significativas, grandes proyectos urbanos de equipamiento. Para la realización de estos planes se deberá contar con estudios ambientales, de riesgo, de movilidad, de densidad, y de impacto urbano o rural.

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

### **Sección Cuarta Normas de Arquitectura y Urbanismo**

**Artículo 48. Normas de Arquitectura y Urbanismo.** - Son las normas técnicas, funcionales de ornato, mejora urbana, y además establece los requisitos técnicos mínimos para la implantación de edificaciones, usos, y actividades. En general establecen las condiciones mínimas para asegurar condiciones básicas de habitabilidad.

### **Sección Quinta Normas Ecuatorianas de Construcción**

**Artículo 49. Normas Ecuatorianas de Construcción.** - Son normas de obligatorio cumplimiento legalmente emitido por el ministerio rector de la política de Hábitat y Vivienda que define la norma para estructuras y sus condiciones de edificabilidad.

## **Sección Sexta**

### **Zonas Especiales de Interés Social**

**Artículo 50. Zonas Especiales de Interés Social.** - Es el suelo destinado para la planificación o consolidación de predios que tienen clara vocación de urbanización de sectores sociales y vivienda de interés social, así como aquellos asentamientos que han sido ocupados espontáneamente y que pueden ser integrados a la planificación urbana de la ciudad, siempre y cuando no estén ubicados en áreas de protección o riesgo.

Para la aprobación de estos polígonos se debe cumplir con los requisitos sociales, técnicos y legales contemplados en la norma vigente. Se permiten la incorporación de asentamientos ubicados en suelo rural, siempre que tengan cierto grado de consolidación y posibilidad de servicios públicos y cumplan con los demás requisitos establecidos en la norma nacional y local.

Estas zonas deberán ser tratadas como Plan Parcial.

**Artículo 51. Aprobación de los Planes Complementarios.** - Los Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios deberán aprobarse mediante ordenanza municipal.

La instancia técnica municipal de planificación elaborará el plan complementario y lo remitirá al Concejo Municipal para su aprobación; para el efecto, deberá adjuntar el expediente completo de la construcción del Plan, mismo que contendrá al menos: el documento final de propuesta de Plan Urbanístico Complementario - PUC, memoria técnica, bases de datos, mapas, planos, y anexos relacionados con el proceso de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del PUC y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

Una vez aprobado el plan, este deberá ser publicado en el Registro Oficial y difundido mediante la página web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón Tulcán.

**Artículo 52. Vigencia y revisión de los Planes Urbanísticos Complementarios.** - Los planes complementarios tendrán vigencia durante el plazo previsto por los GADS en cada uno de ellos. Serán revisados al finalizar el plazo previsto para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos:

- a) Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto del crecimiento demográfico; del uso e intensidad de ocupación del suelo; o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcione datos que exijan una revisión o actualización.
- b) Cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en general servicios públicos.

- c) Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.
- d) Por solicitud del órgano legislativo Municipal.
- e) Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Municipal y la aplicación será evaluada periódicamente por el mismo cuerpo colegiado.

**Artículo 53. Registro de los Planes Urbanísticos Complementarios.** - El Gobierno Autónomo Municipal del cantón Tulcán almacenará el repositorio de los Planes Urbanísticos Complementarios promulgados vía ordenanza bajo su responsabilidad.

## **CAPÍTULO QUINTO INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**

### **Sección Primera Gestión Institucional**

**Artículo 54. Gestión de Planificación Municipal.** - Para la gestión de la planificación, la administración cantonal podrá recurrir a mecanismos e instrumentos de gestión de suelo tales como: venta o transferencia de derechos de edificabilidad, reajuste de terrenos, redesarrollo, anuncio del proyecto, declaración de desarrollo y construcción prioritaria, expropiaciones, compensaciones, así como convenios de incorporación, congestión, asociaciones público-privadas, mancomunidades y otros instrumentos previstos en el marco legal y administrativo

### **Sección Segunda Instrumentos de Gestión del Suelo**

**Artículo 55. Instrumentos de gestión del suelo.** - Sin perjuicio de lo establecido en la norma nacional, y con la finalidad de viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos del desarrollo cantonal se prevé los siguientes instrumentos: Integración Parcelaria, Anuncio de Proyectos y Concesión Onerosa de Derechos.

**Artículo 56. Integración Parcelaria.** - La integración parcelaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de integrar dos o más lotes de terreno en uno solo de mayor extensión.

**Artículo 57. Anuncio de Proyecto.** - El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo real de inmuebles que están ubicados en una zona de influencia por futuras obras públicas, o que merecerán un cambio de normativa.

El anuncio de proyecto tiene como objetivo evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas y futuras, así como calcular de forma más precisa el aumento en el costo del suelo que ha soportado un predio por efecto de las obras o decisiones municipales. A efectos de expropiación se deberá contemplar las normativas vigentes para el efecto de realizar anuncio de proyecto antes de la ejecución de la obra.

El anuncio del proyecto se realizará a través del correspondiente acto administrativo, el cual contendrá el avalúo aplicable para la justa valoración del pago de la expropiación o compra.

**Artículo 58. Reajuste de Terrenos.** - El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de posteriormente reestructurarlos con una subdivisión o urbanización 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 59. Concesión Onerosa de Derechos.** - Para la captura del mayor valor del suelo que pudiere resultar del cambio de norma sea por la transformación de suelo rural o urbano, la modificación de usos del suelo o la autorización de un mayor aprovechamiento, la Municipalidad podrá regular mediante ordenanza la venta o transferencia onerosa civil o la carga tributaria, de los derechos a edificar que estableciera.

**Artículo 60. Declaratoria de Desarrollo Prioritario.** - A fin de promover el desarrollo de proyectos de interés público, de vivienda o equipamientos, la Municipalidad podrá declarar áreas de desarrollo prioritario a predios baldíos con superficies requeridas para el efecto.

**Artículo 61. Instrucciones Administrativas y Flujos de Procedimiento Específico.** - Es la norma administrativa secundaria dictada por el alcalde o su delegado, que establece los procedimientos y requisitos de viabilidad de las ordenanzas. Estas normas no pueden reformar lo dispuesto en ordenanzas, pero si complementarlas. En caso de conflicto o contradicción prevalece la norma legislativa municipal.

**Artículo 62. Áreas de promoción.**- La Administración Cantonal podrá definir áreas de promoción de regulación especial destinadas a intervenciones prioritarias de proyección cantonal, sea de índole vivienda, comercial, industrial, de equipamiento, de movilidad, en suelo urbano o rural, que constituya grandes proyectos urbanos, para lo cual podrá asignar a estas áreas un régimen específico de uso y zonificación alternativo al vigente, en cuyo caso requerirán de aprobación por parte del Concejo Municipal mediante plan especial o parcial.

**Artículo 63. Gestión Territorial Institucional.** - Para la habitación del suelo y la edificación, la Administración Municipal cumplirá con las siguientes obligaciones:

Informar, estudiar, tramitar, aprobar, otorgar y registrar licencias de planos de subdivisiones, urbanizaciones, reestructuraciones parcelaciones, proyectos de diseño urbano y edificaciones;

Expedir los documentos habilitantes de acuerdo con lo que establezca el ordenamiento jurídico nacional y cantonal.

Esta responsabilidad será ejercida por la Dirección de Panificación, Dirección Ambiental y unidad de Gestión de Riesgos.

## TÍTULO IV

### PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

#### CAPÍTULO PRIMERO

#### PRINCIPIOS NORMAS GENERALES

**Artículo 64. Principios Rectores del PUGS.** - La ejecución del PUGS, se orienta y se fundamenta en los siguientes principios rectores:

1. La sustentabilidad. La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones.
2. La equidad territorial y justicia social. Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asiente en él, igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garanticen el Buen Vivir.
3. La autonomía. 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.
4. La coherencia. Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.
5. La concordancia. Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana. ejercicio

concurrente de la gestión, y colaboración y complementariedad establecidos en los artículos 260 y 238 de la Constitución de la República.

6. El derecho a la ciudad. Comprende los siguientes elementos:
  - 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.
7. La función pública del urbanismo. Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.
8. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios. Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.

**Artículo 65. Definición.** – El Plan de Uso y Gestión del Suelo es un instrumento de planificación y gestión que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial – PDOT. Permiten articular la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos el GAD Municipal del cantón Tulcán pueda regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

**Artículo 66. Objetivo.** - Los Planes de Uso y Gestión del Suelo tienen como objetivos, determinar la estructura urbano-rural del cantón Tulcán; establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para su desarrollo en función de lo establecido en el PDOT y fortalecer sus vínculos e interdependencias; planificar el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, especialmente del suelo rural de expansión urbana, que promueva el uso y aprovechamiento responsable de las vocaciones del suelo; generar suelo para vivienda especialmente de interés social y los sistemas públicos de soporte; hacer cumplir el régimen de derechos y deberes de la propiedad y el reparto equitativo de cargas y beneficios en el

desarrollo urbano; establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico; normar las decisiones sobre el uso y la ocupación del suelo, así como la prevención de nuevos riesgos, la reducción de los existentes y la gestión del riesgo residual.

Además, tienen como objetivo definir la clasificación del suelo dentro de la estructura urbano y rural determinada en el PDOT; establecer las interdependencias, considerando los derechos de las personas a un hábitat seguro y saludable enmarcados en los principios de desarrollo y ordenamiento territorial de equidad y justicia social, de participación democrática, redistribución justa de las cargas y beneficios, de corresponsabilidad, respeto a las diferentes culturas, derecho a la ciudad, derecho a la naturaleza, función social y ambiental de la propiedad, garantía de la soberanía alimentaria, la productividad, la sustentabilidad, la gobernanza y la ciudadanía, la gestión del riesgo de desastres y adaptación al cambio climático, para que la planificación sea eficiente, racional y equilibrada del territorio y su recurso suelo.

**Artículo 67. Vigencia.** – El PUGS tendrá un periodo de vigencia de doce (12) años, desde su aprobación por parte del Concejo Municipal, y publicación en el Registro Oficial.

El PUGS será publicado en forma íntegra. Por ser un documento público, cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo de forma magnética a través de los medios de difusión del GAD Municipal Tulcán, así como, de forma física en las dependencias Municipales encargadas de su ejecución y difusión.

**Artículo 68. Actualización y/o Modificación.** – Para reformar, modificar o actualizar el contenido del PUGS, se seguirá el mismo procedimiento empleado para su aprobación original tomando en cuenta que:

El componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión Municipal.

En los periodos de actualización del PUGS comprendidos dentro de los doce años de vigencia, se deberá respetar su componente estructurante, la coherencia con el PDOT, el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, los planes de los demás niveles de gobierno vigentes como el Plan Binacional de Integración Fronterizo (Ecuador - Colombia) entre otros, que tienen incidencia dentro de su jurisdicción. En caso de ser necesaria la modificación al componente estructurante, se deberá justificar técnicamente en coherencia al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT y su actualización, mediante procedimientos participativos y técnicos establecidos en la presente norma, en las siguientes circunstancias:

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

**Artículo 69. Ejecución.** – La responsabilidad general de la ejecución del Plan de Uso y Gestión de Suelo es del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tulcán en su conjunto a través de su Alcaldía y de todas las direcciones y jefaturas de la estructura municipal, siendo la Dirección de Planificación la instancia directamente responsable de la aplicación del Plan y sus componentes, de efectuar su seguimiento y de proponer las reformas y cambios reglamentarios que se precisen en uno o más de sus componentes.

**Artículo 70. Evaluación.** - La supervisión del PUGS será continua y permanente por parte de un Consejo Técnico Cantonal, el cual estará integrado por un representante de cada una de las direcciones que conforman las áreas de Planificación, Ambiental, Planeación Estratégica, Obras Públicas y Fiscalización y Unidad de Riesgos los cuales serán acreditados y posesionados por la Máxima Autoridad del GADMT;

Este Consejo Técnico Cantonal velará respecto del cumplimiento de las metas propuestas. Y a su vez realizará informes, estos serán sistematizados y remitidos al Concejo Cantonal de Planificación, a quien le corresponde, proponer iniciativas para establecer los correctivos, modificaciones o ajustes, al PUGS, a través de los mecanismos establecidos en la ley y la normativa cantonal respectiva; y, también remitirse al Concejo Municipal.

**Artículo 71. Contenidos mínimos de los Planes de Uso y Gestión del suelo.** – El PUGS deberán formularse de acuerdo con la siguiente estructura:

- a) Componente Estructurante
- b) Componente Urbanístico
- c) Planes Urbanísticos Complementarios

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **COMPONENTE ESTRUCTURANTE DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO**

**Artículo 72. Componente Estructurante.** – Estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipal y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo.

Tomando como base el diagnóstico estratégico del PDOT cantonal, el diagnóstico del PUGS complementará la situación de desarrollo cantonal, profundizando el análisis e interpretación de información con la que cuenta el cantón Tulcán. Este análisis constituye una herramienta que facilitará la comprensión de la estructura cantonal urbano - rural, a partir de un análisis de los

asentamientos humanos, sus sistemas públicos de soporte, estructura biofísica, riesgos, y caracterización socioeconómica.

### **Sección Primera**

#### **Límites Urbanos de la Cabecera Cantonal y de las Cabeceras Parroquiales**

**Artículo 73. Objeto.** – La delimitación y estructuración de los límites urbanos cantonales y parroquiales tiene como objeto fundamental, reconocer a cada circunscripción territorial como unidades básicas de desarrollo y de participación social, promoviendo un desarrollo sustentable capaz de superar los desequilibrios y disminuir las desigualdades ,ejerciendo un Gobierno Municipal más cercano a la colectividad, con mayor participación ciudadana, buscando consensos en la toma de decisiones y mayor control de las políticas públicas municipales, mejorando la calidad de los servicios básicos y ampliando la cobertura en los lugares donde se evidencian las mayores necesidades básicas insatisfechas.

**Artículo 74. Delimitación Urbana.** - Se ha procedido a la descripción de las zonas urbanas del Cantón Tulcán: Cabecera Cantonal Tulcán, González Suárez y de las cabeceras urbanas de las parroquias rurales: Julio Andrade, El Chical, El Carmelo, Santa Martha de Cuba, Tufiño, Urbina, Maldonado, Pioter.

La cartografía utilizada para la delimitación urbana ha sido elaborada a escala 1: 1 000 y en base a ortofoto grafía de abril del año 2016, en el Sistema de Referencia WGS84 y con la proyección Universal Transversal de Mercator (UTM) Zona 18 Norte.

**Artículo 75. Criterios para la definición de límites urbanos de cabeceras cantonales y parroquiales.** - Para definir los límites urbanos se deberán considerar los siguientes criterios:

Proyección poblacional de los asentamientos humanos hasta dentro de 12 años desde la elaboración del PUGS;

- a) Densidad poblacional, o cantidad de personas que viven en una unidad de área
- b) (hectáreas o kilómetros cuadrados), en las zonas concentradas de población;
- c) Consolidación de la ocupación de los predios (análisis del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja real de los predios, área construida por predio), infraestructura existente (pública y/o privada), sistemas viales, espacios públicos, equipamiento y áreas verdes;
- d) Sistemas públicos de soporte que garanticen la dotación de servicios total o parcial en el sector;
- e) Suelo urbano existente (consolidado) o suelo vacante existente para consolidar dentro de las áreas urbanas;
- f) Suelo rural de expansión urbana existente, para proveer en un futuro la dotación paulatina de sistemas públicos de soporte;

- g) Zonificación de riesgos naturales o antrópicos, de protección o productivos, considerando áreas sensibles y regulaciones definidos por los rectores del ramo (Capacidad de uso de las tierras / vocación / uso potencial);
- h) Estructura predial, nivel de fraccionamiento predial, uniformidad, y extensión limitada de los linderos de los predios existentes, donde la producción agrícola sea impracticable;
- i) Topografía y sistemas hídricos;
- j) Actividades económicas predominantes en los asentamientos humanos, es decir, su vinculación o nivel de relacionamiento con actividades rurales;
- k) Amanzanamiento, estructura vial regular;
- l) Áreas de asentamientos humanos de hecho;
- m) Áreas industriales;
- n) Presencia de actividades que afecten la calidad de vida de la población; y,
- o) Lineamientos de los planes territoriales diferenciados.
- p) En ningún caso el área urbana podrá ser mayor a la capacidad actual o prevista de Provisión de los sistemas públicos de soporte (agua potable, energía eléctrica e infraestructura vial).
- q) La cartografía utilizada para la delimitación urbana ha sido elaborada a escala 1: 1 000 y en base a orto fotografía de abril del año 2016, en el Sistema de Referencia WGS84 y con la proyección Universal Transversal de Mercator (UTM) Zona 18 Norte.

## **Sección Segunda**

### **Régimen General del Suelo y Tratamientos del Suelo**

**Artículo 76. Definición de suelo.** - El suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental, que se proyecten y desarrollen durante la emergencia y posterior a la misma.

**Artículo 77. Clasificación del Suelo.** - Para los fines del ordenamiento territorial, conforme lo dispone la LOOTUGS, y su reglamento el suelo se clasifica en suelo urbano y suelo rural. Para la aplicación del PUGS y su respectiva ordenanza.

En el Plan de Uso y Gestión del Suelo, todo el suelo cantonal se clasifica en urbano y rural en consideración a sus características actuales.

La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural.

Esta clasificación, y sus delimitaciones podrán ser reformadas únicamente por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y se puede asignar el resto de tipologías de clasificación que establece la norma nacional.

**Artículo 78. Suelo Urbano.** - El suelo urbano es el que está ocupado por asentamientos humanos concentrados dentro de un límite de territorio, está dotado total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden conformar diferentes escalas territoriales e incluyen los núcleos urbanos en suelo rural

Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación:

1. Suelo Urbano Consolidado. Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación. El suelo urbano en el cantón corresponde al área consolidada de la ciudad que está destinada a la implantación densa de la habitación, acompañada de diversas actividades y usos.
2. Suelo Urbano no Consolidado. Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.
3. Suelo Urbano de Protección. Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipal acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

**Artículo 79. Suelo Rural.** El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

1. 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.
2. Suelo Rural para Aprovechamiento Extractivo. Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.
3. 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 cantón, salvo excepciones plenamente justificadas en un Plan Parcial específico y autorizadas por el ente rector Agrario.

Para que un suelo rural sea calificado como de expansión urbana pueda anexarse como suelo urbano deberá formularse obligatoriamente un Plan Parcial mismo que deberá estar definido dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo de acuerdo con los lineamientos previstos para los Planes Parciales.

El suelo rural de expansión urbana, previa justificación, podrá ser incorporado al suelo urbano una vez cumplido el tiempo establecido para la revisión del componente estructurante del PUGS donde se clasifica el suelo, es decir después de 12 años de aprobado el PUGS. En caso de no haber sido consolidado en su totalidad, la revisión del PUGS luego de los 12 años determinará si la superficie se mantiene o se modifica.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente. Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana observarán de forma obligatoria lo establecido en la Ley.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

4. Suelo rural de Protección: Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, 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, según lo prescrito en el artículo 19 numeral 4 de la LOOTUGS.

### **CAPÍTULO TERCERO**

#### **COMPONENTE URBANÍSTICO DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO**

**Artículo 80. Componente urbanístico.** - Formulará las regulaciones respecto al uso y edificabilidad del suelo en función a la clasificación y subclasificación del suelo efectuada en el componente estructurante; complementariamente integrará los diferentes instrumentos de gestión del suelo que permitirá implementar adecuadamente el PUGS de acuerdo con los objetivos estratégicos anclados PDOT.

11 de Agosto de 2021

**Artículo 81.- Contenidos mínimos del componente urbanístico.** - El componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo deberá contener al menos las siguientes determinaciones:

- a) Definición de Polígonos de Intervención Territorial – PIT;
- b) Asignación de tratamientos urbanísticos para los PIT;
- c) Usos y ocupación del suelo en los PIT;
- d) Parámetros de ocupación del suelo para los PIT;
- e) Estándares urbanísticos específicos previstos para la planeación y actuación urbanística del caso;
- f) Cartografía correspondiente a los PIT generados, debidamente codificados de acuerdo con los tratamientos, usos y parámetros de ocupación del suelo definidos;
- g) Identificación y cuantificación del suelo destinado a equipamientos, infraestructura, y espacios públicos, en función de las demandas existentes; h) Determinación de sistemas viales y complementarios;
- h) Determinación de sistemas de áreas verdes y espacio público acorde al equipamiento y sistemas de movilidad previstos;
- i) Identificación de sectores para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente;
- j) Identificación de los asentamientos humanos de hecho sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y zonas especiales de interés social;
- k) Identificación de sectores para planes urbanísticos complementarios; y,
- l) Identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo (si aplica);

### **Sección Primera** **Polígonos de Intervención Territorial**

**Artículo 82. Definición.** - Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas por el Planes de Uso y Gestión de Suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

Estos polígonos deberán formarse a partir de las subclasificaciones del suelo que constan en el PDOT y que han sido ajustadas en el componente estructurante del PUGS. La delimitación se realizará a partir de la información de partida disponible por el GADMT y responderá a la homogeneidad en las características de ocupación como: áreas útiles construidas, áreas no urbanizables, predios vacantes, predios no vacantes, acceso a sistemas públicos de soporte, protección patrimonial, ambiental y de riesgos, y necesidad de aplicación de instrumentos de gestión del suelo.

Corresponden a suelo urbano o rural pertenecientes a una subclasificación del suelo específica definidas a partir de sus características homogéneas y que se podrán analizar de entre los siguientes criterios:

- a) Geomorfológico
- b) Edificabilidad
- c) Déficit cualitativo de vivienda.
- d) Estado y edad de edificaciones.
- e) Identificación de patrimonio material (arquitectónico, arqueológico)
- f) Social (económica/cultural)
- g) Economía familiar (fuentes de ingreso, capacidad de ahorro) ▪ Organizaciones sociales.
- h) Grupos vulnerables de atención prioritaria.
- i) Composición étnica y de género.
- j) Manifestaciones culturales y recreativas.
- k) Lugares significantes, patrimonio inmaterial.
- l) Grupos vulnerables de atención prioritaria. ▪ Económico-productivo
- m) Identificación, cuantificación y caracterización de sectores y actividades económico-productivas.
- n) Usos de suelo/vocación productiva.
- o) Mercado de suelo e inmobiliario.
- p) Paisajística-ambiental
- q) Fuentes de contaminación ambiental y paisajística.
- r) Imagen urbana.
- s) Capacidad de soporte del territorio o de grandes obras de infraestructura con alto impacto.
- t) Riesgos naturales y antrópicos
- u) Zona de riesgos mitigables y no mitigables.

**Artículo 83. Del Aprovechamiento Urbanístico.** - De acuerdo al tratamiento urbanístico establecido para cada PIT, se deberán definir los usos y ocupaciones del suelo que normarán las actividades que se desarrollarán sobre cada polígono de intervención.

## Sección Segunda Tratamientos

**Artículo 84. Tratamientos Urbanísticos.** - Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias del planeamiento urbanístico en el suelo urbano y rural y que constan en cada polígono de intervención en función de la clasificación y subclasificación del suelo en concordancia con la ley nacional de la materia.

1. Suelo Urbano Consolidado. - Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:
  - a) Conservación. - Para zonas que posean un alto valor histórico, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus

- características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- b) Sostenimiento. - Para áreas con alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación, y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.
  - c) Renovación. - Áreas de suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesiten ser reemplazados por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.
2. Suelo urbano no consolidado. - Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:
- a) Mejoramiento Integral. - Para aquellas áreas que se caractericen por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos; y para la mitigación de riesgos. También serán susceptibles de recibir este tratamiento las zonas producto del desarrollo informal que tengan capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico – espacial, regularizaciones prediales o urbanización.
  - b) Consolidación. - Para aquellas áreas urbanas que tengan déficit de espacio público, de infraestructuras y de equipamiento público que requieran ser mejoradas, de acuerdo con su potencia de consolidación (capacidad de acogida de edificaciones) y redensificación.
  - c) Desarrollo. - Para aquellas zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario.
3. Suelo urbano y rural de protección. – Podrán ser objeto de los siguientes tratamientos:
- a) Conservación. - Para aquellas zonas urbanas o rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
  - b) Recuperación. - Para aquellas áreas urbanas o en su momento áreas rurales de aprovechamiento extractivo o de producción que han sufrido proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental.
4. Suelo rural de producción o de aprovechamiento extractivo. – Podrán ser objeto de los siguientes tratamientos:

- a) De Mitigación. - Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.
  - b) De recuperación. - Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
  - c) De promoción productiva. - Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.
5. Suelo rural de expansión urbana. – Se le aplicará el siguiente tratamiento:
- a) Desarrollo. - Áreas que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

En el marco de sus competencias, el GADMT podrá genera nuevos tratamientos, siempre y cuando su descripción y asignación esté plenamente justificada en el informe de factibilidad que deberá presentar la dependencia municipal responsable de la planificación que deberá presentar al ente rector, conforme establece la Ley de Tierras y Pueblos Ancestrales, el Reglamento, y el Acuerdo Ministerial que será posteriormente aprobado por el Concejo Municipal dentro de la expedición de la ordenanza de la aprobación de los PUGS. En ningún caso, el tratamiento aplicable al suelo asignado deberá contraponerse a la vocación y capacidad de dotación de los sistemas públicos de soporte.

### **Sección Tercera** **Aprovechamiento del Suelo** **Usos, Ocupación y Edificación**

**Artículo 85. Aprovechamiento Urbanístico o de suelo.** - Determina las posibilidades de utilización, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad.

**Artículo 86. Uso del suelo.** - El uso se entenderá como la destinación asignada al suelo en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo con lo que dispongan el PDOT y el PUGS y sus instrumentos complementarios en zonas y sectores específicos determinados en el territorio del Cantón Tulcán.

**Artículo 87. Uso Principal** - Es aquel definido por el Plan de Uso Gestión del Suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

**Artículo 88. Clasificación de uso general de suelo.** El Plan de Uso y Gestión de Suelo reconoce como usos de suelo general dentro de la jurisdicción cantonal los siguientes:

- a) Uso Residencial
- b) Uso Comercial o de Servicios
- c) Uso Mixto o Múltiple
- d) Uso Industrial
- e) Uso de Equipamiento
- f) Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural
- g) Uso Agropecuario
- h) Uso Forestal
- i) Uso Acuícola
- j) Uso de Protección Ecológica
- k) Uso de Aprovechamiento Extractivo
- l) Uso de Protección de Riesgos

**Artículo 89. Uso Residencial.** - Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo con la densidad establecida.

**Artículo 90. Clasificación del Uso Residencial.** - Para efecto de establecer las características de utilización del suelo y condiciones de compatibilidad con otros usos, se determinan tipos de uso residencial, que están definidos territorialmente en el PUGS:

- a) Residencial de baja densidad (R1), son zonas de uso residencial consolidado de mayor densidad en el cantón en las que se permite la presencia limitada de actividades económicas y equipamientos de nivel barrial y en las que se prefiere mantener la trama urbana y la morfología edificada permitiendo un proceso sostenido de densificación.
- b) Residencial de mediana densidad (R2), son zonas de uso residencial en proceso de consolidación y nuevo desarrollo en las que se permiten actividades económicas y equipamientos de nivel barrial y sectorial manteniendo una trama urbana sustentable y equilibrada y en donde es importante la estrategia de consolidación de los lotes vacíos.
- c) Residencial de alta densidad (R3), son zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura.

**Artículo 91. Reglamentación del Uso de Suelo Residencial.** – La reglamentación del uso de suelo residencial mejora la calidad habitacional, ambiental y bienestar de la comunidad, a través de las siguientes acciones:

- a) Regulará la densidad de la población y de edificación en cada zona con el objeto de asegurar áreas para el descanso y recreación que posibiliten un ambiente más agradable para la vida humana.
- b) Proteger contra fuego, explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos, producidos por usos del suelo incompatibles, así como contra ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas.
- c) Protegerá las zonas contra el tráfico pesado y la congestión vehicular ocasionada por los usos incompatibles y por el excesivo número de automotores estacionados en las calles.
- d) Protegerá las áreas caracterizadas por su valor tradicional e histórico, en las cuales la escala y la configuración de las edificaciones debe ser controlada de acuerdo con su contexto.
- e) Se permitirá la diversidad de diseño arquitectónico para mantener una homogénea coherente en cada zona, estos diseños deben estar dentro de los parámetros lógicos de edificación y las normas de arquitectura establecidas, sin afectar el contexto construido, los bienes patrimoniales y el paisaje urbano en general.

**Artículo 92. Uso Agrícola Residencial.** -El uso agrícola residencial corresponde a aquellas áreas y asentamientos humanos concentrados o dispersos, vinculados con las actividades agrícolas, pecuarias, forestales y piscícolas.

Se regulará los usos de los locales comerciales, restringiendo los establecimientos que generan tráfico pesado, congestión vehicular e impactos y reglamentando obligatoriamente los requerimientos de estacionamientos, en el centro de la ciudad.

Sólo se permitirán actividades que sean compatibles con el uso de suelo múltiple, posibilitando la interacción de funciones de manera que no se afecten entre sí.

La ubicación de las zonas para uso múltiple deberá ser adecuada para las funciones comerciales que apoyen al desarrollo de la comunidad y satisfagan sus necesidades.

Las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad.

**Artículo 93. Uso Mixto y Múltiple.** - Corresponde al uso asignado a los pedios con frente a los ejes estructurantes o a las áreas de futura planificación destinadas a centralidades en las que pueden coexistir residencia, comercio, industria de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles de acuerdo con las disposiciones de esta ordenanza.

Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Generalmente se ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales

**Artículo 94. Reglamentación del Uso Mixto o Múltiple.** - Las instalaciones comerciales al igual que las zonas de vivienda, deberán estar protegidas contra peligros de fuego, explosión emanaciones tóxicas, humos, ruidos excesivos y otros riesgos o impactos.

Se regulará los usos de los locales comerciales, restringiendo los establecimientos que generan tráfico pesado, congestión vehicular e impactos y reglamentando obligatoriamente los requerimientos de estacionamientos, en el centro de la ciudad.

Sólo se permitirán actividades que sean compatibles con el uso de suelo múltiple, posibilitando la interacción de funciones de manera que no se afecten entre sí.

La ubicación de las zonas para uso múltiple deberá ser adecuada para las funciones comerciales que apoyen al desarrollo de la comunidad y satisfagan sus necesidades.

Las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad.

**Artículo 95. Uso Comercial y de Servicios.** - Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.

Clasificación del uso comercial y de servicios.

Por su naturaleza y su radio de influencia se integran en los siguientes grupos:

1. Comercial y de servicios barrial; son usos compatibles con el uso residencial y está conformada por:
  - a) Comercios básicos (CB1): son los establecimientos de consumo cotidiano, su accesibilidad será principalmente peatonal; proveen productos de consumo doméstico.
  - b) Servicios básicos (CB2): constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios de apoyo las áreas residenciales.
  - c) Oficinas administrativas (CB3) (1): comprenden oficinas individuales, no agrupadas en edificios de oficinas, en locales no mayores de 200 metros cuadrados.
  - d) Alojamiento doméstico (CB4) (1): comprende aquellos establecimientos que prestan servicios de alojamiento no permanente.
  
2. Comercial de servicios sectorial; Son actividades de comercio y servicios de mayor incidencia en las áreas residenciales, así como actividades de comercio con bajo impacto en el medio ambiente, y se clasifican en:

- a) Comercios especializados (CS1): ofrecen una gran variedad de productos y son establecimientos que sirven a una amplia zona o a la totalidad del sector, y son generadores de tráfico vehicular y de carga, su impacto puede ser disminuido a través de normas de operación.
- b) Servicios especializados (CS2): Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios de áreas que rebasan las zonas residenciales y se constituyen en soporte y apoyo a la movilidad de la población.
- c) Comercios de menor escala (CS4): son aquellos establecimientos que agrupan a locales y almacenes que no superan los 350 metros cuadrados de área útil.
- d) Comercio temporal: Son instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas o explanadas, su autorización debe ser condicionada para cada caso, dependiendo del impacto que ocasionen a las zonas aledañas.
- e) Oficinas administrativas en general (2): Son establecimientos de profesionales, de empresas, de negocios, gubernamentales, agrupadas en edificios de oficinas o corporativos, generan tráfico de vehículos, demandan áreas de estacionamiento y vías de acceso adecuadas.
- f) Alojamiento (2): Comprende instalaciones para alojamiento que funcionan mediante el arrendamiento de habitaciones y servicios complementarios.
- g) Centros de juego (CS8): Son aquellos dedicados a actividades lúdicas y que por su naturaleza proporcionan distracción.

3. Comercial y de servicios zonal: Son actividades que se generan en centros, subcentros o corredores urbanos y están conformados por:

- a) Centros de diversión (CZ1): Son aquellos destinados a actividades lúdicas y espectáculos que generan concentraciones públicas; por su naturaleza generan medianos y altos impactos urbanos por la demanda de áreas para estacionamiento, accesibilidad y provisión de transporte, de instalaciones y servicios especiales. Estos establecimientos no tendrán habitaciones ni servicio de hospedaje.
- b) Es prohibida su implantación en un radio mínimo a 200 metros, en relación a los equipamientos educativos y de salud. En el sector de la en zonas residenciales R2, se prohíbe nuevos establecimientos de centros de diversión CZ1 a excepción de cines, teatros, café conciertos y restaurantes, bares, los que solamente podrán ubicarse en los ejes con uso residencial múltiple

4. Comercio Ciudad

- a) Comercios y servicios de mayor impacto (CZ2): Por la naturaleza de los productos que expenden y los servicios que prestan son generadores de tráfico vehicular y de carga que afectan a la imagen urbana y al funcionamiento de otros tipos de actividades comerciales.
- b) Venta de vehículos y maquinaria liviana (CZ3): Son aquellos establecimientos abiertos o cubiertos para la exhibición y venta.

- c) Almacenes y bodegas (CZ4): Comprende establecimientos de comercio, almacenamiento y ventas al mayor (exceptuando los productos clasificados como de alto impacto y peligrosos).
- d) Centros de comercio (CZ5): Es la agrupación de comercios y tiendas en una edificación por departamentos que no superan los 1.000 m<sup>2</sup>. de área útil. Están considerados en esta categoría los mercados tradicionales y centros de comercio popular.
- e) Centros Comerciales (CM4): Es la agrupación de comercios tiendas no supera 1.000 m<sup>2</sup>.
- f) Alojamiento (3): Son edificaciones planificadas para dar servicio de hospedaje, convenciones y otros propios de hotelería.

**Artículo 96. Condiciones Generales de Implantación del Uso Comercial y de Servicios.** -Las edificaciones para uso comercial y de servicios cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Todos los comercios y espacios para servicios cumplirán con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes que les sean correspondientes.
- b) Los comercios y servicios Centro Comercial que por su dimensión generan mayor impacto urbano, cumplirán con retiros mayores a los previstos en la zonificación respectiva y condiciones específicas de acuerdo con el tipo de uso, que serán determinadas por la entidad responsable previo informe del ente responsable.
- c) La prevención y control de la contaminación por aguas residuales, por ruido o por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en actividades de comercios y servicios, cumplirán la Legislación Ambiental vigente y las disposiciones de la autoridad ambiental competente en la materia, conforme a la ley.
- d) Los establecimientos comerciales o de servicios que requieran almacenar para consumo o negocio los combustibles, tanques de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, la Legislación Ambiental vigente y las disposiciones de la autoridad ambiental competente en la materia, conforme a ley.
- e) Las ferias temporales de vehículos automotores usados, calificadas como comercio zonal (CZ3) deberán ubicarse exclusivamente frente a vías arteriales y colectoras principales.
- f) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de servicios de educación y de salud de la ciudad.

**Artículo 97. La Distancia.** - La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los linderos más próximos de los lotes en los cuales se ubiquen el centro de diversión y alguno de los equipamientos detallados respectivamente, y cumplirán con las reglas técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

No se permitirá el funcionamiento de los establecimientos que corresponden a Comercio Zonal CZ1, y CM1, con la misma actividad económica que tengan expedientes administrativos no resueltos favorablemente para su funcionamiento, en la Comisaría.

**Artículo 98. Las Edificaciones para Alojamiento.** - Estas edificaciones se someterán a todo lo dispuesto para cada caso particular en las entidades responsables de Turismo a nivel nacional y la entidad responsable de Ambiente y cumplir con sus respectivos permisos para su funcionamiento.

**Artículo 99. Centros Comerciales.** - Todos los centros comerciales requerirán informe de compatibilidad de uso, condiciones y regulaciones técnicas, emitido por la Autoridad responsable de Planificación.

**Artículo 100. Las Gasolineras y Estaciones de Servicio.** - Cumplirán con las siguientes distancias, que se medirán en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios, en los casos siguientes:

- a) Una distancia mínima de 200 metros entre ellos, o de edificios en construcción o proyectos registrados y aprobados destinados a equipamientos educativos, hospitalarios, equipamientos consolidados de servicios sociales de nivel zonal y de ciudad, orfanatos, centros de reposo de ancianos, residencias de personas con capacidad reducida, centros de protección de menores, casa de cultura, salas de cine, auditorios centros de culto mayores a quinientos (500) puestos.
- b) Una distancia de 500 m. de oleoductos, poliductos, gasoductos, y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o sus derivados, así como de centros de acopio de gas licuado de petróleo (GLP) aprobados por el Municipio y Autoridades competentes.
- c) Una distancia de 150 m. a partir del inicio - término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en 2 o más niveles y de túneles vehiculares: igual distancia del eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas o de una vía con autopistas y carreteras. En vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas mantendrá una distancia mínima de 100 m. hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales).
- d) A 100 m. del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico.
- e) A 1.000 m. del lindero más próximo del predio de plantas envasadoras de gas licuado de petróleo.
- f) Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 15 m de ancho y en áreas donde se exploten aguas subterráneas, para lo cual requerirá certificación de la EMAPAT
- g) Cuando se trate de gasolineras y estaciones de servicios existentes y en funcionamiento, cuyo uso sea compatible pero que no cumpla con las condiciones de implantación, la Dirección responsable emitirá un informe técnico favorable siempre y cuando se adjunten los siguientes documentos:
- h) Informe ambiental emitido por la entidad responsable;
- i) Informe favorable del Cuerpo de Bomberos del Cantón Tulcán.
- j) Informe de la Agencia de Regulación y Control d Hidrocarburos (ARCH);
- k) Informe de movilidad emitidos por la entidad responsable.

**Artículo 101.** Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las normas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones el Ministerio del Ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

**Artículo 102.** Los establecimientos destinados a cambios de aceite, lavadoras de autos lubricadores, mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras no podrán ubicarse a menos de 500 metros de distancia de los Centros de Revisión y Control Vehicular.

Las actividades de Mecánicas Pesadas, no deberá implantarse en vías principales.

#### Cuadro de Clasificación de Uso Comercial y de Servicios

USOS	SIMB	TIPOLOGIA	SIMB	ÁREA
<b>Comercial barrial</b>	CB	Comercio básico	CB1	Abarrotes, frigoríficos con venta de embutidos, bazares y similares, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, cafeterías, restaurantes, confiterías, heladerías, farmacias, boticas, pequeñas ferreterías, papelerías, venta de revistas y periódicos, micromercados, delicatessen, floristería, fotocopiadoras.
		Servicios básicos	CB2	Sucursales bancarias, venta de muebles, carpintería, tapicerías y reparación de muebles, recepción de ropa para lavado, sastrería, peluquería, salón de belleza, reparaciones de electrodomésticos, de limpieza, mantenimiento, zapaterías, vulcanizadoras.
		Oficinas administrativas	CB3	Oficinas privadas individuales
		Alojamiento domestico	CB4	Casa de huéspedes, residenciales y albergues.

<b>Comercio sectorial</b>	CS	Comercios especializados	CS1	Alfombras, telas y cortinas, artesanías, antigüedades y regalos, artículos de decoración, deportivos y de oficina, venta de bicicletas y motocicletas, distribuidora de flores y artículos de jardinería, galerías de arte, artículos de dibujo y fotografía, instrumentos musicales, discos, joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, librerías, licoreras, mueblería, muebles, accesorios de baño, ropa, almacén de zapatos, repuestos para automóvil (sin taller), venta de llantas, talabarterías, venta de pintura, vidrierías, café net, ferreterías medianas, comidas rápidas.
		Servicios especializados A	CS2	Agencias de viajes, estacionamientos públicos, servicio de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, renta de vehículos y alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, talleres fotográficos, centros de cosmetología y masajes, gimnasios, baños turcos, saunas, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con salud y belleza.
		Servicios Especializados B	CS3	Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, gasolineras y estación de servicio, distribuidora de GLP, mecánicas livianas y patio de venta de vehículos livianos.
		Comercios de menor escala	CS4	Picanterías, venta de fritadas y adicionales, bodegaje de artículos de reciclaje, centros comerciales de hasta 500 m2 de área útil, almacenes por departamentos, comisariatos institucionales.
		Comercios temporales	CS5	Ferias temporales
		Oficinas administrativas en general	CS6	Edificios de oficinas, privadas, públicas, corporativas.

		Alojamiento temporal	CS7	Residenciales, hostales, hospederías y aparta hoteles de tiempo compartido, pensiones, mesones.		
		Centros de juego	CS8	juegos electrónicos y de salón, billar con venta de bebidas de moderación,		
<b>Comercio Zonal</b>	CZ	Centros de diversión	CZ1	Billares con venta de licor, salas de bolos, cines, teatros, cantinas, bares, video bar, karaoke, pool-bar, discoteca, salas de baile, peñas café concierto, restaurantes-bares, salones de banquetes y fiestas, casinos.		
		Comercios y servicios	CZ2	Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados y enderezada, distribuidora de materiales de construcción, centros de lavado en seco, centro ferretero, patio de vehículo de transporte pesado, mudanzas.		
		Venta de vehículos y maquinaria liviana	CZ3	Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general.		
		Almacenes y bodegas	CZ4	Centrales de abastos, bodegas de productos (que no impliquen alto riesgo) distribuidora de insumos agropecuarios, centrales frigoríficas, centro de acopio de GLP, bodegas comerciales.		
		Centros de comercio	CZ5	Comercios agrupados en general hasta 1000m2, de área útil. Mercados tradicionales y centros de comercio popular.		
		Alojamiento	CZ6	Hoteles y complejos turísticos		
		<b>Comercio ciudad</b>	CM	Alojamiento restringido	CM1	Moteles, casas de citas, salas de masajes, lenocinios, prostíbulos, centros nocturnos, cabarets.
				Venta de vehículos y maquinaria pesada	CM2	Áreas de exposición y venta de maquinaria pesada
Talleres servicios y venta especializada	CM3			Insumos para la industria, centros ferreteros, material de construcción y comercio mayorista.		
Centros comerciales	CM4			Comercios agrupados en generales mayores a 1000m2 de área útil.		

**Artículo 103. Uso Industrial.** -Es el destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales elaborados.

De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser:

- a) Industrial de Bajo Impacto (I1). - Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros).
- b) Industrial de Mediano Impacto (I2). - Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesadas y pesadas).
- c) Industrial de Alto Riesgo. - Corresponde a las industrias en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos).

**Artículo 104. Ajuste de la clasificación Industrial.** - Para aquellos establecimientos en proyecto o en funcionamiento que no estén tipificados en el Cuadro de Clasificación de Uso Industrial, o cuando la gestión ambiental de la industria requiera una revisión de su clasificación, la entidad administrativa municipal encargada de la gestión ambiental, la unidad de riesgos y el cuerpo de bomberos emitirán los respectivos informes de clasificación del uso industrial en función de los impactos que ocasione. En el uso de suelo I1, actividades relacionadas a Talleres Artesanales, Carpinterías, reparación de muebles, no deberán implantarse en vías principales. 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, seguridad y funcionales determinados por la entidad administrativa municipal encargada de la gestión ambiental y bomberos.

## Cuadro de Clasificación de Uso Industrial

CLASIFICACION DEL USO INDUSTRIAL			
USO	TIPOLOGÍA	SIMB	ACTIVIDADES -ESTABLECIMIENTOS
	Bajo impacto II	III	Manufacturas: confites mermeladas, salsas, pasteles y similares. Molinos artesanales. Taller de costura o ropa en general, bordados, alfombras y tapetes, calzado y artículos de cuero en pequeña escala. Cerámica en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería. Imprentas artesanales, encuadernación, adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos), productos de cera, artículos deportivos (pelotas, guantes raquetas). instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales, Carpinterías, tapicerías y reparación de muebles. Talabarterías, cerrajería, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas, entre otros), armado de máquinas de escribir, calculadoras, fabricación de bicicletas, coches (de niño o similares) motocicletas y repuestos. Confección de maletas, maletines y similares, paraguas, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergente, industria panificadora, fideos y afines.
Industrial 1	Mediano impacto I2	II2A	Producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas, artefactos eléctricos (bujías, lámparas, ventiladores, interruptores, focos), electrodomésticos y línea blanca. Molinos industriales de granos, procesamiento de cereales y alimentos infantiles. Productos de corcho. Fabricación de productos de yute y cáñamo. Hielo seco (dióxido de carbono) o natural

		<p>II2B</p>	<p>Procesamientos industrias de alimentos: productos cárnicos, naturales y refrigerados. Centrales frigoríficos. Producción y comercialización de productos lácteos. Procesamiento de frutas y legumbres. Fabricación y refinación de azúcar, chocolate y confitería, café molido, alimentos para animales. Fabricación de medias, colchones. Producción y comercialización de muebles, puertas, cajas lápices, palillos y juguetes de madera y similares, aserraderos. Productos farmacéuticos, medicamentos, cosméticos y perfumes, veterinarios. Muebles y accesorios metálicos. Aire acondicionado. Productos de caucho: globos, guantes, suelas, calzado y juguetes. Artículos de cuero (ropa, zapatos, cinturones incluyendo tenería procesos seco). Producción de plásticos (vajillas, discos, botones). Telas y otros productos textiles sin tinturado. Fabricación de láminas asfálticas y otros revestimientos. Producción de Cal y yeso. Cerámica, objetos de barro, loza y porcelana (vajilla, piezas de baño y cocina). bolsas y otros revestimientos. Losetas de recubrimiento, grafito o productos de grafito, tabiques, porcelanizados. Fabricación de vidrio y productos de vidrio material de fábrica refractario. Producción de sistemas de encofrados para construcción, puntales, andamios, bloqueras tubos de cemento. Imprentas industriales (impresión, litografía y publicación de diarios, revistas, mapas, guías). editoriales e industrias conexas. Fabricación de papel y cartón de artículos (sobres, hojas, bolsas, cajas, envases, etc.). Fabricación de discos, cintas magnéticas, casetes. Producción de instrumentos y suministros de cirugía general y dental, aparatos ortopédicos y protésicos. Fabricación, almacenamiento de productos químicos no considerados en I3 e I4. Laboratorios de investigación experimentación o de pruebas</p>
--	--	-------------	--

	Alto Impacto I3	II3	<p>Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varillas, vigas, rieles. maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción. Industria metalmeccánica (herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, máquinas y equipos para la industria), fabricación de productos primarios de hierro y acero, productos metálicos (desde la fundición, aleación y reducción de materiales hasta la fase de producción semi -acabados, acabados con recubrimiento). Fabricación y montaje de vehículos motorizados, partes de automóviles y camiones. Industrias de aluminio, asfalto o productos asfálticos. Procesamiento de pétreos, hormigoneras. Fabricación de cemento Fósforos. Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas y no alcohólicas. Producción y comercialización de fertilizantes, abonos, plaguicidas, desinfectantes.</p> <p>Fabricación de caucho natural o sintético (incluyendo llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación) linoleums procesamiento de madera (triplex, pulpas o aglomerados). Fabricación de películas fotográficas, pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas y materiales plásticos, procesamiento de productos fibras artificiales, curtiembre (proceso húmedo), tinturas. bodega de chatarra. Triturado de textil y pieles. Producción y distribución de energía eléctrica (centrales termoeléctricas).</p> <p>Procesamiento de gelatinas. industria tabacalera. Faenamiento de animales, planteles avícolas procesamiento de pescado, crustáceos y otros productos marinos, plantas frigoríficas. Procesamiento de aceites y grasas animales y vegetales. Ladrillera</p>
	Alto Riesgo I4	II4	<p>Incineración de residuos. obtención, almacenamiento, comercialización de productos químicos peligrosos determinados en el libro VI anexo 7 artículo 1 y 2 del texto unificado de Legislación Secundaria (TULAS).</p> <p>Fabricación de abonos y plaguicidas. Fabricación de ácido sulfúrico, ácido fosfórico ácido nítrico, ácido clorhídrico, pícrico, radiactivos (manejo y almacenamiento de desechos radiactivos). Solventes (obtención y recuperación). Explosivos y accesorios (fabricación almacenamiento importación y comercialización cumpliendo las disposiciones de la materia). Gas licuado de petróleo (almacenamiento y envasado), petróleo o productos de petróleo (almacenamiento, manejo y refinado), almacenamiento de productos limpios de petróleo. Asbestos. Fabricación y recuperación de baterías de automotores.</p>

**Artículo 105. Uso Equipamiento.** - Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.

- a) Salud
- b) Educación
- c) Recreación y Deportes
- d) Administración Pública
- e) Seguridad
- f) Transporte
- g) Especial
- h) Cultural
- i) Bienestar Social
- j) Religioso
- k) Servicios Funerarios

**Artículo 106. Definición de Equipamientos:**

- a) Equipamiento de Salud: Equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud tales como: prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis.
- b) Equipamiento de Educación: Destinado a la formación intelectual, la capacitación y la preparación de los individuos para su integración en la sociedad.
- c) Equipamiento de Recreación y Deporte: El equipamiento de recreación corresponde a los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental, y a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas.
- d) Servicios de Administración Pública: Son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles.
- e) Servicios de Seguridad: Comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil.
- f) Servicios de Transporte: Es el equipamiento de servicio público sobre el cual se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte.
- g) Equipamiento de Cultura: Espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de las manifestaciones culturales.
- h) Bienestar Social: corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitaria, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos humanos específicos.

- i) Religioso: Comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.
- j) Servicios Funerarios: Son áreas edificaciones e instalaciones dedicadas a la cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos.

**Artículo 107. Reglamentación del Uso de Suelo de Equipamiento.** – La reglamentación de las zonas de uso de suelo de equipamiento promoverá las siguientes acciones:

- a) Permitirá la implantación de actividades que puedan ser compatibles con el uso de suelo de equipamiento posibilitando la interacción de funciones que no se afecten unas a otras.
- b) Proveerá de espacios e infraestructura necesaria de acuerdo con el tipo de instalación que se establecerá y al alcance del servicio a prestar.
- c) Orientará la localización de los equipamientos con el fin de que la cobertura sea coherente con las particularidades del cantón Tulcán para lograr un conjunto funcional convenientemente articulado para la inversión de los sectores públicos y privado, para lo cual deberán obtener el informe de compatibilidad de usos otorgado por la municipalidad.

**Artículo 108. Condiciones Especiales de Implantación.** -Los servicios de funerarias y tanatopraxia deberán ubicarse a una distancia de 150 metros de lindero más cercano a las instalaciones de salud que cuenten con áreas de hospitalización.

Todos los equipamientos nuevos deberán observar obligatoriamente las normas de accesibilidad establecidas por el INEN.

## Cuadro de Clasificación de Uso de Equipamiento

CLASIFICACIÓN Y ESTABLECIMIENTOS DEL USO								
EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES Y DE SERVICIOS PÚBLICOS.								
EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES								
USO	SIM	TIPOLOGÍ	SIM	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCI	NORM	LOTE MINIM	POBLACIÓN BASE HABITANTE
	B	A	B		A m.	A	0 m <sup>2</sup>	S.
Educació n E	EE	Barrial	EEB	Preescolar, escolar (nivel básico).	400	0,8	800	1000
		Sectorial	EES	Colegios secundarios, unidades educativas (niveles básicos y bachillerato).	1000	0,5	2500	5000

Cultural E	EC	Barrial	ECB	Casas comunales, bibliotecas barriales.	400	0,15	300	2000	Zonal	EEZ1	Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnico, centros artesanales, y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes académicas-administrativas sin aulas, centros tecnológicos e institutos de educación superior	2000	1	10000	10000
									EEZ2	Centros de interpretación de la naturaleza: Museo ecológico, Jardín Botánico, miradores, observatorios, puntos de información.	2000	1	10000	10000	
		Ciudad	EEM	Centros tecnológicos e institutos de educación superior y universidades de más de 20 unidades.		1	50000	50000							

		Sectorial	ECS	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, salas de exposición; teatros, auditorios y cines de hasta 150 puestos.	1000	0,1	500	5000
		Zonal	ECZ	Centro de promoción popular, centros culturales, centros de documentación; teatros, auditorios y cines de 150 hasta 300 puestos.	2000	0,2	2000	10000
		Ciudad	ECM	Casas de la cultura, museos, cinemateca y hemeroteca; teatros, auditorios y salas de cine mayores a 300.		0,25	5000	20000
Salud E	ES	Barrial	ESB	Subcentros de salud.	800	0,15	300	2000
		Sectorial	ESS	Clinicas con un máximo de 15 camas de hospitalización, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios médicos y dentales de 6 a 20 unidades	1500	0,2	800	5000

				de consulta. Centros de rehabilitación.					
		Zonal	ESZ	Clinica, hospital entre 15 y 25 camas de hospitalización; consultorios mayores a 20 unidades de consulta.	2000	0,125	2500	20000	
		Ciudad	ESM	Hospital de especialidades, hospital general más de 25 camas de hospitalización.		0,2	10000	50000	
Bienestar Social E	EB	Barrial	EBB	Centros infantiles, casas cuna y guarderías.	400	0,3	300	1000	
		Sectorial	EBS	Asistencia social: centro de formación juvenil y familiar, aldeas educativas, asilo de ancianos, centros de reposo, orfanatos.	1500	0,08	400	5000	

Recreativ o y deportes E	ED	Zonal	EBZ	Albergues de asistencia social de más de 50 camas.	2000	0,1	2000	20000	
			Ciudad	EBM	Centro de protección de menores.		0,1	5000	50000
				Barrial	EDB	Parques infantiles, parque barrial, canchas deportivas, gimnasios, piscinas y escuela deportiva.	400	0,3	300
		Sectorial	EDS	Parque sectorial, área de camping.	1000	1	5000	5000	
			Zonal	EDZ1	Estadios, polideportivos y coliseos (hasta 2500 personas). Centros de espectáculos, galleras, plazas de toros.	3000	0,5	10000	20000
			EDZ2	Parque zonal, Centros recreativos deportivos públicos y privados, karting.	3000	0,5	10000	20000	

		Ciudad	EDM 1	Parques de ciudad, estadios, jardín botánico, zoológicos, parque de fauna y flora silvestre.		1	50000	50000
Religioso E	ER	Barrial	ERB	Capillas, centros de culto religioso hasta 200 puestos.			800	2000
		Sectorial	ERS	Templos, iglesias hasta 500 puestos.	2000		5000	5000
		Ciudad	ERM	Catedral o centro de culto religioso más de 500 puestos, conventos y monasterios.			10000	50000

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS.								
USO	SIM B	TIPOLOGÍA A	SIM B	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA A m.	NORMA A m <sup>2</sup> /hab.	LOTE MÍNIMO m <sup>2</sup>	POBLACIÓN BASE HABITANTES
Seguridad E	EG	Barrial	EGB	Unidad de vigilancia de policía, UPC. Unidad de control del medio ambiente.	400	0,1	100	1000
		Zonal	EGZ	Cuartel de policía, Centro de detención provisional.		0,5	10000	20000
		Ciudad	EGM	Instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitación social, penitenciaria y cárcel.				50000
Administración pública E	EA	Sectorial	EAS	Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos		0,03	300	10000

Servicios funerarios E	EF				y teléfonos. Sedes de gremios y federaciones de profesionales.				
		Zonal	EAZ	Administraciones zonales, representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y organismos internacionales,		0,5	10000	20000	
		Ciudad	EAM	Alcaldía, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales, distritales.		0,4		50000	
		Sectorial	EFS	Funerarias; venta de ataúdes y salas de velaciones sin crematorio.	2000	0,06	600	10000	
		Zonal	EFZ	Cementerios parroquiales o zonales con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios con o sin crematorio y	3000	1	20000	20000	

				columbarios, adscritos al cementerio.					
		Ciudad	EFM	Parques cementerios o camposantos con salas de velación, fosas, nichos, criptas, osarios con o sin crematorio y columbarios, adscritos al cementerio.		1	50000	50000	
		Barrial	ETB	Estación de taxis, parada de buses, parqueaderos públicos motorizados y no motorizados.		0,1	100	1000	
Transporte E	ET	Sectorial	ETS	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, centros de revisión vehicular.	3000	0,03	300	10000	
		Zonal	ETZ1	Terminales locales, terminales de transferencia de transporte público.	3000	0,5	10000	20000	

			ETZ2	Estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada.	3000	0,5	10000	20000
		Ciudad	ETM	Terminales de buses interprovinciales y de carga, estaciones de ferrocarril de carga y pasajeros, aeropuertos civiles y militares		1	50000	50000
		Barrial	EIB	Baterías sanitarias y lavanderías públicas.	500	0,2	200	1000
			EIS	Estación de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, estaciones radioeléctricas, centrales fijas y de base de los servicios fijo y móvil terrestre de radiocomunicaciones.			*	5000
Infraestructura E	EI	Sectorial	EIZ	Plantas potabilizadoras y subestaciones eléctricas, antenas centrales de			*	20000
		Zonal						

				transmisión y recepción de telecomunicaciones.				
		Ciudad	EIM	Plantas de tratamiento y estaciones de energía eléctricas.			*	50000
		Zonal	FPZ	Depósitos de desechos industriales			*	20000
Especial E	EP	Ciudad	FPM	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos ( plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos), gasoductos, oleoductos y similares.			*	50000

**Artículo 109. Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural.** – Se refiere al uso en el que elementos o edificaciones forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. Este suelo está sujeto a regímenes legales y a un planeamiento especial que determina los usos de suelo de estas áreas, compatibles con la conservación y recuperación arquitectónica y urbanística. El uso de suelo patrimonio histórico cultural se clasifica en: Patrimonial, mixto y arqueológico, arquitectónico y urbanístico. Estos usos pueden ser desarrollados en planes especiales.

#### Cuadro de Clasificación de Uso del Patrimonio Histórico y Cultural

USOS	SIMB	TIPOLOGIA	SIMB	ÁREA
Áreas Patrimoniales	P	Áreas patrimoniales	P	Centros, núcleos y conjuntos históricos.

**Artículo 110. Bienes y Áreas Patrimoniales.** - Los bienes y áreas patrimoniales, los sitios arqueológicos y su entorno natural y paisajístico ubicados en la circunscripción territorial del cantón Tulcán serán sujetos de investigación, planificación, protección y gestión de conformidad con lo estipulado en la normativa vigente.

**Artículo 111. Condiciones de la Gestión de Bienes Patrimoniales.** - La actualización del inventario, las normas, reglas y condiciones específicas de intervención en los predios que contienen o forman parte de los bienes patrimoniales del cantón Tulcán serán definidas en un cuerpo normativo interno. La Dirección de Planificación propondrá los criterios técnicos para este efecto.

Toda intervención en bienes Patrimoniales deberá contar con informe favorable de la Dirección de Planificación del Municipio de Tulcán y de la Autoridad competente en caso de ser necesario.

**Artículo 112. Uso Agropecuario.** - Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente.

La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su

preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

**Artículo 113. Reglamentación del uso Agrícola.** -Protegerá las áreas de uso de suelo de aprovechamiento agrícola contra el crecimiento urbano no controlado y riesgos ocasionados por la transformación de las características morfológicas del suelo y para propiciar su aprovechamiento adecuado.

- a) Agrícola Alta. - Actividades relacionadas con toda clase de cultivos, así como la cría de ganado menor y mayor, a la producción avícola, apícola y piscícola, a desarrollarse entre la cota 2.800 hasta la cota 3.600 m.s.n.m.
- b) Agrícola Baja.- Uso destinada a granjas de producción agrícola intensiva, cultivos agrícolas sin invernadero, huertos de producción intensiva controlada, cultivos Sin invernadero. Bajo la cota 2.800 m.s.n.m.

**Artículo 114. so Forestal.** - Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

**Artículo 115. Uso Acuícola.** - Corresponde a áreas en suelo rural, en espacios cerrados, destinados al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano. La determinación del uso de suelo acuícola se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.

**Artículo 116. Uso de Protección Ecológica.** - Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.

**Cuadro de Clasificación de Uso de Protección Ecológica**

USOS	SIMB	TIPOLOGIA	SIMB	USOS Y ÁREAS
Áreas naturales P	PA	Bosques y vegetación Protectora	PAB	Reserva, bosques y vegetación protectora. Usos: científicos, recreación, ecológica y turística.
		Sistema Orográfico	PAO	Cerros, montañas, colinas, volcanes.
		Sistema hídrico	PAH	Cuencas y microcuencas, Manantiales, playas fluviales, ríos, quebradas, arroyos, Ciénegas, lagos, lagunas, pantanos. Canales de agua y desagüe, alcantarillas, aliviaderos, diques, presas, represas, embalses, muelles, rondas hídricas.
		Especial	PAE	Áreas vulnerables.

**Artículo 117.- Categorías de Capacidad de Uso de las Tierras.** - Establece las potencialidades y limitaciones para las diferentes actividades agrícolas, pecuarias y forestales que tiene el cantón. Basándose en el principio de la máxima intensidad de uso soportable sin causar deterioro físico del suelo. El sistema consta de ocho clases representadas por números romanos, en las cuales se presenta un aumento progresivo de limitaciones.

<b>CATEGORÍAS</b>	<b>LIMITACIONES</b>	<b>USO DE LAS TIERRAS</b>
Clase I	Sin Limitaciones	Terrenos adecuados para cultivos agrícolas, pastos y bosques
Clase II	Ligeras	Tierras que soportan las actividades agrícolas, pecuarias o forestales, adaptadas ecológicamente a la zona
Clase III	Ligeras a Moderadas	Tierras que soportan las actividades agrícolas, pecuarias o forestales, pero se reduce las posibilidades de elección de cultivos anuales a desarrollar o se incrementan los costos de producción
Clase IV	Moderadas	Restringe el establecimiento de cultivos intensivos y admite cultivos siempre y cuando se realicen prácticas de manejo y conservación
Clase V	Fuertes a muy fuertes	Terrenos para pastos y bosques, generalmente no aptos para cultivos
Clase VI	Muy Fuertes	No aptos para su aprovechamiento bajo cultivos, pero que pueden ser utilizados en la producción de pastos, árboles o vida silvestre o cultivos especiales en cobertura
Clase VII	Severas	No aptos para cultivos y restringen su uso a la producción de pastos o árboles o vida silvestre
Clase VIII	Muy Severas	Pueden ser utilizados para recreación o vida silvestre o abastecimiento de agua o propósitos estéticos
*Para determinar las clases se utilizaron variables físicas y químicas (ej. Toxicidad y pedregosidad)		

**Artículo 118.** Se permitirán usos agrícolas, forestales, agrosilviculturales y de reforestación. Su uso será reglamentado a través de planes de manejo específicos, en concordancia a las políticas locales que especifiquen los organismos pertinentes sobre el medio ambiente.

El uso de suelo de protección natural, en el cantón contempla la siguiente clasificación:

- a) Uso de Suelo de Páramos: Es el suelo ubicado sobre la cota 3.600 m s.n.m. que deberá ser recuperado con protección natural, dejando libre al páramo; pero respetando los territorios ya ocupados por la población radicada en la zona.
- b) Uso de Suelo de Bosques: Comprende al suelo donde se asientan los bosques nativos y las tierras de manejo sustentable de bosques, para lo cual se deberá coordinar con el MAE, y cualquier Otra institución a fin.
- c) Uso de Suelo de Cuerpos de Agua: Es el suelo destinado a la preservación del sistema hídrico, tanto natural, como artificial o construido, para Su aprovechamiento y uso a través de manejo adecuado y descontaminación.
- d) Uso de Suelo de Quebradas y Laderas: Es el suelo accidentado y de topografía irregular que se caracteriza por su fragilidad y vulnerabilidad, propenso a la desertificación originada por la erosión, la deforestación, las modificaciones del clima y el inadecuado uso del recurso hídrico. Requiere de manejo adecuado de protección mediante siembra de especies endémicas y su repoblamiento, prohibiéndose todo tipo de construcciones y edificaciones.

**Artículo 119. Reglamentación del Uso de Suelo de Protección Ecológica:** Se determinarán proyectos especiales de manejo para la preservación del ambiente y o del entorno natural, sujetos a regímenes legales y regulaciones específicas encaminadas a su mantenimiento y mejoramiento, que garanticen su control.

Se deberán delimitar áreas para salvaguardar el valor ambiental y paisajístico de los recursos naturales.

Se realizarán estudios de incidencia en la calidad del paisaje, provisiones de dotación de infraestructura e impacto ambiental.

- a) Páramos. - Se prohíbe el avance de la frontera agrícola desde la cota de 3600 m s.n.m el pastoreo y la plantación de especies exóticas, pero respetando las áreas que ya están ocupadas y en posesión sobre esta cota por parte de la población asentada en la zona, basado en los derechos colectivos consagrados en la Constitución Política del Estado, quienes deberán contribuir con la recuperación de dicha zona con la plantación de especies endémicas.
- b) De los bosques, vegetación y maleza. - Se procurará el mantenimiento de la vegetación existente. así como la reforestación con especies nativas en las áreas que para tal fin se definan. La tala de árboles quedará sometida al permiso del Ministerio de Medio Ambiente

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

**Artículo 120. Cuerpos de Agua y sus Franjas de Protección.** - Se consideran áreas de protección a las superficies que rodean a los cuerpos de aguas perennes o intermitentes, naturales o artificiales, o que son ocupadas por éstos.

**Artículo 121. Uso de Aprovechamiento Extractivo.** - Corresponde a espacios de suelo rural dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. 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.

**Artículo 122. Uso de Protección de Riesgos.** - Es un suelo urbano o rural en la que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

**Artículo 123. Usos Específicos.** - Son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

En el Plan de Uso y Gestión del Suelo, el régimen de usos específicos se clasifica en las siguientes categorías:

- a) Uso principal. Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
- b) Uso complementario. Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal.
- c) Uso restringido. Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
- d) Uso prohibido. Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Los usos urbanos específicos, que no hayan sido definidos previamente en el PUGS, serán determinados mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial definido en esta Ordenanza y la LOOTUGS.

El régimen de usos previsto para el suelo urbano y rural de protección y el rural de aprovechamiento extractivo y de producción tendrán en cuenta lo que para el efecto señale la legislación nacional aplicable.

**Párrafo II**  
**Zonificación de Uso Ocupación del suelo**  
**Parámetros de ocupación del suelo**

**Artículo 124. Ocupación del suelo.** 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 está determinada mediante la respectiva normativa urbanística que comprende el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta ordenanza y la LOOTUGS.

**Artículo 125. Zonificación para Habilitación del Suelo y Edificación.** - La zonificación para habilitación del suelo comprende: 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. La zonificación para edificación del suelo establece también las asignaciones de: retiros construcción de la edificación; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (“COS PLANTA BAJA”); el coeficiente de ocupación del suelo total (“COS TOTAL”), expresados en porcentaje; la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales.

**Artículo 126. Dimensiones y Áreas Mínimas de Lotes.** – Las habilitaciones del suelo sean: subdivisión o urbanización observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, y grados o porcentajes de pendientes establecidas en el PUGS y demás instrumentos de planificación.

**Artículo 127. Aplicación de la Zonificación.** – La delimitación de la zonificación en relación con la forma de ocupación y edificabilidad se realiza por sectores y ejes, y se aplicará a los lotes en las siguientes condiciones:

- a) En cada sector la asignación de cada tipo de zonificación se aplicará a todos los lotes que lo conforman.
- b) En áreas de suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afectará a las áreas de la totalidad de los lotes, siempre y cuando exista un lote posterior.
- c) En áreas de suelo urbano en los ejes de uso múltiple correspondientes a vías colectoras, arteriales o expresas, con manzanas definidas por la estructura vial, la zonificación asignada a estos ejes se aplicará en la totalidad del área del lote.

- d) En áreas del suelo urbano en que contengan manzanas definidas por elementos hidrográficos o cuerpos de agua, ya sean quebradas o ríos mantendrán la asignación de afectación en la talidad de los lotes.
- e) En áreas de suelo rural, la zonificación se aplicará en los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote mínimo de la zonificación asignada.
- f) En zonas de uso residencial y zonas de uso múltiple, que no sean ejes, cuando un lote intermedio tenga frente a dos vías y tenga asignada dos o más zonificaciones, se acogerá a cada una de ellas hasta la longitud correspondiente al fondo del lote mínimo (lote mínimo para el frente mínimo o definido por el polígono de zonificación); en caso de existir un área remanente o traslapada, ésta podrá acogerse a la más favorable.
- g) En predios esquineros que tengan dos o más zonificaciones, podrán acogerse a cualquiera de ellas respetando los retiros correspondientes a cada vía en sus respectivos frentes, salvo el caso de tipología sobre línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales.
- h) En caso de habilitación de suelo urbano con dos o más zonificaciones, éste podrá acogerse a la asignación de lote mínimo menor. Se exceptúan de esta disposición aquellas zonificaciones con uso protección ecológica, en las cuales se aplicará la zonificación asignada a cada una de las áreas del lote.

**Artículo 128. Tipologías de Formas de Ocupación para Edificación.** - Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías:

- a) Áreas históricas: La asignación de ocupación y edificabilidad cumplirá las condiciones establecidas en el ordenamiento jurídico en materia de áreas y bienes patrimoniales.
- b) Aislada: Mantendrá retiros a todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior.
- c) Pareada: Mantendrá retiros a tres colindancias: retiro frontal, un lateral y posterior; se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales.
- d) Continua: Mantendrá retiros a dos colindancias: retiro frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales.
- e) Las tipologías Aislada, Pareada y Continua pueden aceptar la ocupación del retiro frontal en planta baja o dos plantas según las determinaciones propias del PUGS y los demás instrumentos de planificación.
- f) Sobre línea de fábrica: Mantendrá solo un retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias frontales y laterales.

Para edificaciones en los entornos de las plazas centrales de las cabeceras parroquiales y otros lugares de interés urbanístico que deben conservar las tipologías existentes, para lo cual contarán con un régimen normativo específico para la edificación.

La Dirección de Gestión Territorial por intermedio de quien esté a cargo de la Gestión del Patrimonio en base a lo que dispone el ordenamiento jurídico para áreas y bienes patrimoniales o previo a una inspección en el sitio para analizar las características de implantación y de altura

existentes en el sector, definirá la delimitación y asignación de datos de usos de suelo y forma de ocupación y edificabilidad para cada caso.

Para áreas de promoción especial, desarrollo de proyectos urbanísticos concertados y zonas especiales de desarrollo económico, las que podrán contar con un régimen normativo específico para la habilitación del suelo y para la edificación, que será definido por la Dirección de Gestión Territorial en coordinación con las demás direcciones del Municipio, y aprobado por el Concejo Municipal.

Zona urbanística en riesgo donde se condicionan nuevas construcciones en función de las características del riesgo y de las medidas de mitigación necesarias, cuya responsabilidad total es compartida por el propietario, el calculista y el constructor, en base a un estudio de suelos, suscrito por un profesional competente en la materia, revisado por la Dirección de Planificación, Dirección de Ambiente, y Riesgos y autorizado mediante resolución del Concejo Municipal.

Para el caso de zonas especiales de desarrollo económico, previamente a la declaración nacional se solicitará la determinación del uso del suelo al Municipio del cantón Tulcán

Las tipologías de zonificación para Edificación y Habilitación del Suelo deberán contar al menos con las siguientes variables: forma de ocupación, altura máxima, retiros, distancia entre bloques, COS-PB, COS TOTAL, lote mínimo y frente mínimo.

**Artículo 129. Casos Particulares en que la Zonificación Asignada No es Aplicable.** -Cuando los lotes esquineros sean menores o iguales a las áreas del lote mínimo de la zonificación asignada, o si su lado menor tiene un frene igual o menor establecer metro y no puedan desarrollar la tipología aislada, se procederá de la siguiente manera:

- a) Mantendrán el retiro frontal.
- b) Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio, adquirido igual derecho el lote colindante.
- c) Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del predio.
- d) Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado, y de no ser técnicamente factible, será la Dirección de Planificación la encargada de asignar los parámetros correspondientes.
- e) Cuando en un lote exista adosamiento, el lote colindante podrá planificar la edificación adosándose en la misma longitud y altura, respetando las normas de arquitectura y urbanismo, sin sobrepasar los coeficientes y altura máxima establecidos en la asignación correspondiente.
- f) En sectores con forma de ocupación pareada sin definición de adosamientos, la respectiva Administración. En el plazo de un mes, definirá mediante resolución el correspondiente adosamiento y notificará a la, Dirección de Planificación para la actualización en la base de datos del Plan de Uso y Gestión del Suelo respecto del caso específico.

- g) Cuando existan lotes de superficie menor al lote mínimo de la zonificación asignada, en uso de suelo rural, podrá construirse hasta un área bruta máxima de 300 m<sup>2</sup>, y las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura y retiros establecidos por el Plan de Uso y Gestión de Suelo para el eje o sector en que se encuentren, y a las señaladas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; con excepción de su implantación en zonas de riesgo, áreas de protección especial, de quebradas, taludes y ríos.
- h) Cuando en áreas de suelo urbano existan lotes que, por su topografía, forma o área, no permitan la aplicación de la zonificación, la dirección de planificación mediante una resolución motivada con datos especiales de aplicación al caso específico del que se trate y se realizará la actualización respectiva en la base del Plan de Uso y Gestión del Suelo, respecto de ese caso específico.

**Artículo 130. Definición.** - La Edificación o aprovechamiento urbanístico es la capacidad de edificación de un predio, condicionado por la reglamentación municipal y determinado por la zonificación de uso y ocupación de suelo, asignado al sector en que éste se encuentre.

Edificación es todo proceso constructivo de edificación a realizarse en suelo urbano y rural, para permitir un uso o destino determinado. Se sujetará a las especificaciones de la respectiva forma de ocupación determinada

**Artículo 131. Coeficiente de Ocupación del Suelo.** - El Coeficiente de ocupación en la planta baja (COS PB) es la relación entre el área edificada computable en planta baja y el área del lote. Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote.

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

Son áreas computables para el COS, aquellas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL).

Son áreas no computables para el COS, aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: escaleras o gradas y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, porches, balcones, suelo destinado a cualquier tipo de infraestructura de telecomunicación o servicios básicos, estacionamientos con cubierta ligera e inaccesible, se contabilizará el excedente para el cálculo de los coeficientes. Todas las edificaciones deberán observar el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) y el Coeficiente del Suelo Total (COS TOTAL) establecidos en los instrumentos de la Planificación territorial, los mismos que constarán en el Informe de Regulación Municipal.

**Artículo 132. Ocupación Provisional.** - Los predios particulares ubicados en suelo urbano podrán ser ocupados con edificaciones provisionales y desmontables para espectáculos, ferias, juegos mecánicos, estacionamientos u otros actos comunitarios al aire libre, siempre y cuando cuenten con la respectiva licencia urbanística. Esta autorización tendrá el carácter temporal por tiempo limitado máximo de seis meses calendario y solo será renovable por una vez. Deberán respetarse la zonificación, uso del suelo y la normativa vigente para cada caso. La autorización se obtendrá en la Administración Municipal.

**Artículo 133. Retiros.** - Todas las edificaciones deberán observar los retiros de construcción establecidos en esta ordenanza y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en un Informe de Regulación Municipal. Los retiros, de acuerdo con la tipología de zonificación asignadas y establecida en el PUGS pueden ser: frontales, laterales y/o posteriores.

**Artículo 134. Altura del Local.** - La altura de local es la distancia entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o del cielo raso terminado, medida en el interior del local.

En todos los casos la altura mínima de local se medirá desde el piso terminado hasta la cara inferior del cielo raso terminado.

Las especificaciones técnicas de la altura de local se determinan en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Únicamente para elementos de detalles formales, ornamentales la altura mínima será de 2.10m.

**Artículo 135. Altura y Dimensiones de Edificaciones.** - Todas las edificaciones se sujetarán a la altura de la edificación y dimensiones establecidas en los instrumentos de la planificación territorial, que se detallarán en el Informe de Regulación Municipal.

**Artículo 136. Altura de Edificación.** - La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde al número de pisos de la zonificación asignada, según lo especificado en los instrumentos de la planificación territorial. Estos se contarán desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta. Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de altura de edificación se consignan en los instrumentos de planificación territorial.

**Artículo 137. Edificación en Bloques.** - En terrenos planos o con pendiente se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen de edificación a la distancia mínima entre bloques establecida por la zonificación asignada al predio, entendida como la distancia libre desde los elementos arquitectónicos más sobresalientes de los volúmenes edificados.

En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques deberá cumplir adicionalmente las normas de iluminación y ventilación constantes en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de edificaciones en bloques se consignan en el PUGS y en los instrumentos de la planificación territorial.

**Artículo 138. Incremento de Número de Pisos.** - Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de número de pisos, por sobre lo establecido en el PUGS y demás instrumentos de planificación, pero dentro de los límites y sujetándose a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

**Artículo 139. Suelo Creado.** - Para efectos del presente Parágrafo se considera "Suelo Creado" al área a ser construida por sobre lo establecido en el PUGS previa autorización del Municipio.

**Artículo 140. Captación del Incremento del Valor del Inmueble por Índice Creado.** - El Concejo Municipal podrá autorizar mediante ordenanza la venta o transferencia del índice de construcción creado, esta captación podrá ser onerosa y se realizará mediante acto administrativo o tributario, según corresponda, o con la compensación social en suelo u otra que se técnicamente se defina.

**Artículo 141. Autoridad Administrativa Responsable.** - Son órganos responsables del Municipio del GADMT para el otorgamiento de la autorización por incremento de número de pisos, la Dirección de Gestión Territorial.

**Artículo 142. Redes de Infraestructura.** – Los proyectos de urbanización en suelo urbano y los proyectos de subdivisión en suelo urbano y rural deberán sujetarse a lo previsto en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y obtener aprobación de las empresas públicas municipales competentes, de la Empresa Eléctrica y de las empresas operadoras de servicios de telecomunicaciones autorizadas.

El promotor de la habilitación del suelo construirá y entregará al Municipio, a título gratuito, las redes de infraestructura sobre la base del cronograma valorado de obras y de acuerdo a la normativa para la instalación de redes subterráneas de infraestructura. En suelo rural se exigirá la vialidad y las obras de la infraestructura básica técnicamente factible.

Las franjas de protección de líneas de alta tensión podrán habilitarse como vías, cuando las condiciones físicas lo permitan, previo informe de la respectiva empresa eléctrica.

Ni la Empresa Pública Municipal competente en materia de alcantarillado y agua potable ni la Empresa Eléctrica podrán dar servicio, ni otorgar certificados de factibilidad de servicio, a proyectos de urbanización y asentamientos ilegales que se encuentren fuera del suelo urbano o en áreas declaradas de riesgo no mitigable.

No obstante, lo indicado, las referidas empresas podrán otorgar los servicios respectivos cuando el asentamiento humano de hecho haya obtenido su respectiva ordenanza de regularización.

**Artículo 143. Habilitación del Suelo.** - Es un 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. Se sujetarán a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación.

Se habilita el suelo a través de urbanizaciones, subdivisiones y reestructuraciones parcelarias, de las que resulten lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio, dando cumplimiento a la forma de ocupación de suelo como lo establece el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Artículo 144. Proyectos de Urbanización.** - Los proyectos de Urbanización son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad la división y habilitación del suelo en áreas de la circunscripción territorial del cantón Tulcán calificadas exclusivamente como suelo urbano y las que tengan asignación Residencial R1 R2 por los instrumentos de planificación. En urbanizaciones, la división del suelo contemplará más de diez lotes, además del correspondiente al de las áreas de equipamiento comunal y áreas verdes.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones determinadas, establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo sobre ordenación, uso y ocupación del suelo, si bien podrán solicitar el incremento en los coeficientes de ocupación de suelo por sobre lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, a través de la figura de suelo creado.

Dichos proyectos deberán integrar sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes o previstas); y deberán adjuntar los certificados de factibilidad de servicios y las propuestas técnicas para la ejecución de obras de infraestructura y vialidad.

Las Urbanizaciones Sujetas a Reglamentación General. - que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica que se sujete a las asignaciones de la zonificación y cumpla con los requerimientos y procedimientos vigentes. Estas urbanizaciones deberán contar con informe favorable de la Dirección de Planificación, y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunales al Municipio del cantón Tulcán, de conformidad

**Artículo 145. Proyectos de Subdivisión.** –Los proyectos de subdivisión son propuestas que tienen por finalidad dividir y habilitar predios, conforme la zonificación establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y demás instrumentos de planificación.

En todos los casos deberá observarse el lote mínimo establecido en la normativa vigente. No se considera subdivisión y en consecuencia no se requerirá la contribución prevista en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en los siguientes casos:

- a) La partición que practica la municipalidad mediante acto normativo del Concejo Municipal en los bienes sobre los que ejerce dominio, en que por cuestiones de interés social u ordenamiento territorial no se requiera tal contribución.
- b) La partición que resulte de la expropiación parcial de un lote practicada por un ente público. Las posteriores habilitaciones de suelo en lotes producto de esta expropiación se sujetarán a lo estipulado en el COOTAD.
- c) En suelo urbano, de la división del suelo propuesta deberán resultar no más de diez lotes o solares además de las áreas verdes, así como las propuestas técnicas para la realización de las obras de infraestructura y vialidad.
- d) En suelo rural, de la división del suelo propuesta, deberán resultar un máximo de 20 lotes además de las áreas verdes y comunales, así como las propuestas técnicas para la realización de las obras de infraestructura y vialidad.
- e) Se considera además como subdivisión a las habilitaciones originadas por partición judicial que pueden generarse en suelo urbano y rural. Estas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes.

**Artículo 146. Proyectos de Reestructuración Parcelaria.** –Los proyectos de Reestructuración Parcelaria son nuevos trazados de parcelaciones aprobados por el Municipio, y se realizarán entre lotes de cuerpo cierto de propiedad municipal y particular o entre lotes particulares. Cumplirá uno o más de los siguientes fines:

- a) Regularizar la configuración de parcelas, o nuevo trazado de parcelaciones defectuosas; Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana; y,
- b) Relinderar predios colindantes, sin que esto implique división de lotes a pesar de que pueda producirse un reajuste de áreas en los predios involucrados.
- c) Esta operación será realizada a petición de parte o por iniciativa de la administración municipal, y será tramitada por la Autoridad Administrativa.
- d) En el caso de licenciamiento sujeto al procedimiento especial, se requerirá informe previo de la Dirección responsable para conocimiento de la Comisión competente y autorización del Concejo Municipal.
- e) En el caso de integración parcelaria, categorizada como la unión de dos o más lotes en un solo cuerpo, con el objeto de desarrollar proyectos de habilitación del suelo o edificación, luego de realizados los trámites legales derivados del ordenamiento jurídico nacional, el

Municipio procederá a catastrar el lote resultado de la integración, a través del organismo administrativo responsable del catastro municipal.

**Artículo 147. Dimensiones y áreas mínimas de lotes.** - Las habilitaciones del suelo observarán las dimensiones y las superficies de los lotes, y grados o porcentajes de pendientes establecidas en el PUGS, y demás instrumentos de planificación, de conformidad con el ordenamiento jurídico municipal.

## **CAPÍTULO CUARTO ESTÁNDARES URBANÍSTICOS**

**Artículo 148. Estándares urbanísticos.** - En función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales en cada una de las jurisdicciones cantonales, el PUGS establecerá los parámetros de calidad específicos para el planeamiento y las actuaciones urbanísticas que se requieren para:

- a) Dotación de espacios públicos;
- b) Infraestructura;
- c) Previsión del suelo para vivienda de interés social;
- d) Conservación y protección del patrimonio arquitectónico;
- e) Protección y mitigación de riesgos.

Al respecto se deberán adoptar los estándares elaborados por las entidades rectoras correspondientes como obras públicas, ambiente, telecomunicaciones, educación, salud, entre otras. Para la actuación urbanística y habilitación de edificaciones, será de obligatorio cumplimiento la Norma Ecuatoriana de la Construcción que corresponda.

### **Sección Primera Espacios públicos**

**Artículo 149. Definición.** - Entiéndase por espacio público a las áreas y elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales destinados por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades colectivas y es el elemento que articula y estructura el espacio y regula las condiciones ambientales del mismo. Estas áreas están asociadas a los sistemas viales, de transporte y equipamientos, su presencia y calidad sirven para mejorar las condiciones ambientales, propiciar el encuentro de los ciudadanos y consolidar zonas residenciales.

**Artículo 150. Componentes del Espacio Público.** - El espacio público comprende, entre otros, los siguientes componentes:

- a) Los bienes de uso público que son aquellos ámbitos espaciales e inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio del cantón Tulcán, destinados al uso y disfrute colectivo.
- b) Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales, uso o afectación que satisfacen necesidades de uso público.
- c) Los demás bienes de uso público que establece el COOTAD.

**Artículo 151. Elementos Principales y complementarios.** - El espacio público está conformado por elementos principales y complementarios.

- a) Elementos Principales:

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

- Los componentes de los perfiles viales tales como: derechos de vía, zonas de mobiliario urbano y señalización, ductos, túneles peatonales, puentes peatonales, escalinatas, bulevares, alamedas, rampas para discapacitados, andenes, malecones, parterres, cunetas, ciclo vías, estacionamiento para bicicletas, estacionamiento para motocicletas, estacionamientos bajo espacio público, zonas de estacionamiento, reductores de velocidad, calzadas y carriles.
- Los componentes de los cruces o intersecciones, tales como: esquinas, redondeles, puentes vehiculares, túneles y viaductos.
- Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro, tales como: parques urbanos, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre, y zonas de cesión gratuita a la Municipalidad.
- Áreas para conservación y preservación. – de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos, las cuales pueden ser sectores de ciudad, manzanas, inmuebles individuales, monumentos nacionales, murales, escultura, fuentes ornamentales y zonas arqueológicas o accidentes geográficos.

- b) Elementos complementarios:

Componentes de vegetación natural o intervenida.

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

Componente del amoblamiento urbano: Mobiliario

- Elementos de comunicación tales como mapas de localización de información pública, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura, contaminación ambiental, medidores de ruido.
- Elementos de organización tales como paradas de buses y semáforos.
- Elementos de ambientación tales como luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, rejillas de árboles, jardines, bancas relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- Elementos de recreación tales como: juegos para adultos e infantiles.
- Elementos de servicios como parquímetros, ciclisteros, surtidores de agua, casetas de turismo, muebles de lustra botas.
- Elementos de salud e higiene tales como baños públicos, contenedores de basura.
- Elementos de seguridad, tales como: barandas, pasamanos, cámaras de vigilancia, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

#### Señalización:

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

**Artículo 152. Reglamentación del espacio público.** - Los componentes del espacio urbano podrán ser definidos y/o implementados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tulcán, el Gobierno Nacional y personas o instituciones de carácter privado siempre que se sujeten a la programación y regulaciones establecidas por el planeamiento cantonal y nacional vigente.

**Artículo 153. Gestión del espacio público.** - La Dirección de Planificación Urbana y

Rural del GADMT planteará políticas municipales relacionadas con la gestión del espacio público en el marco de la planeación del ordenamiento del territorio cantonal, debe cumplir entre otras las siguientes funciones:

- a) Elaboración y actualización del inventario del espacio público.
- b) Definición de políticas y estrategias. Articulación entre las distintas entidades cuya gestión involucra directa o indirectamente las planeación, diseño, construcción, mantenimiento, conservación, restitución, financiación y regulación del espacio público.
- c) Elaboración y coordinación del sistema general del espacio público.
- d) Diseño de los subsistemas, enlaces y elementos.
- e) Definición de escalas y criterio de intervención.
- f) Desarrollo del mecanismo de participación y gestión.
- g) Desarrollo de la normalización y estandarización de los elementos del espacio público.

**Artículo 154. Autorización de usos.** - En el caso de áreas públicas de uso activo o pasivo, el Municipio podrá autorizar su uso por parte de organizaciones particulares sin ánimo de lucro y que representen los intereses del barrio o entidades privadas.

Se podrá encargar la administración, mantenimiento y equipamiento del espacio para usos compatibles mediante contratos o convenios. En ningún caso estos contratos generan derechos reales para las entidades privadas que impidan a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito, debiendo dar estricto cumplimiento a la prevalencia del interés general sobre el particular.

**Artículo 155. Accesibilidad al espacio público.** – Los parques y zonas verdes, así como las vías y los demás espacios que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser cercados, amurallados o cerrados en forma tal que priven a la población de su uso, disfrute visual y libre tránsito, sin perjuicio de las instalaciones o elementos de seguridad destinados a garantizar su conservación y ordenado aprovechamiento, compatibles con su naturaleza pública.

El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, limitación o enfermedad entre otras.

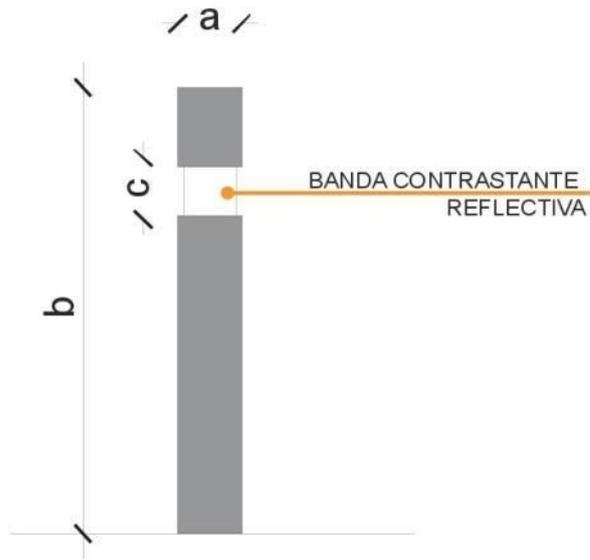
**Artículo 156. Clasificación de los elementos urbanos.** – La Norma técnica Ecuatoriana INEN 2314 hace mención a los distintos elementos urbanos:

### **1.- Elementos de seguridad:**

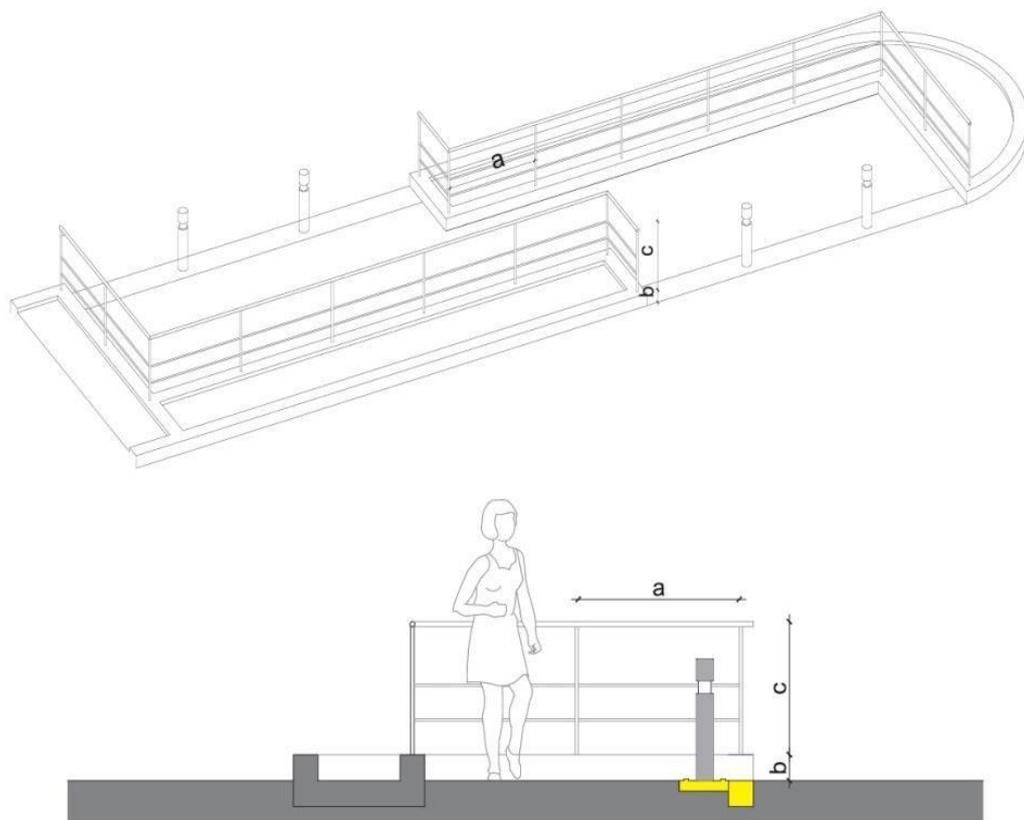
**a) Bolardos.** - Los bolardos son elementos verticales que impiden el paso o acceso vehicular a áreas de circulación peatonal, pueden ser fijos o móviles, temporales o definitivos. (Ver Figura 1. a)

Criterios de ubicación: En aceras deben estar ubicados junto al bordillo perimetral o desniveles, en refugios peatonales se ubican en el interior del perímetro que colinda con las calzadas, y para el caso de mojones, hitos, entre otros deben cumplir los mismos criterios de ubicación que los bolardos.

Criterios de diseño: Deben tener un diámetro o sección (a) entre 100 mm a 200 mm, una altura (b) entre 700 mm a 900 mm, y una separación entre sí de: 1 200 mm en cruces peatonales, vados y rebajes, entre 1 200 mm a 1 500 mm en refugios peatonales, entre 1 200 a 2 000 mm en aceras, circulaciones peatonales, debe contar con, al menos, una banda contrastante reflectiva o lámparas con un ancho (c) entre 50 mm a 100 mm en la parte superior del mismo.



**Figura 1.a.** Elementos de Limitación, Cierre y Protección  
**Fuente:** Norma Técnica Ecuatoriana INEN 2314



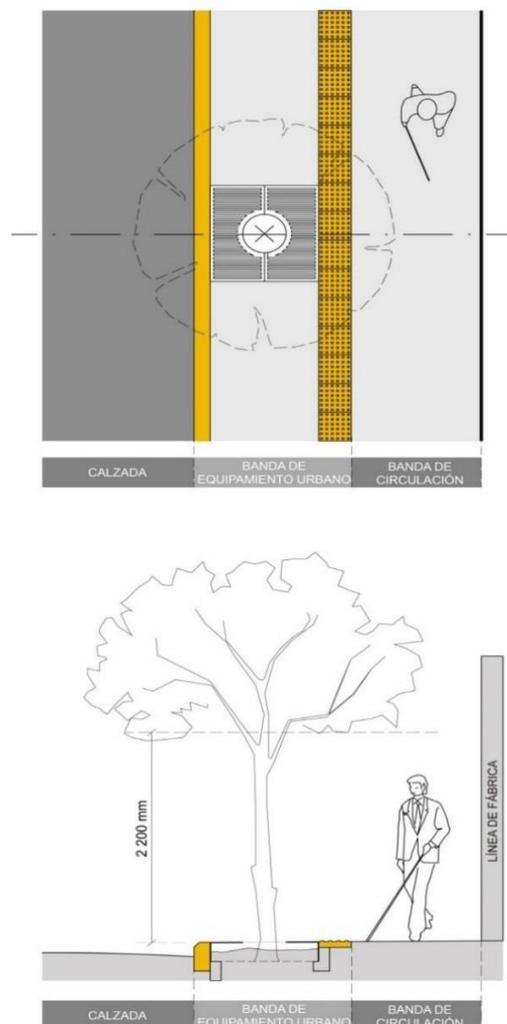
**Figura 1.b.** Elementos de Limitación, Cierre y Protección  
**Fuente:** Norma Técnica Ecuatoriana INEN 2314



Criterios de diseño: Deben tener una altura mínima (c) de 1 000 mm, abertura máxima entre sus parantes de 100 mm, en caso de precisar pasamanos y la parte inferior de la barandilla debe disponer de un zócalo resistente cuyo borde inferior debe estar a una altura máxima (ver Figura 1 b) (b)), de 100 mm.

- d) **Rejilla de protección en piso.** - Entramado que cubre parcialmente una abertura que debe estar enrasada al piso, facilitando la circulación peatonal.

Criterios de ubicación y diseño: En aceras con un ancho inferior a 3 000 mm se debe incorporar rejillas de protección o bordillos perimetrales en alcorques, respetando los 1 200 mm de banda de circulación. (Ver Figura 3).



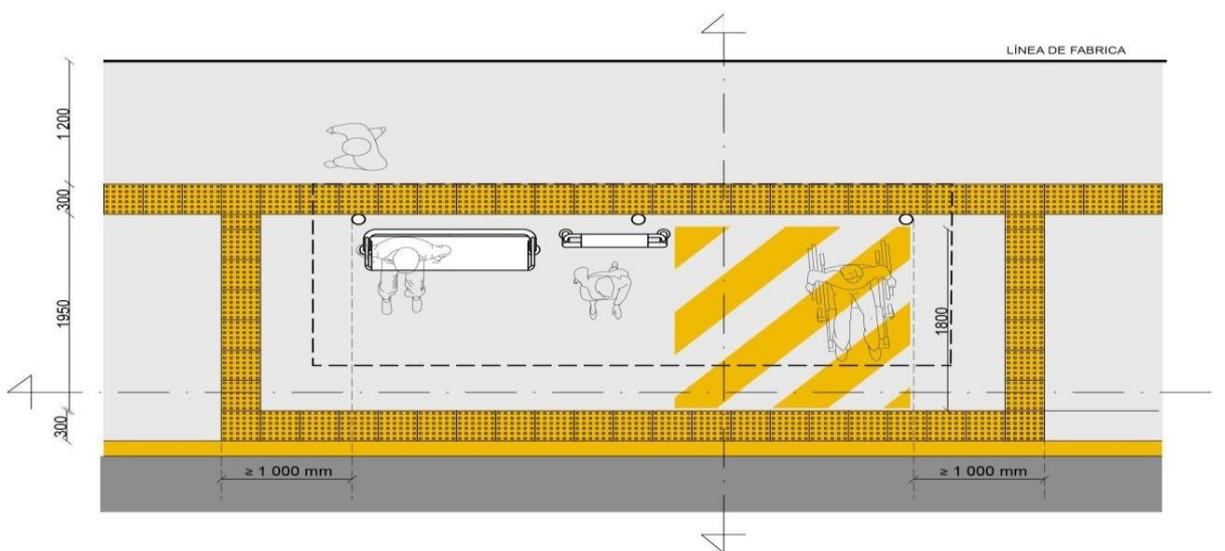
**Figura 3.** Pasamanos

**Fuente:** Norma Técnica Ecuatoriana INEN 2244

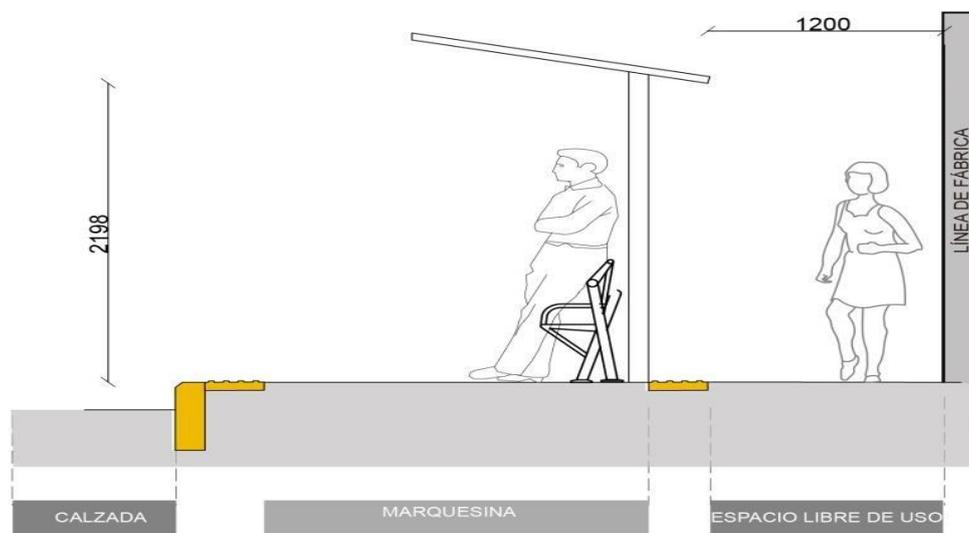
En aceras, bulevares, plazas, entre otros, las rejillas de protección en piso deben colocarse enrasadas con el pavimento. Las perforaciones lineales colocadas en el sentido de la marcha nunca deben tener una separación mayor a 18 mm.

- e) **Marquesinas.** - Cubierta que se coloca en lugares públicos que sirve para el descanso y protección al usuario de las inclemencias del tiempo, puede incorporar elementos laterales de protección.

Criterios de ubicación: La ubicación de la marquesina no debe interferir con la circulación peatonal de acuerdo con NTE INEN 2243, y de usarse en paradas de buses y debe cumplir con NTE INEN 2292, sin interferir con la banda de circulación de 1 200 mm (Ver Figura 4).



**Figura 4.a.** Marquesina tipo  
**Fuente:** Norma Técnica Ecuatoriana INEN 2314



**Figura 4.b.** Marquesina tipo  
**Fuente:** Norma Técnica Ecuatoriana INEN 2314

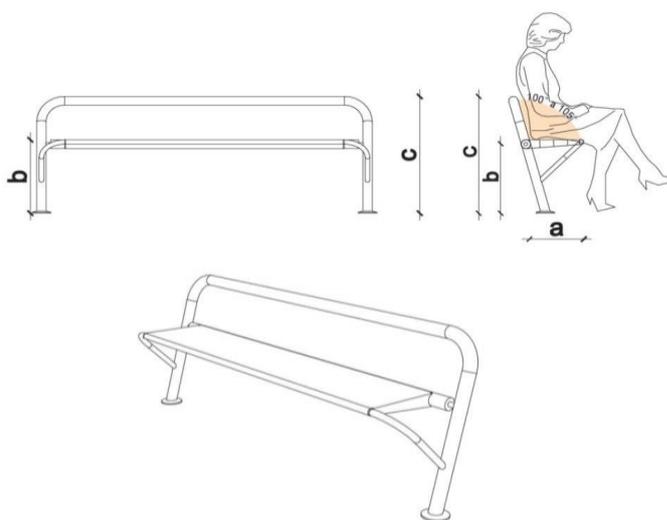
Criterios de diseño: Los elementos de cubrimiento tales como vidrios, hojas metálicas o plásticas, fibras naturales, textiles u otros deben garantizar un nivel adecuado de protección frente a la lluvia y a la excesiva radiación solar, así como deben asegurar una resistencia mínima adecuada frente a la caída de objetos contundentes que pudieran afectar a los usuarios, el diseño de la estructura de la cubierta debe garantizar el soporte del peso de los elementos de cubrimiento y de las cargas adicionales derivadas de la acumulación de agua, granizo, follaje, u otros elementos en los mismos, el anclaje de las marquesinas (directamente a fachadas o paramentos verticales o a postes) debe evitar su desplome, manteniendo así la seguridad del usuario cuando la usa; si existen elementos verticales transparentes, estos deben estar señalizados con 2 franjas contrastantes con un ancho entre 75 mm y 100 mm ubicadas, a partir del nivel de piso terminado, a una altura entre 800 mm y 1 000 mm la primera y la segunda entre 1 200 mm y 1 400 mm; las superficies acristaladas deben ser fabricadas con vidrios de seguridad.

## 2.- Reposo y recreación

a) **Bancas o asientos.** - Muebles, con o sin respaldo, en los que pueden sentarse una o más personas.

Criterios de ubicación: Las bancas o asientos (incluidas las zonas reservadas para sillas de ruedas o coches de bebés, usuarios con ayudas técnicas y otros de similares usos) no deben interferir con la circulación peatonal de acuerdo con NTE INEN 2243.

Criterios de diseño: Las dimensiones de las bancas o asientos son (Ver Figura 5): la altura del asiento (b) debe ser entre 400 mm y 450 mm, medidos desde el nivel del piso terminado, la altura del tope del respaldo (c) debe estar entre 750 mm y 790 mm, la profundidad del asiento (a) debe estar entre 400 mm y 450 mm, el ángulo del asiento respecto del respaldo debe tener una inclinación entre  $100^\circ$  y  $105^\circ$ , y la altura del reposabrazos debe ser de un mínimo de 150 mm hasta un máximo de la misma altura del respaldo por encima del asiento.

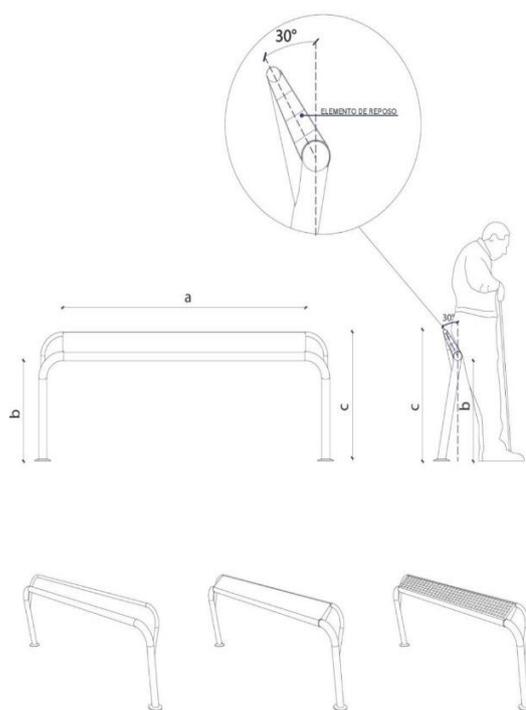


**Figura 5.** Bancas o Asientos tipo

Fuente: Norma Técnica Ecuatoriana INEN 2314

- b) **Apoyos isquiáticos.** - Elementos de mobiliario que pueden utilizarse como apoyo sin necesidad de sentarse. Criterios de ubicación: Se pueden colocar en lugares de espera, paradas, estaciones y terminales de transporte, y en aceras, bulevares, plazas, entre otros, se puede colocar en la banda de equipamiento urbano sin interferir con la circulación peatonal.

Criterios de diseño: Un apoyo isquiático debe cumplir con las siguientes características (Ver Figura 6): contar con un elemento de reposo cuya altura inferior (b) es de 700 mm y su altura superior (c) de 900 mm, medidos desde el nivel del piso terminado, el elemento de reposo tendrá un ángulo de inclinación de 30° con respecto al eje vertical, tener una longitud mínima (a) de 800 mm, y el elemento de reposo puede estar conformado solo con dos barras horizontales de apoyo o por una superficie sólida una rejilla o un entramado que garanticen la función de soporte en las mismas condiciones de seguridad (no deben tener aristas vivas, bordes cortantes o salientes puntiagudos), confort y resistencia.



**Figura 6.** Apoyo Isquiático

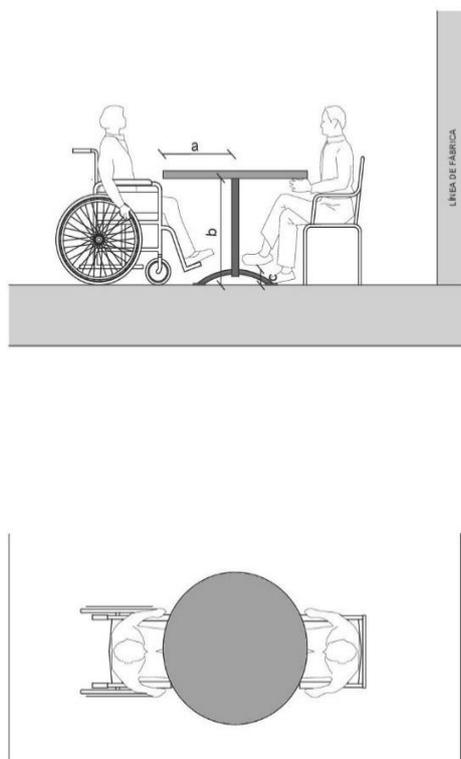
**Fuente:** Norma Técnica Ecuatoriana INEN 2314

- c) **Mesas.** - Mueble compuesto por una superficie plana soportada por una base.

Criterios de ubicación: Se pueden colocar en lugares de espera en bulevares, parques y plazas sin interferir con la circulación peatonal.

Criterios de diseño: Para permitir la aproximación frontal y uso de una persona en silla de ruedas, coche de bebé, usuario con ayudas técnicas, entre otros a una mesa, su diseño debe (ver Figura 7):

permitir el espacio de maniobra hacia la mesa el cual debe permitir un giro de 360°, lo que equivale a una circunferencia de 1 500 mm de diámetro libre, tener un espacio inferior libre de obstáculos (b) hasta una altura de 700 mm, una profundidad mínima (a) de 600 mm para acomodar las rodillas y un ancho mínimo de 900 mm, y en caso de existir los reposapiés, estos deben colocarse a una altura máxima (c) de 300 mm. Si se utilizan mesas con asientos fijos, en estas debe existir espacio para al menos una persona en silla de ruedas.



**Figura 7. Mesas**

**Fuente:** Norma Técnica Ecuatoriana INEN 2314

- d) **Juegos infantiles y aparatos de gimnasia.** - Equipos fijos diseñados para la recreación de los niños y/o para la realización de rutinas de ejercicio físico.

Criterios de ubicación y diseño: Se pueden colocar en parques sin interferir con la circulación peatonal. Los recorridos de aproximación hacia los espacios donde se encuentran los juegos infantiles y aparatos de gimnasia deben cumplir con NTE INEN 2243.

Los juegos infantiles deben cumplir con los requisitos de diseño y ubicación de las superficies de juego y áreas recreativas establecidas en las partes de NTE INEN 3029 según corresponda.

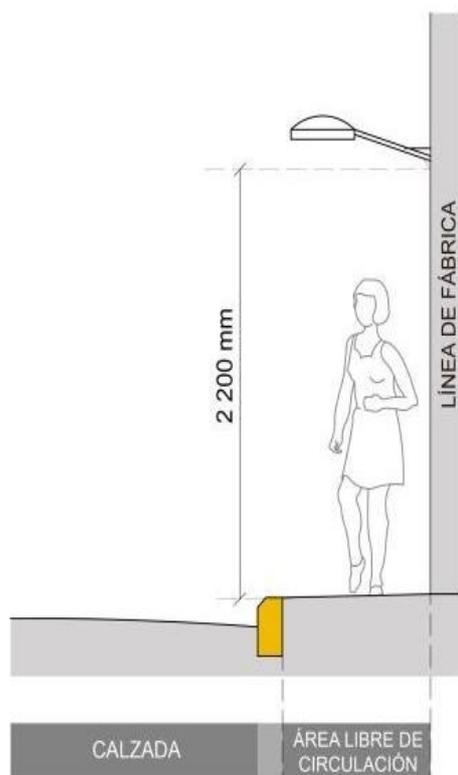
Los aparatos de gimnasia deben cumplir con los siguientes requisitos: el área de impacto de acuerdo con NTE INEN 3029-1, aparatos de fácil uso para todos y que favorezcan a la inclusión, elementos seguros y sin riesgos, y uso del color para facilitar la localización de elementos.

### 3. Iluminación y señalización

- a) **Luminarias.** - Aparatos que distribuyen, filtran o transforman la luz emitida por una o varias lámparas que contienen todos los accesorios para fijarlas, protegerlas y conectarlas al circuito de alimentación.

Criterios de ubicación: Las luminarias tales como farolas, proyectores, entre otros deben: las luminarias adosadas a la fachada deben cumplir con los requisitos de 5.2 g), (Ver Figura 8), las luminarias y accesorios de protección de las mismas, cuando están embebidas en piso deben estar enrasadas a nivel con el acabado del piso terminado, y las luminarias con base con o sin volado se deben colocar en aceras con un ancho libre superior a 1 200 mm, situarse en la banda de equipamiento y cumplir con los requisitos de 5.2 g).

Criterios de diseño: Las luminarias deben en espacios públicos y privados con acceso al público se debe asegurar que la cantidad y calidad de luz que proveen las luminarias, proporcionen las condiciones óptimas para facilitar la orientación, identificación y uso de los ambientes y sus elementos, cuando cuenten con soportes, estos no deben tener aristas vivas (se recomienda que sean cilíndricos) su color debe contrastar con el entorno, y su anclaje debe ser firme y estable.



**Figura 8.** Ejemplo de Iluminarias

**Fuente:** Norma Técnica Ecuatoriana INEN 2314

## b) Señales de tránsito

### b.1) Semáforos. - Aparato eléctrico de señales luminosas para regular la circulación.

Criterios de ubicación: Los semáforos no deben interferir con la circulación peatonal de acuerdo NTE INEN 2243, el poste de sujeción del semáforo vehicular debe ser instalado a una distancia entre 600 mm a 1 000 mm del bordillo exterior de la acera, y si el ancho de la acera fuese inferior a 1 600 mm, el soporte del semáforo vehicular debe ser instalado al borde de la línea de fábrica, a una altura superior de 2 400 mm del nivel del piso terminado.

Criterios de diseño: Los soportes de los semáforos, independientemente de su forma (redondo, ovalado, poligonal, entre otros), deben ser estables estructuralmente sin aristas vivas, la señal vibratoria que indica no cruzar debe tener un pulso de repetición de 0,52 Hz y la señal que indica cruzar debe tener un rápido pulso de 8 Hz, en los semáforos peatonales el pulsador para accionar el cambio de la luz debe situarse a una altura entre 800 mm y 1 200 mm desde el nivel del piso terminado, el poste de sujeción del semáforo debe tener un diámetro mínimo de 100 mm. el pulsador debe ir en altorrelieve, contar con información en sistema Braille y cumplir con las siguientes dimensiones: botón entre 20 mm y 55 mm de diámetro, los semáforos peatonales deben estar equipados con señales acústicas y vibratorias que sirvan de guía a las personas con deficiencia o discapacidad sensorial, el botón pulsador debe contar con señalización en relieve que permita identificar la dirección del cruce; sistema Braille, colores contrastantes, señal luminosa y vibratoria, la variación de frecuencia de las vibraciones y de la señal acústica debe indicar el momento de efectuar el cruce y los semáforos se deben diseñar de tal forma que permitan establecer los tiempos de cruce de semáforos peatonales y vehiculares, considerando los tiempos mínimos que las personas con discapacidad y movilidad reducida, requieren para realizar el cruce.

### b.2) Señales verticales. - Son placas fijadas en postes o estructuras instaladas sobre la calzada, acera o en línea de fábrica

Criterios de ubicación y diseño: Las señales verticales no deben interferir con la circulación peatonal de acuerdo con NTE INEN 2243 y deben cumplir con los requisitos establecidos en CPE INEN 16-3 y NTE INEN 2239.

## 4.- Información y comunicación

### a) Buzones. - Depósito en el que se almacenan las cartas y/o paquetes para el correo o para otro destino.

Criterios de ubicación de diseño: Los buzones no deben interferir con la circulación peatonal de acuerdo con NTE INEN 2243. Las bocas de los buzones se deben situar a una altura comprendida entre 700 mm y 1 200 mm

- b) **Planos hápticos.** - Representación gráfica, en alto o bajo relieve, de una edificación, un área urbana o una red de transporte público.

Criterios de diseño y ubicación: Deben cumplir con los requisitos establecidos en NTE INEN 2854.

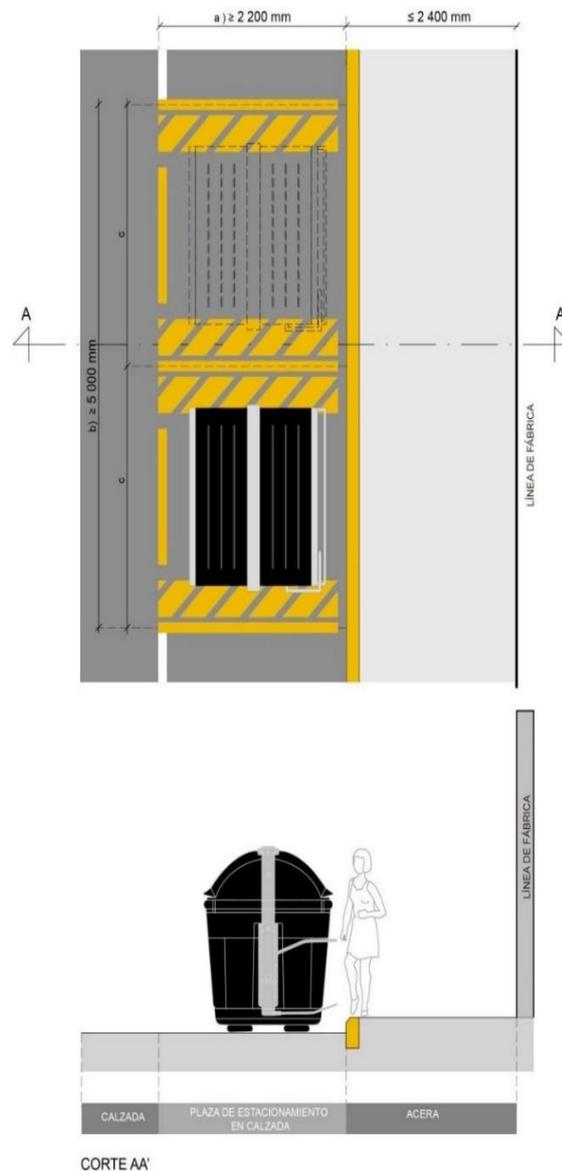
- c) **Elementos informativos.** –Criterios de ubicación y diseño: Los relojes urbanos, planos urbanos, paneles informativos y/o de publicidad, deben estar ubicados de tal manera que no obstruyan la circulación peatonal de acuerdo con NTE INEN 2243. Los planos urbanos y los paneles informativos deben cumplir con los requisitos establecidos en NTE INEN 2850.

## 5.- Limpieza y reciclaje

- a) **Basureros.** - Recipientes en donde se arroja y depositan los residuos de menor tamaño.

Criterios de ubicación y diseño: Se pueden colocar en lugares de espera en aceras, bulevares, parques y plazas sin interferir con la circulación peatonal, deben permitir la aproximación y su uso, los recipientes para residuos deben ser accesibles y fáciles de usar para todas las personas, si el basurero tiene la abertura en la parte superior, esta debe estar a una altura máxima de 800 mm, medida desde el nivel del piso terminado, si la abertura es lateral al sentido de circulación, la altura de la base inferior de la tapa debe estar entre 700 mm y 900 mm, y los basureros de sistema basculante deben estar provistos de un seguro que permita accionar la basculación exclusivamente a los responsables de la descarga.

Contenedores de residuos y reciclaje. - Recipiente amplio para depositar residuos diversos de mayor tamaño, (ver Figura 9).



**Figura 9.** Contenedores de residuos y reciclaje  
**Fuente:** Norma Técnica Ecuatoriana INEN 2314

Criterios de ubicación y diseño: Los recipientes para residuos deben ser accesibles y fáciles de usar para todas las personas, pueden estar instalados en superficie o enterrados, bajo ninguna condición los contenedores podrán ocupar o invadir parcial o totalmente el ancho mínimo libre de circulación en aceras y vías de circulación peatonal de acuerdo con los requisitos establecidos en NTE INEN 2243, en aceras con un ancho menor a 2 400 mm, y que posean estacionamientos vehiculares en la vía pública, el contenedor se colocará únicamente en una plaza de estacionamiento cuyo ancho mínimo debe ser de 2 200 mm, además la señalización y delimitación en piso contrastará en color con las de las demás plazas de estacionamiento, y en el caso de los contenedores enterrados, la plataforma debe estar enrasada con el piso terminado, o tener una pendiente máxima del 10 % desde el contenedor hacia afuera.

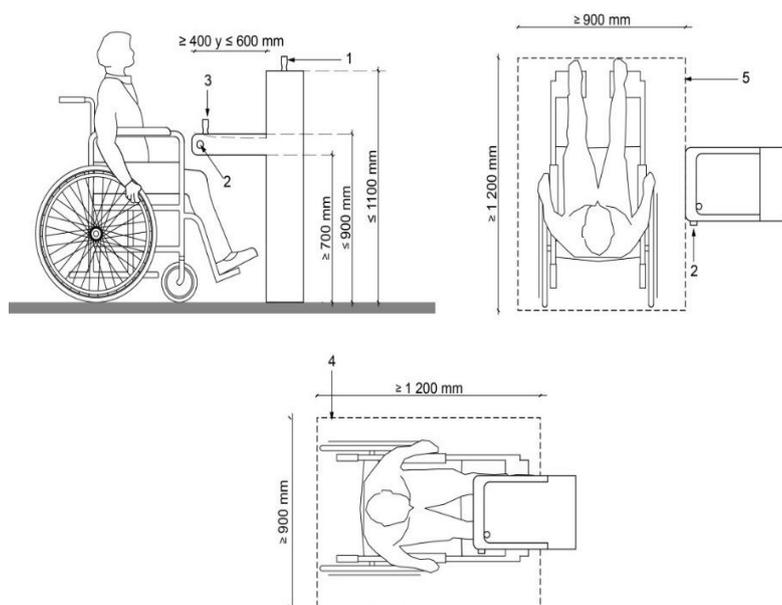
## 6. Agua e higiene

- a) **Fuentes y piletas.** - Artefactos que contienen, manejan y ofrecen agua para ornamentación o para consumo humano.

Criterios de ubicación y diseño: Se deben instalar fuentes públicas de agua potable a alturas adecuadas tanto para usuarios que estén de pie o como para los que estén sentados. De existir rejillas de protección en piso, estas deben cumplir con 5.4.1.4 Cuando solo se instale una fuente, esta debe estar a una altura de 700 mm.

- b) **Bebederos de agua.** - Fuente para beber agua potable en espacios públicos, (Ver figura 10).

Criterios de ubicación y diseño: Deben posibilitar el uso y su aproximación tanto por personas usuarias de sillas de ruedas y de talla baja, como por personas que estén de pie. Deben estar diseñados de manera que faciliten su percepción y localización por personas con discapacidad visual. Cuando dispongan de controles, estos deben estar localizados al frente o en el lateral próximo al borde frontal. Los monitores electrónicos de números de atención deben contar con una señal audible que indique el número o sector. La altura máxima para el retiro de números de atención, vasos u otros elementos debe ser de 1 100 mm respecto al nivel de piso terminado. Los mandos deben colocarse centrados en la parte frontal de la unidad o, si están en un lateral, en ambos lados. No deben estar a más de 180 mm de la parte frontal.



**Figura 10.** Dimensiones mínimas para personas con discapacidad

**Fuente:** Norma Técnica Ecuatoriana INEN 2314

Los mandos se deben accionar con una sola mano y con una fuerza que no exceda de 19,5 N. El punto de salida de agua debe estar a una altura entre 900 mm y 1 100 mm.

- c) Cabinas de aseo de uso público.** - Instalaciones de servicios higiénicos conformados por un lavabo e inodoro para uso público.

Criterios de ubicación y diseño: Pueden ser fijas o móviles, fácilmente localizables e identificables, sin peldaños que permita la aproximación, puerta de acceso con un ancho libre mínimo de paso de 900 mm de acuerdo con NTE INEN 2309, apertura de la puerta hacia afuera, cierre de la puerta de fácil manejo, terminado de piso antideslizante, y para cabinas de aseo fijas deben cumplir los requisitos de NTE INEN 2293.

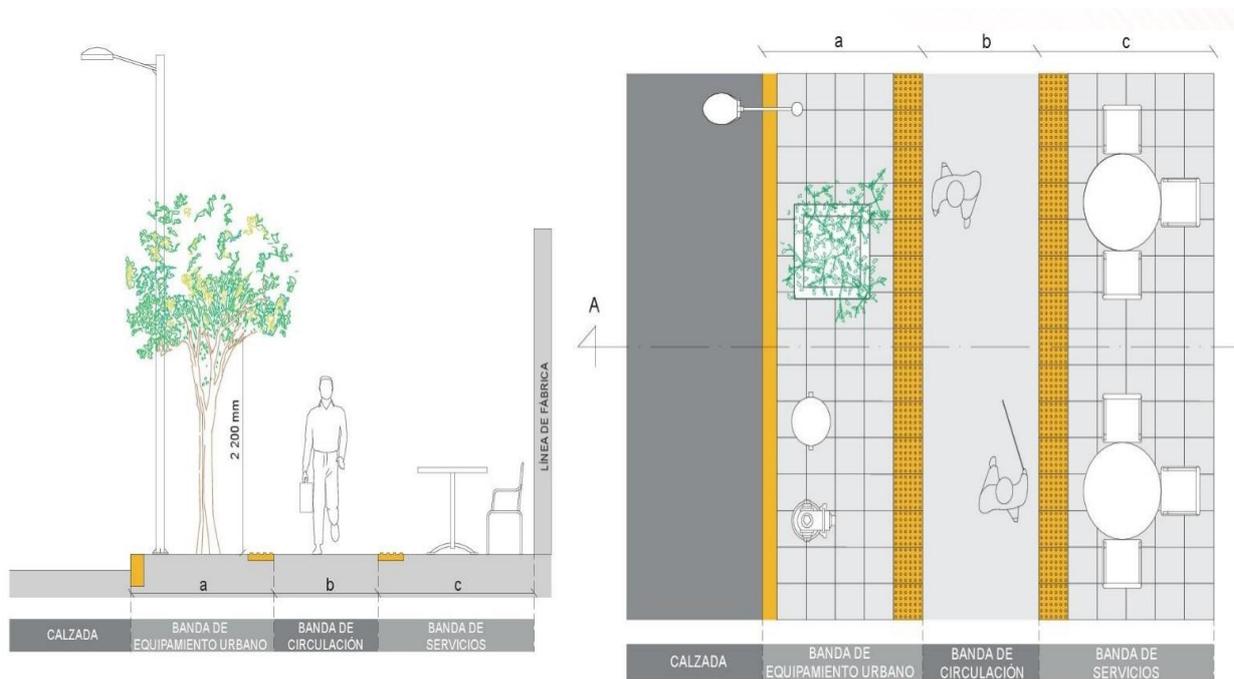
**d) Ornamentación**

Corresponden a los elementos cuya función es adornar, ornamentar o complementar estéticamente un espacio.

Criterios de ubicación y diseño: Las esculturas, banderas, pérgolas y parasoles no deben obstruir el ancho y alto mínimo de paso para circulación peatonal de acuerdo con NTE INEN 2243 y deben ser firmes y estables.

**e) Servicios comerciales, culturales e informativos**

Son todos aquellos elementos diseñados para brindar servicios comerciales, culturales e informativos mediante quioscos, casetas, terrazas de uso variado, entre otros. Demandan de un espacio de uso mayor que el de los otros elementos urbanos.



**Figura 11.** Dimensiones mínimas para personas con discapacidad

**Fuente:** Norma Técnica Ecuatoriana INEN2314

Criterios de ubicación y diseño: Los quioscos de venta comercial, terrazas de bares o restaurantes y exposiciones deben permitir la aproximación frontal y el alcance de los planos de atención (atriles con menús o caballetes informativos, entre otros) con un mínimo de 1 500 mm de diámetro sin interferir la circulación peatonal, (Ver Figura 11).

Los servicios comerciales, culturales e informativos en: aceras mayores a 2 400 mm y en bulevares deben estar ubicadas en la banda de servicios, (Ver Figura 11), en plazas y parques deben colocarse contiguo o dentro de las vías de circulación peatonal sin interferir con el ancho libre de paso peatonal. El diseño y colocación de las casetas de guardianía no debe interferir con la circulación peatonal.

## 7.- Interactivos

**a) Teléfonos de uso público.** - Aparato que funciona insertando monedas, fichas o tarjeta para comunicarse.

Criterios de ubicación y diseño: De existir dos o más teléfonos de uso público continuos o en una misma estructura, al menos uno debe ser colocado a una altura que permita ser usado por niñas, niños, personas de talla baja, y usuarios de silla de ruedas. Tanto los teclados como ranuras para monedas, tarjetas magnéticas u otro tipo de comandos deben estar entre 800 mm y 1 200 mm de altura sobre el nivel de piso terminado y ser aptos para poder ser accionados con una sola mano. Los botones del aparato telefónico deben ir en altorrelieve y con señalización en sistema Braille.

### b) Parquímetros. –

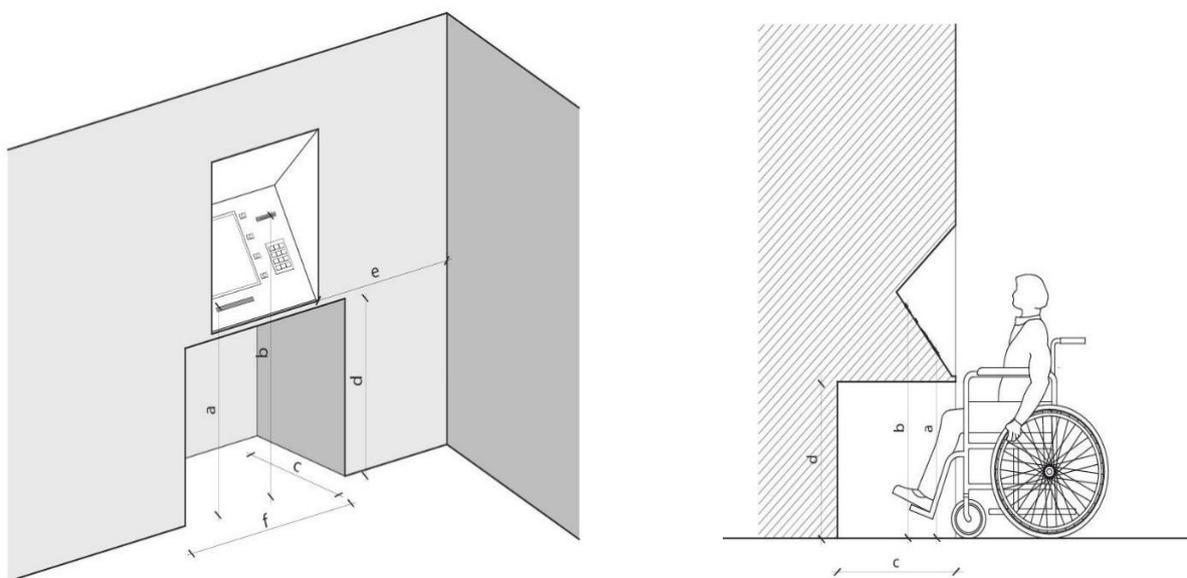
Criterios de ubicación y diseño: Deben ser accesibles. La aproximación debe estar despejada y sin obstáculos, con un ancho mínimo (e) de 900 mm (ver Figura 12). Para que el acercamiento de las personas en silla de ruedas sea posible, debe existir un espacio libre para las rodillas, con una altura mínima (d) de 700 mm, una profundidad mínima (c) de 600 mm y un ancho (f) de 900 mm.

El área libre delante de la máquina debe ser de al menos 1 500 mm × 1 500 mm, para que las personas con silla de ruedas puedan aproximarse lateralmente a los mandos y darse la vuelta después de utilizar la máquina.

El funcionamiento de las máquinas debe ser fácil de entender. Se debe evitar que las pantallas estén sometidas al deslumbramiento solar, iluminación artificial o alumbrado urbano.

Las máquinas de acceso con tarjeta deben: tener una ranura: situada a una altura entre (b) 800 mm y 900 mm, con el borde achaflanado, con contraste de color respecto de la superficie circundante, incluir símbolos gráficos táctiles en la superficie circundante que: representen la tarjeta, identifiquen la orientación de inserción de la tarjeta, tener señales auditivas y visuales para indicar que se ha realizado el acceso, el teclado debe: contrastar cromáticamente con el fondo.

Tener caracteres de un color que contraste con el de las teclas, si es numérico, deber ser un tipo cuyos pulsadores tengan una referencia táctil sobre el numérico cinco y cuya: altura sea de 0,7 mm ± 0,1 mm, su base tenga 15 mm de diámetro, y las teclas deben ser legibles tanto desde la posición de sentado como de pies.



**Figura 12.** Dimensiones mínimas para personas con discapacidad  
Fuente: Norma Técnica Ecuatoriana INEN 2314

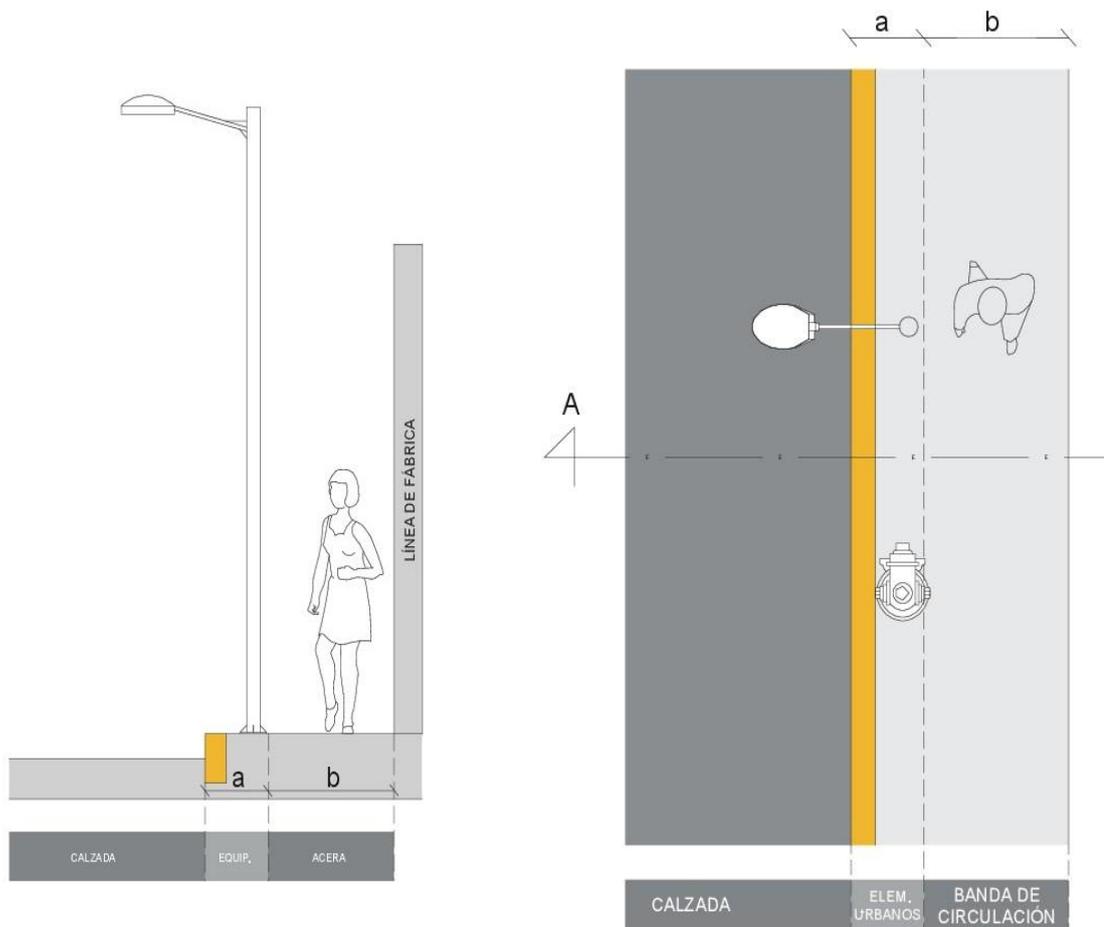
## 8.- Elementos de infraestructura urbana

a) **Hidrantes.** - Boca de riego o tubo de descarga de líquidos con válvula y boca, (Ver Figura 13).

Criterios de ubicación y diseño: Deben ubicarse sin interrumpir la circulación peatonal.

b) **Postes.** - Elemento vertical que sirve de soporte para la red eléctrica, telefónicas entre otros, (Ver Figura 13).

Criterios de ubicación y diseño: Debe ubicarse en la acera, en el borde interior del bordillo sin interrumpir con el ancho libre de paso. Dependiendo del material, se debe diseñar de acuerdo con lo establecido en las normas correspondientes.



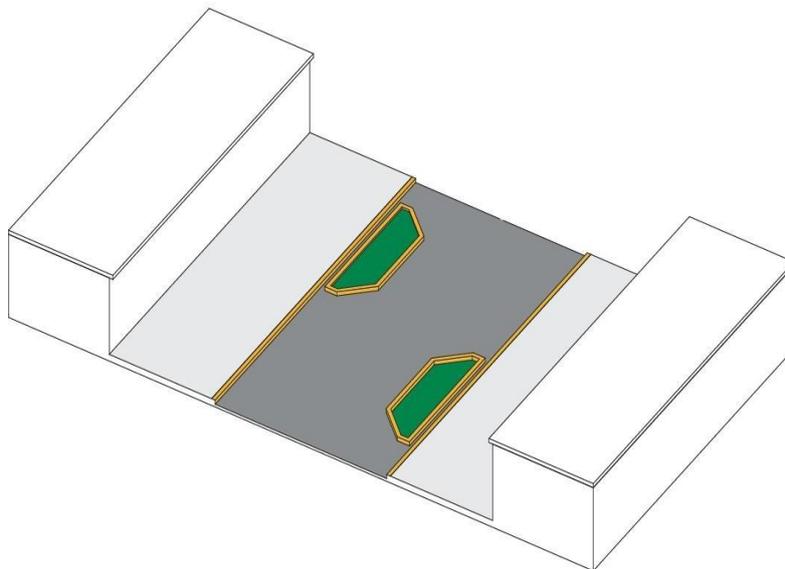
**Figura 13.** Banda de circulación

**Fuente:** Norma Técnica Ecuatoriana INEN 2314

c) **Rejillas y tapas de registro.** - Elementos que cierran las bocas de ductos o canales de infraestructura urbana, (Ver Figura 14).

Criterios de ubicación y diseño: Las tapas de registro y rejillas deben ser ancladas de tal forma que las superficies queden al mismo nivel del piso terminado aledaño en todo su borde, incluso cuando estas son colocadas en rampas o superficies con pendiente deben estar enrasadas.

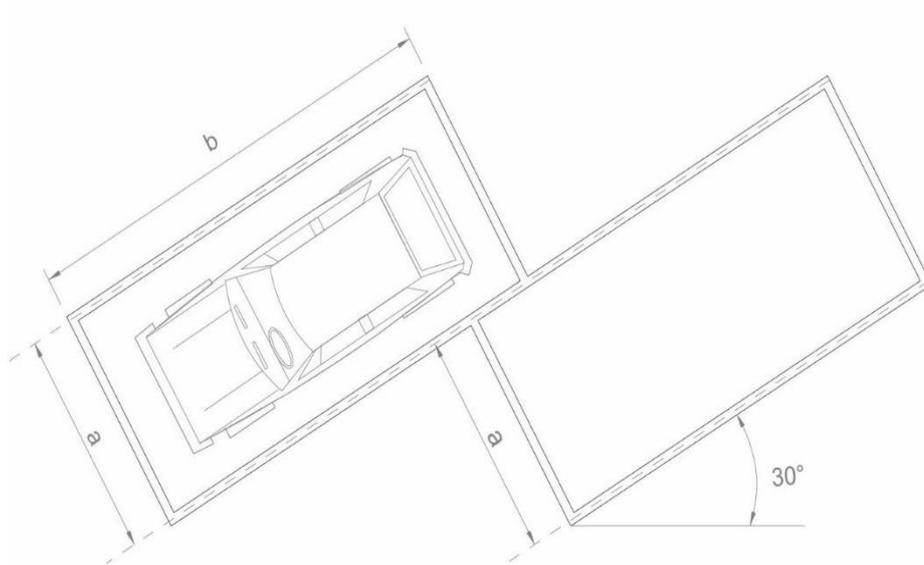
Las rejillas no deben ser colocadas en la calzada donde existan cruces de circulación peatonal; salvo el caso de no tener otra alternativa de ubicación. Las rejillas deben cumplir con los requisitos establecidos en NTE INEN 2496, y las dimensiones de los intervalos de los barrotes deben estar entre 8 mm y 18 mm uniformemente repartidos. En caso de que las rejillas sean de retícula cuadrada, los orificios deben tener un máximo de 18 mm por lado uniformemente repartidos. Las rejillas y tapas de registro respecto al espacio en donde se insertan, deben admitir una holgura que permita los efectos de dilatación del material por cambios climáticos, para lo cual debe cumplir con NTE INEN 2496. La superficie del material para tapas de registro perforadas y rejillas reticuladas debe ser antideslizante en seco y en mojado.



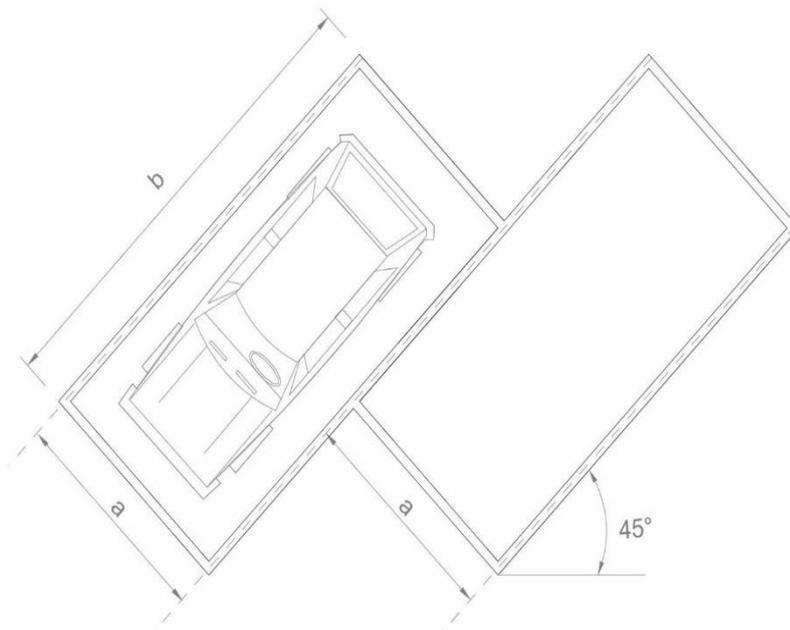
**Figura 14.** Ejemplo de Rejillas y Tapas de Registro

**Fuente:** Norma Técnica Ecuatoriana INEN 2314

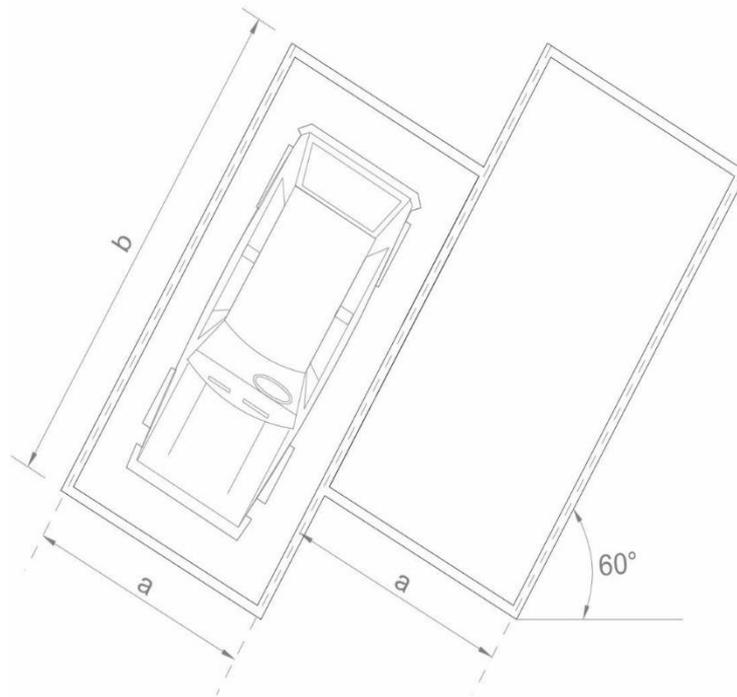
- d) **Ciclo parqueaderos.** – Las plazas de estacionamiento o parqueaderos vehicular se clasifican de acuerdo a su disposición respecto al eje de la vía en: plazas de estacionamiento a 30° 45° 60° y 90°.



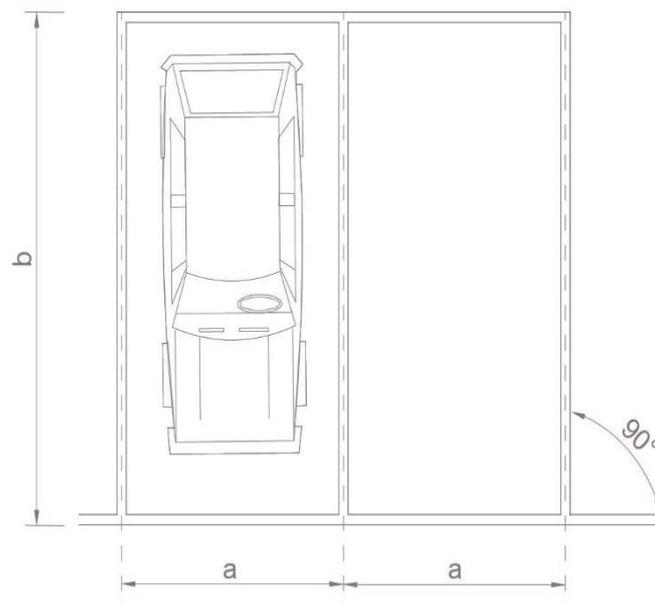
**Figura 15.** Plazas de estacionamiento a 30°  
**Fuente:** Norma Técnica Ecuatoriana INEN 2248



**Figura 16.** Plazas de estacionamiento a 45°  
**Fuente:** Norma Técnica Ecuatoriana INEN 2248



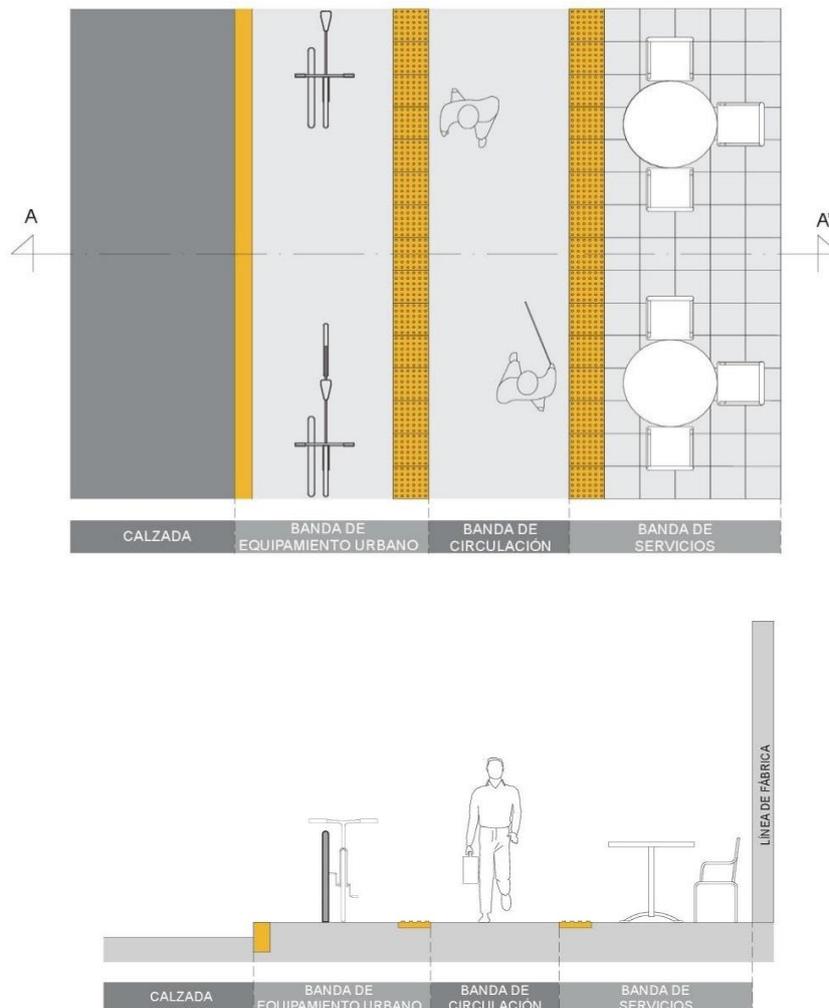
**Figura 17.** Plazas de estacionamiento a 60°  
**Fuente:** Norma Técnica Ecuatoriana INEN 2248



**Figura 18.** Plazas de estacionamiento a 90°  
**Fuente:** Norma Técnica Ecuatoriana INEN 2248

Las dimensiones mínimas deben ser: ancho (a) = 2 400 mm, longitud (b)= 5 000 mm, altura mínima libre (h) = 2 200 mm, y franja de transferencia (Ft) = 1 200 mm.

De acuerdo a la clasificación, a continuación, se presentan diferentes tipos de plazas de estacionamiento vehicular para personas con discapacidad o movilidad reducida.



**Figura 19. Ejemplo de Ciclo Parqueaderos**  
**Fuente: Norma Técnica Ecuatoriana INEN 2314**

### 9.- Vegetación urbana

Todo aquel elemento o conjunto de elementos vegetales, naturales (existentes en el terreno antes de que este sea urbanizado o que crezcan espontáneamente) o sembrados, que se disponen en el conjunto urbano para aportar al equilibrio gaseoso de la atmósfera, para mitigar la contaminación química por gases y la contaminación visual, así como para mejorar ecológicamente el entorno construido, (ver Figura 20).

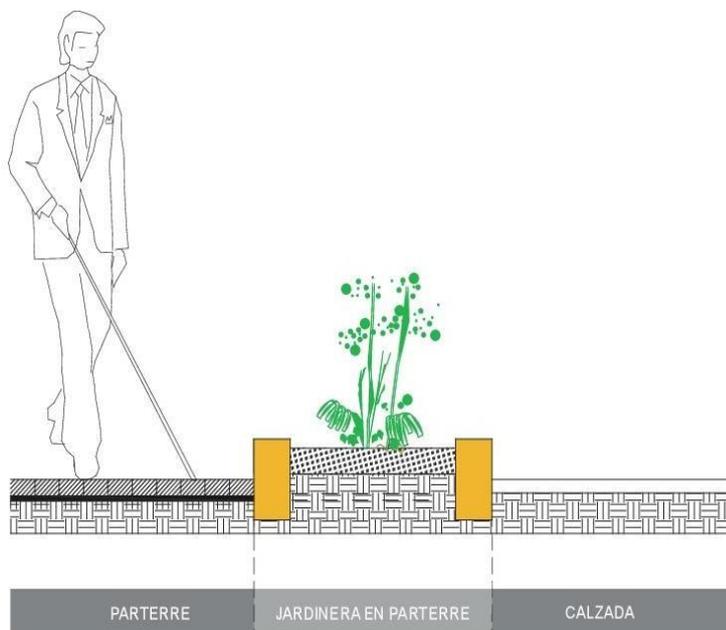
Criterios de ubicación y diseño: Los elementos de vegetación tales como macizos de flores, arbustos, árboles no deben invadir las franjas o vías de circulación peatonal ni vehicular con elementos tales como:

Ramas hasta una altura mínima de 2 400 mm, medidas desde el nivel del terreno donde están plantados los elementos,

Raíces que sobresalgan al nivel de suelo o que, debido a su crecimiento, creen desniveles o roturas en las vías y que se conviertan en obstáculos para los peatones o los vehículos; o en elementos peligrosos para la integridad de obras de infraestructura.

En esta lógica es indispensable que las especies que sean sembradas o plantadas, minimicen estos riesgos o que, en el caso de especies naturales, los diseños y la construcción de obras de infraestructura y de vías de circulación se ejecuten de tal forma que disminuyan el peligro de daño a sí mismas y a los elementos vegetales.

Se recomienda que en las áreas próximas a la circulación peatonal no se utilicen especies con espinas, productoras de sustancias tóxicas o especies invasivas que requieran un mantenimiento constante, así como especies que desprendan un exceso de hojas, flores, frutos, semillas o cualquier otra sustancia que, por mantenimiento no puedan ser retiradas y que, en consecuencia, puedan tomar resbaladizo el acabado del piso terminado.



**Figura 20.** Ejemplo de Vegetación Urbana

Fuente: Norma Técnica Ecuatoriana INEN 2314

La vegetación anexa a una circulación peatonal que, por su forma, especie, ubicación existente u otro, requiera de protección podrá protegerse perimetralmente mediante barandillas o vallas de protección, precautelando la seguridad del peatón.



**Figura 21.** Ejemplo de Vegetación Urbana

**Fuente:** Norma Técnica Ecuatoriana INEN 2314

## Sección Segunda Infraestructura

### Artículo 157. Lineamientos y normas de concepción y diseño del sistema de agua potable. -

**Modalidades de Abastecimiento.** - Abastecimiento con fuentes de particulares (vertientes, pozos, cuerpos superficiales), en esta modalidad el urbanizador deberá presentar todos los estudios y análisis básicos (hidrología, calidad del agua y tratamiento), costo de explotación y de servicio y adjudicación de la fuente para el uso previsto, que garanticen en el futuro continuidad en la distribución y que no se presenten conflictos de uso; y.

Abastecimiento a partir del sistema público de distribución.

Normativa para el Diseño:

- a) En cualquiera de las dos modalidades señaladas, los requerimientos y parámetros básicos de diseño, se sujetarán a la siguiente normativa:

- b) Período de diseño: Se considerará la consolidación total del asentamiento de acuerdo al uso previsto (vivienda unifamiliar y/o multifamiliar).
- c) Diámetro nominal mínimo para el sistema de distribución: 50 mm. La clase de tubería será para una presión de trabajo mínima igual a la presión estática máxima a la que se someterá la tubería.
- d) Materiales: PVC tipo presión con uniones elastoméricas o tipo espiga campana. Únicamente se aceptarán materiales con control de calidad INEN.
- e) Dotación media final mínima de 160 l/Hab-d.
- f) Gasto de diseño para sistema de distribución: caudal máximo horario al final del periodo de diseño (factor 2.10).
- g) Presión dinámica mínima se establece en 6 mca. En los puntos y condiciones más desfavorables de la red. Para edificación multifamiliar justificar el valor.
- h) La presión máxima estática se establece en 70 mca. Y la presión máxima dinámica en 50 mca.
- i) Velocidad máxima en tuberías = 2,50 m/s., sin embargo, deberá en lo posible mantenerse alrededor de 1.50m/s,
- j) Estructuración de la red: En malla para circuitos principales, abierta para secundarios.
- k) Accesorios.
- l) Válvulas en inicio de tramos abiertos, las necesarias para permitir una sectorización adecuada; y,
- m) Los accesorios de derivación como Tee, Cruz, etc., para empalme futuro de tuberías secundarias deberán quedar instalados, referenciados y provisionalmente taponados.
- n) La profundidad mínima de instalación será de 1.00 m. sobre la clave de tubería. Se debe proceder a la excavación de zanjas e instalación de tuberías luego de concluidas las obras de movimiento de tierras a nivel de subrasante definitiva de calzada. La localización de las tuberías se hará a los costados norte y este de las calzadas.
- o) El urbanizador realizara las pruebas normadas de presión, antes de proceder al relleno de zanjas; y;
- p) Acometidas domiciliarias: Diámetro nominal 1/2". Material: PVC de presión, polietileno de alta o baja densidad, piezas de inserción estandarizadas de hierro galvanizado o plástico. Válvulas de compuerta de bronce o H.F. de calidad comprobada,
- q) Las tuberías de agua potable, deberán estar separadas de las de alcantarillado por lo menos 3 m. horizontal mente y 30 m. vertical mente, entre sus superficies exteriores.
- r) Las normas y especificaciones técnicas que no constan en este modelo de Ordenanza, deberán ser lomadas de las dispuestas por la Subsecretaría de Saneamiento Ambiental para diseño de sistemas de agua potable.

## **Artículo 158. Lineamientos y normas de concepción y diseño, del sistema de alcantarillado.**

### **1.- Concepción del sistema.**

Debe ser técnica, económica y ambiental mente factible para las condiciones específicas del área y el carácter final de las mismas y permitir su implementación por etapas sucesivas hasta llegar a un nivel adecuado de evacuación y disposición final de agua residual y pluvial, sin que se

produzcan problemas relacionados con escorrentía desde la terminación de la primera etapa. Se debe estudiar específicamente el área tributaria colaborarte con escorrentía a nivel superior al de la urbanización y proyectar y construir como parte de la primera etapa obras de protección como cunetas de coronación u otras con adecuadas descargas.

Selección del tipo de sistema de alcantarillado:

- a) Se considerará el sistema combinado (conducción conjunta de agua residual y pluvial) o mixto (parte del área con sistema separativo y parte con sistema combinado) y para su selección se estudiará la factibilidad en función de las características locales específicas del área y la posibilidad de implementación por etapas sucesivas, cada una de las cuales debe formar parte de la solución integral, pero manteniendo desde el inicio de operación del sistema condiciones y seguridad adecuadas. En cuanto a materiales, estructuración de la red, tratamiento y disposición final, se deben emplear tecnologías probadas y sancionadas con experiencias satisfactorias y que garanticen la sostenibilidad del sistema, sin crear cargas imprevistas o condiciones deficitarias a los usuarios o que atenten contra la salud pública y el medio ambiente.
- b) En atención a las características del área de emplazamiento, se pueden proponer las siguientes alternativas:
- c) Sistemas de evacuación separativos, combinados o mixtos.
- d) Sistema con disposición final en sistemas de alcantarillado público existentes o disponibles en un futuro inmediato.
- e) Sistemas particulares con solución de evacuación, tratamiento y disposición final. Agua pluvial con descarga a cauces naturales y agua residual precedida de tratamiento.
- f) Sistemas convencionales de alcantarillado.
- g) Sistemas de alcantarillado condominales y cualquier otra solución técnica presentada por el promotor y aceptada por el Gobierno Municipal
- h) Si las características del área lo permiten se admitirá evacuación y disposición selectiva de agua residual "gris" (lavabos, duchas) y "negra" (sanitarios, cocina y lavandería) y utilización de efluentes tratados, con fines de irrigación selectiva u otros.
- i) Se exhortará el uso de inodoros de bajo consumo.
- j) De acuerdo al sistema seleccionado se deben tomar las previsiones necesarias en la disposición de desagües internos y de acometidas futuras. Los locales para uso sanitario (inodoros, lavabos, fregaderos) en el interior de las viviendas, deben ser considerados implementando todas las instalaciones de evacuación y alimentación, aunque la disponibilidad de artefactos esté prevista en una etapa futura.
- k) Por economía del sistema en zonas de topografía desfavorable, se admitirán servidumbres de alcantarillado siempre que se emplacen en los espacios exteriores de las viviendas y eviten crear puntos críticos que pongan en riesgo a los habitantes; y,

**Artículo 159. El diseño del sistema de alcantarillado, se sujetará a las siguientes especificaciones mínimas:**

Periodo de diseño. Las obras se diseñarán considerando la consolidación total del asentamiento con el tipo o tipos de edificaciones previstas. Se debe contemplar la capacidad del sistema para atender a una demanda futura del servicio, la programación de inversiones, la factibilidad de ampliaciones y las tasas de crecimiento de la población, del comercio y de la industria, se debe plantear un período como mínimo de 30 años.

Densidad. Se considerará la densidad bruta correspondiente a la fase de consolidación total del asentamiento, asumiendo por lo menos 5 Hab. /vivienda para vivienda unifamiliar y por lo menos 5 hab. / departamento en el caso de vivienda multifamiliar.

El gasto medio de agua residual se calculará con un factor de retorno de 0,80 (uso doméstico del agua). Para las baterías públicas se considerará un uso simultáneo del 100%.

Para el cálculo de los caudales de diseño de aguas lluvias se empleará el método racional americano, con las siguientes consideraciones:

- a) Para la determinación del Coeficiente de escurrimiento (C), se asumirá la media ponderada de las impermeabilidades finales de las superficies integrantes (etapa final).
- b) La intensidad de la lluvia se calculará a partir de las relaciones de intensidad-duración-frecuencia locales, cuya ocurrencia atienda un periodo de retomo entre 2 y 10 años.
- c) Para el tiempo de concentración inicial se recomienda valores entre 10 y 30 minutos, dependiendo de la pendiente de la superficie- del almacenamiento en las depresiones etc. pudiendo asumirse un valor promedio de 15 minutos.
- d) El diámetro mínimo que deberá usarse en sistemas de alcantarillado será 200 mm. para alcantarillado sanitario y 250 mm, para alcantarillado pluvial o combinado. Las conexiones domiciliarias en alcantarillado tendrán un diámetro mínimo de 100 mm, para sistemas sanitarios y 150 mm. para sistemas pluviales o combinados y una pendiente mínima de 1%.
- e) Velocidades máximas a sección llena (V) "4. 5 m/S.
- f) Sección mojada máxima con caudal de etapa final = 0,75 D.
- g) La velocidad mínima, bajo condiciones de caudal máximo instantáneo, en cualquier ano del periodo de diseño, en sistemas de alcantarillado sanitario no será menor a 0.45 m/s y preferiblemente será mayor a 0.60 m/s y en sistemas de alcantarillado pluvial la velocidad mínima será de 0,90 m/s. La velocidad mínima a utilizarse en sistemas combinados será de 0.90 m/s a tubo lleno.
- h) Por economía en los costos de construcción y mantenimiento, el proyectista debe considerar el mínimo número indispensable de pozos de revisión y la simplificación posible de la estructura de la red. Los pozos de revisión (cajas de paso subterráneas) se colocarán en todos los cambios de pendientes, cambios en dirección y en las confluencias de tuberías. La máxima distancias entre pozos de revisión será de 100m. para diámetros menores de 350 mm. y 150m. para diámetros comprendidos entre 400 y 800 mm.
- i) Profundidades mínimas de tubería y colectores. Se deben excavar las zanjas luego de terminadas las obras de movimientos de tierra hacia el nivel de subrasante definitiva. Profundidad mínima sobre la clave: 1.20

- j) m. cuando la tubería deba soportar tránsito vehicular.
- k) Las tuberías del alcantarillado sanitario se colocarán en el lado opuesto de la calzada a aquel en el que se ha instalado la tubería de agua potable, y las tuberías de la red pluvial o combinada irán al centro de la calzada. La red de alcantarillado sanitario se diseñará de manera que todas las tuberías pasen por debajo de las de agua potable, debiendo dejarse una altura libre proyectada de 0.30 m. cuando ellas sean paralelas y de 0.20 m. cuando se crucen.
- l) Las normas y especificaciones técnicas que no constan en este modelo de Ordenanza, deberán ser tomadas de las dispuestas por la Subsecretaría de Saneamiento Ambiental para diseño de sistemas de alcantarillado.

**Artículo 160. Lineamientos y normas de diseño del sistema de energía eléctrica y alumbrado público.** - La factibilidad del servicio eléctrico será dada por EMELNORTE en base a las normas de la Empresa para la construcción de líneas y redes de distribución.

**Artículo 161. Redes en medio voltaje.** - La configuración Topológica será en radiales considerando puntos de interconexión entre circuitos que corresponde a diferentes alimentadores que operan normalmente abiertos y serán utilizados para transferencia de carga en condiciones emergentes:

- a) Radiales aéreas, en todos los casos serán radiales simples, los circuitos correspondientes a un centro de transformación serán eléctricamente independiente de los adyacentes.
- b) Radiales Subterráneas en todos los casos serán radiales simples, los circuitos correspondientes a un centro de transformación serán eléctricamente independiente de los adyacentes.
- c) Por el número de fases: pueden ser monofásicas, bifásicas o trifásicas.
- d) Deberán ser aisladas para un voltaje nominal de 13.8 KV

**Artículo 162. Redes de bajo voltaje.** - La configuración Topológica será en radiales considerando puntos de interconexión entre circuitos que corresponde a diferentes alimentadores que operan normalmente abiertos y serán utilizados para transferencia de carga en condiciones emergentes:

- a) Radiales aéreas, en todos los casos serán radiales simples, los circuitos correspondientes a un centro de transformación serán eléctricamente independiente de los adyacentes.
- b) Radiales Subterráneas en todos los casos serán radiales simples, los circuitos correspondientes a un centro de transformación serán eléctricamente independiente de los adyacentes.
- c) Por el número de fases: pueden ser monofásicas de voltaje nominal 240/120V, ó trifásicas de voltaje nominal 210/121V, 220/127V, o 208/120V.
- d) Por su ubicación las redes podrán ser Urbanas o Rurales.

**Artículo 163. Redes de alumbrado público.** - El alumbrado público será controlado por un relé e hilo piloto, uno por cada centro de transformación, considerado hasta la luminaria más alejada de la fuente de alimentación.

Para el caso de Urbanizaciones donde el alumbrado de las vías sea de uso exclusivo de sus moradores, la energía consumida por este alumbrado será medido mediante un contador de energía.

Si son instalaciones aéreas, será de un 125% de la corriente nominal de las lámparas, no deberá superar el 3% del voltaje nominal de línea.

Si son instalaciones subterráneas, la caída máxima de voltaje en el circuito será con el 125% de la corriente nominal de las lámparas, no deberá superar el 6% del voltaje nominal de línea.

Parámetros técnicos de diseño:

- a) Los proyectos eléctricos para este tipo de soluciones habitacionales los deberá realizar un Ingeniero eléctrico, que deberá estar registrado en EMELNORTE, quien deberá cumplir con todo lo establecido en las Normas para construcción de redes de distribución.
- b) Considerando que este tipo de viviendas van a estar dirigidas a personas de escasos recursos económicos, debe tomarse en cuenta como abonados tipo el B, C y D de las normas, siendo los dos primeros para el área Urbana y el último para el sector Rural.
- c) Los transformadores serán nuevos de calidad y marca garantizadas, deberán cumplir con los valores mínimos de pérdidas exigidos por las normas y dispondrán de la garantía y protocolos de pruebas extendido por la fábrica.
- d) La capacidad de los transformadores será determinada de acuerdo al tipo y número de abonados.
- e) Las luminarias serán de vapor de sodio de las siguientes características: carcasa de aluminio o de otro material que garantice la operación normal y el cumplimiento de las normas internacional es. pintura electrostática, reflector especialmente diseñado para la fuente de sodio tipo tubular, cerrado con vidrio, con accesorios eléctricos (balasto, capacitor y arrancador) totalmente compatibles, 1P54 mínimo en el compartimiento óptico
- f) Las redes secundarias se construirán con conductor de Aluminio tipo ASC, excepto el neutro que será de Aleación de Aluminio tipo ACSR,
- g) Los postes serán de hormigón. Los usados para las retenciones, terminales y para montaje de transformadores.
- h) Los transformadores deben ser de 500 Kg de rotura horizontal. h) En cuanto al diseño del Alumbrado público de vías se recomienda utilizar los tipos M4 y M5, establecidos en la norma CIE 115.
- i) Características técnicas de algunos materiales:
- j) Los postes serán de hormigón armado, de sección circular, de 11 mis de altura para redes primarias y 9 mts para redes secundarias. De 500 Kg de rotura horizontal para las estructuras terminales retenciones, ángulos y tas que soportan equipo de protección, seccionamiento y transformadores.
- k) El conductor será de aleación de aluminios tipo ASC para redes secundarias y tipo ACSR para redes primarias y neutras de redes secundarias.
- l) Los transformadores podrán ser:

Calle Ormeco y 10 de Agosto

- m) Monofásicos auto protegidos se utilizarán en el sector rural, estarán sumergidos en aceite, serán con un solo bushing en medio voltaje, relación de transformación 13200grdy/7620-240/120 V.,
- n) Monofásicos convencionales se utilizarán en el sector urbano, estarán sumergidos en aceite. serán con un solo bushing en medio voltaje, relación de transformación 13200grdy/7620-240/120 V.,
- o) Trifásicos que utilizarán en el sector urbano, sumergidos en aceite, relación de transformación 13200-24Ü/120V,
- p) La construcción de las redes de distribución eléctrica será de responsabilidad del promotor " urbanizador, en tanto que la operación y mantenimiento de las mismas, estará a cargo del distribuidor.

**Cuadro de etapas de la urbanización progresiva**

VÍAS U EMPLAZAMIENTO PARA VIVIENDA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	DRENAJE DE AGUAS LLUVIA	ENERGÍA ELÉCTRICA	VIVIENDA
<b>ETAPA BÁSICA</b>					
Apertura De todas las vías Conformación del perfil a nivel de subrasante Taludes, cunetas, muros y obras de protección de viviendas Movimiento de tierras para emplazamiento de viviendas.	Red principal de distribución Conexión al sistema Abastecimiento por acarreo (grifos públicos)	Cuando existe red pública: Red matriz, conexión a la red, red secundaria y conexiones domiciliarias Cuando no existe red pública: Solución colectiva (no se aceptarán conexiones individuales), red matriz, conexiones domiciliarias y descarga	Cuentas de coronación Evacuación superficial con solución de descarga final	Construcción de red de alta tensión Instalación de transformadores	Vivienda básica (según ordenanza)
<b>SEGUNDA ETAPA</b>					
Construcción de bordillos Mejoramiento de la superficie de rodadura	Tendido e instalación de redes secundarias Acometida domicilias	Cuando existe red pública (no se prevén obras) Cuando no existe red pública: Sistema de tratamiento	Construcción del sistema pluvial: descarga, colectores principales y secundarios	Construcción red de baja tensión Conexiones domiciliarias y de colocación de medidores	Construcción de cerramiento

TERCERA ETAPA					
Recubrimiento de calzada Construcción de aceras	Elevación de brocales de cajas de válvulas Colocación de hidrantes Instalación de medidores individuales	e elevación de brocales tapas y rejillas	Construcción y emplazamiento definitivo de sumideros	Instalación de luminarias para el alumbrado público	

### Sección Tercera Previsión del Suelo para Vivienda de Interés Social

**Artículo 164. Definición.** - Se considerará como vivienda de interés social a la unidad habitacional destinada para las familias de estratos socio económicos bajos, de pobreza o familias de personas con capacidades especiales y que no posean vivienda propia, la vivienda de interés social dispondrá de servicios básicos y accesibilidad, así como garantizará a las familias condiciones de salubridad y espacio satisfactorio, seguridad constructiva y antisísmica, y suficiente equipamiento comunitario. La vivienda deberá contar con las aprobaciones que la Municipalidad de Tulcán disponga.

**Artículo 165. Uso de suelo.** - El uso de suelo exclusivo para desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente de asentamientos ubicados en áreas de riesgo mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario, según lo siguiente:

Se destina a reservar terrenos, predios o sectores apropiados para impulsar o implementar proyectos prioritarios de desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente de asentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario.

Se entenderá como terrenos, predios o sectores apropiados para el propósito determinado en el numeral anterior, al suelo urbano o de expansión urbana, escasamente ocupado, como construcciones provisionales, ruinosas, inconclusas o construcciones cuyo tamaño repercute mínimamente sobre la superficie del terreno, las que evidencien procesos de deterioro urbanístico; con facilidad o acceso directo a redes de infraestructura instaladas y servicios urbanos; así como cualidades geomorfológicas que posibiliten la construcción de inmuebles seguros; así mismos resistentes; y, económicos.

Los proyectos de habilitación de suelo para desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente de asentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario que se requiera implementar en esta categoría, se sujetarán a las especificaciones establecidas para cada proyecto.

Los proyectos de edificaciones derivados de la habilitación alcanzada por el procedimiento previsto en el enunciado anterior, respetaran las reglas especiales de uso, ocupación, edificación y habilitación de suelo.

**Artículo 166. (Art. 86 LOOTUGS) Procedimientos administrativos para la implementación de vivienda de interés social.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán expedirá ordenanzas de normas para los diseños urbanísticos y arquitectónicos y para el procedimiento abreviado específico y expedito de recepción de obras en programas especiales de vivienda, que incluyan el otorgamiento de permisos únicos para la habilitación del suelo, edificación y habitabilidad en un proyecto de vivienda social.

**Artículo 167. (Art. 87 LOOTUGS) Acceso al suelo para vivienda de interés social.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán gestionará el suelo urbano requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social necesarios para satisfacer la demanda existente en su territorio de conformidad con su planificación. Para ello, harán uso de los mecanismos y las herramientas de gestión del suelo contempladas en la legislación vigente.

En los distritos metropolitanos y en los cantones de más de 20.000 habitantes o en los que se observen o se prevean problemas para el acceso a la vivienda de la población, el plan de uso y gestión de suelo establecerá a las actuaciones privadas de urbanización de suelo para uso residencial, el destino a vivienda social de no más del diez por ciento de dichas actuaciones.

**Artículo 168. (Art. 88 LOOTUGS) Producción social del hábitat.** - La producción social del hábitat es el proceso de gestión y construcción de hábitat y vivienda, liderado por organizaciones de la economía popular y solidaria o grupos de población organizada sin fines de lucro, ya sea de manera autónoma o con el apoyo del sector público o privado.

El Gobierno Central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados, dentro del marco de sus competencias, apoyarán e incentivarán la producción social del hábitat para facilitar el acceso a suelo, financiación, crédito y asistencia técnica, además de incentivos tributarios. Para ello, elaborarán normas que contemplen y favorezcan este sistema de producción.

**Artículo 169. (Art. 89 LOOTUGS) Valoración catastral en suelos destinados a vivienda de interés social.** - En el suelo público destinado para vivienda de interés social se aplicarán metodologías de valoración catastral que reflejen el valor real de los inmuebles, para lo cual se descontarán aquellos valores que se forman como consecuencia de distorsiones del mercado.

**Artículo 170. Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo.** - Deberán ser desarrolladas por organizaciones sociales legalmente constituidas que cumplan con los requisitos legales, socio - organizativo y técnicos previstos para el efecto. Estas urbanizaciones deberán sujetarse a las asignaciones de zonificación, cumplir con los requerimientos y procedimientos vigentes, garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal al Municipio

del cantón Tulcán, y la consolidación plena en un plazo especial máximo de 8 años. Como garantía de cumplimiento de las etapas en urbanizaciones de interés social progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca, permitiéndose segunda hipoteca siempre y cuando la Autoridad Administrativa Otorgante, así lo apruebe, con necesaria motivación que justifique el cambio y la suficiencia de la garantía para el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

Las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo se desarrollarán en las siguientes etapas:

- a) Etapa de Implantación, a desarrollarse hasta en dos años, plazo dentro del cual se deberá concluir las obras de replanteo, apertura y rasanteo de vías, dotación de grifos comunitarios, pozos sépticos en áreas autorizadas por la administración municipal.
- b) Etapa de Conformación, a desarrollarse en un plazo adicional de hasta cuatro años, plazo en el cual se deberá concluir las obras de construcción de bordillos, afirmado de vías, red matriz de agua potable, colectores, red principal de alcantarillado y red matriz de energía eléctrica. Las áreas verdes y comunales deberán encontrarse habilitadas y entregadas a la administración municipal.
- c) Etapa de Consolidación, a desarrollarse hasta en los dos años siguientes, plazo en el cual la organización social deberá concluir y entregar a empresas públicas municipales competentes las redes de distribución de agua potable y alcantarillado, las redes de distribución de energía eléctrica y en general las redes de servicios y las obras de vialidad y mejoramiento barrial.
- d) El Municipio del cantón Tulcán podrá suscribir directamente o a través de empresas públicas municipales o unidades desconcentradas, el o los convenios de financiamiento y construcción de las obras de infraestructura, con los representantes legales de las organizaciones sociales.
- e) La construcción de las obras de equipamiento comunal será de responsabilidad del Promotor u organización social. La magnitud de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en esta ordenanza y en conformidad con el ordenamiento jurídico municipal.

### **Sección Cuarta** **Conservación y Protección del Patrimonio Arquitectónico**

**Artículo 171. Según acuerdo ministerial No. DM-2020-063, considerando que.** - “Es competencia de los GADS”, “preservar, mantener y difundir el patrimonio cultural”, además, “corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, formular, aprobar, ejecutar y evaluar los planes, programas y proyectos destinados a la preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio arquitectónico, cultural y natural, de su circunscripción y construir los espacios públicos para estos fines”. (Artículo 144 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización).

“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial, para precautelar los bienes patrimoniales en su jurisdicción territorial que se encuentren en riesgo, podrán declararlos de

utilidad pública y expropiarlos, para lo cual, de no mediar reconocimiento nacional, podrá realizar declaratoria de patrimonio cultural sobre aquellos inmuebles históricos o culturales” (Artículo 63 de la Ley Orgánica de Cultura).

"Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial, en el ámbito de sus competencias, deberán incorporar la información referente al registro de bienes de interés patrimonial e inventario de bienes y manifestaciones del patrimonio cultural de su jurisdicción al Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador, para lo cual deberán emplear las herramientas metodológicas que señale el INPC” (artículo 40 del Reglamento a la Ley Orgánica de Cultura).

Acuerda: *NORMA TÉCNICA PARA EL INVENTARIO, DECLARATORIA, DELIMITACIÓN, DESVINCULACIÓN Y PÉRDIDA DE CALIDAD DE BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES.*

Definiciones generales: Según el artículo 3 de la Norma Técnica para el Inventario, Declaratoria, Delimitación, Desvinculación y Pérdida de Calidad de Bienes Inmuebles Patrimoniales.

**Artículo 172. Patrimonio Cultural Inmueble.** - Son aquellos “bienes que por su manifestación material no puede ser movida, trasladada o separada de su estructura principal. Los bienes inmuebles patrimoniales poseen características tipológicas, morfológicas y técnico-constructivas de importancia, que los convierte en referentes de conocimiento de la historia, el arte y la técnica”.

**Inventario:** “Es el instrumento técnico para la gestión y control de los bienes inmuebles patrimoniales que permite su identificación y valorización; así como el establecimiento del estado de conservación y los niveles de protección e intervención requeridos para el bien.” (Artículo 4, Norma Técnica para el Inventario, Declaratoria, Delimitación, Desvinculación y Pérdida de Calidad de Bienes Inmuebles Patrimoniales).

**Registro de Bienes de Interés Patrimonial:** “El Registro de Bienes de Interés Patrimonial es una identificación de carácter preliminar sobre los bienes inmuebles que no se encuentran reconocidos legalmente como patrimonio cultural nacional, pero que podrían mantener valores arquitectónicos, históricos, científicos, tecnológicos o simbólicos susceptibles de protección.” (Artículo 5, Norma Técnica para el Inventario, Declaratoria, Delimitación, Desvinculación y Pérdida de Calidad de Bienes Inmuebles Patrimoniales).

**Sistema de Información del Patrimonio Cultural Ecuatoriano (SIPCE):** “Es la herramienta tecnológica de información del patrimonio cultural a nivel nacional. Permite el almacenamiento, organización y clasificación de datos de los bienes para la gestión del patrimonio cultural.” (Artículo 6, Norma Técnica para el Inventario, Declaratoria, Delimitación, Desvinculación y Pérdida de Calidad de Bienes Inmuebles Patrimoniales).

**Declaratoria de bienes como patrimonio cultural nacional:** “La declaratoria es el acto administrativo, expedido de oficio o a petición de parte, por el Ministerio de Cultura y Patrimonio, mediante el cual se determina la incorporación de un bien o conjunto de bienes inmuebles al patrimonio cultural nacional, y que tiene como finalidad la protección inmediata del (los) mismo (s).” (Artículo 7, Norma Técnica para el Inventario, Declaratoria, Delimitación, Desvinculación y Pérdida de Calidad de Bienes Inmuebles Patrimoniales).

**Plan Integral:** “Es el instrumento que establece estrategias y acciones necesarias para la conservación, protección y salvaguarda del patrimonio cultural.” (Artículo 8, Norma Técnica para el Inventario, Declaratoria, Delimitación, Desvinculación y Pérdida de Calidad de Bienes Inmuebles Patrimoniales).

**Bienes inmuebles pertenecientes al patrimonio cultural nacional, que no requieren de declaratoria:** “Son todos aquellos bienes detallados en el artículo 54 de la Ley Orgánica de Cultura, en el cual se incluyen las edificaciones y conjuntos arquitectónicos como: templos, conventos, capillas, casas, grupos de construcciones urbanos y rurales como centros históricos, obrajes, fábricas, casas de hacienda, molinos, jardines, caminos, parques, puentes, líneas férreas de la época colonial y republicana construidos hasta el año 1940, que contengan un valor cultural e histórico que sea menester proteger. (Artículo 9, Norma Técnica para el Inventario, Declaratoria, Delimitación, Desvinculación y Pérdida de Calidad de Bienes Inmuebles Patrimoniales).

**Bienes inmuebles que requieren declaratoria como patrimonio cultural nacional:** “En los casos no previstos en la Ley, para el reconocimiento de bienes como parte del patrimonio cultural nacional, deberá existir previamente una declaratoria por parte del ente rector de la Cultura y el Patrimonio, a fin de incorporar bienes inmuebles al patrimonio cultural nacional, de acuerdo con el procedimiento establecido en el presente instrumento.” (Artículo 10, Norma Técnica para el Inventario, Declaratoria, Delimitación, Desvinculación y Pérdida de Calidad de Bienes Inmuebles Patrimoniales).

**Inventarios preexistentes:** “Se reconocerán como inventarios preexistentes del Patrimonio Cultural Nacional a todos aquellos declarados antes de la Ley Orgánica de Cultura, que cuenten con el respectivo acto administrativo, legalmente emitido, por los Gobiernos Autónomos Descentralizados.” (Artículo 11, Norma Técnica para el Inventario, Declaratoria, Delimitación, Desvinculación y Pérdida de Calidad de Bienes Inmuebles Patrimoniales).

**Artículo 173. Proceso de inventario de bienes inmuebles patrimoniales.** - “El inventario de bienes inmuebles patrimoniales” se debe gestionar “a través del Sistema de Información del Patrimonio Cultural Ecuatoriano (SIPCE)”, para lo cual se requiere lo siguiente:

- a) Datos del propietario del bien
- b) Datos de identificación: clave catastral, número de predio
- c) Ubicación del bien

- d) Época de construcción
- e) Tipología y usos
- f) Régimen de propiedad
- g) Estado de conservación
- h) Fotografía referencial
- i) Descripción, identificación y caracterización del bien
- j) Descripción volumétrica dominante
- k) Riesgos naturales y antrópicos
- l) Intervenciones y /o modificaciones realizadas
- m) Elementos a proteger
- n) Valoración patrimonial del bien
- o) Grado de protección
- p) Esquema de tipología del inmueble
- q) Niveles de Intervención requerida
- r) Fotografías complementarias
- s) Observaciones

Otras, que técnicamente sean definidas por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, de acuerdo con el ámbito de Inventario. (Artículo 12, Norma Técnica para el Inventario, Declaratoria, Delimitación, Desvinculación y Pérdida de Calidad de Bienes Inmuebles Patrimoniales).

**Artículo 174. Ámbitos del inventario del patrimonio cultural inmueble.** - Según el artículo 13 de la Norma Técnica para el Inventario, Declaratoria, Delimitación, Desvinculación y Pérdida de Calidad de Bienes Inmuebles Patrimoniales, se podrá realizar bajo las categorías de:

- a) **“Bienes inmuebles arquitectónicos:** Se refiere a edificaciones que, individualmente, poseen características tipológicas, morfológicas y técnico constructivas de valor patrimonial, y que pueden ser, entre otras: obras de arquitectura civil, religiosa, militar, doméstica, industrial.”
- b) **“Conjuntos Arquitectónicos:** Se refiere al conjunto de bienes inmuebles en áreas específicas (calles, cuadras, manzanas), que se destacan dentro del entorno construido al poseer características formales, volumétricas y compositivas similares, conformando un todo armónico dentro de contextos arquitectónicos paisajísticos en medios urbanos o rurales.”
- c) **“Espacios públicos y estructuras patrimoniales:** Se refiere a espacios con fines y usos sociales, recreacionales, culturales o de descanso. También se refiere a elementos de articulación territorial o infraestructura como puentes, túneles, acueductos, vías, senderos, etc. de uso público con significado histórico-cultural y constructivo.”
- d) **“Inmuebles funerarios:** Comprende arquitectura relacionada con espacios funerarios o cementerios que conservan un valor histórico y socio cultural para la población.”

**Artículo 175. Parámetros técnicos de valoración de bienes inmuebles.** - Según el artículo 14 de la Norma Técnica para el Inventario, Declaratoria, Delimitación, Desvinculación y Pérdida de Calidad de Bienes Inmuebles Patrimoniales, “el valor cultural e histórico (o valor patrimonial) de bienes inmuebles se determina a través de la aplicación de una escala de valores establecido por

el conjunto de varios parámetros técnicos que serán establecidos en la Resolución que, para el efecto, expida el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.”

**Artículo 176. Niveles de protección de bienes inmuebles patrimoniales.** - Según el artículo 15 de la Norma Técnica para el Inventario, Declaratoria, Delimitación, Desvinculación y Pérdida de Calidad de Bienes Inmuebles Patrimoniales, se establece la siguiente clasificación:

- a) **“Protección Absoluta” (rango 36-50 puntos):** Corresponde a bienes inmuebles catalogados con Alto Valor Patrimonial que deben ser conservados y preservados íntegramente, protegiendo la totalidad de la edificación.”
- b) **“Protección Parcial” (rango 26 a 35 puntos):** Corresponde a bienes inmuebles catalogados con Valor Patrimonial que poseen características susceptibles de ser rehabilitadas con la finalidad de recuperar o mejorar sus condiciones de habitabilidad o uso.”
- c) **“Protección condicionada” (rango 16-25 puntos):** Corresponde a bienes inmuebles catalogados como Patrimoniales en los que, su interior, puede presentar niveles de deterioro o de intervenciones que hayan ocasionado la pérdida de sus características tipológicas originales, susceptibles de ser modificadas en concordancia con sus características volumétricas, compositivas y de materiales a nivel de fachada (escala, altura, disposición de vanos y llenos, texturas, colores, proporciones) o en espacios interiores (tipología característica, accesos, portales, soportales, galerías, escaleras, patios, entre otros.”

**Artículo 177. Criterios y del proceso para la incorporación de bienes inmuebles al registro de bienes de interés patrimonial.** - Según el artículo 25 de la Norma Técnica para el Inventario, Declaratoria, Delimitación, Desvinculación y Pérdida de Calidad de Bienes Inmuebles Patrimoniales, se establecen los siguientes criterios técnicos:

- a) **“Criterio Histórico-Simbólico:** El bien inmueble se encuentra asociado a procesos históricos y/o tradicionales vivias de carácter local, regional o nacional; y/o ligado a valores científicos y/o tecnológicos.”
- b) **“Criterio Arquitectónico:** Representa la calidad del diseño del bien inmueble a nivel tipológico y morfológico, los elementos constructivos y decorativos relevantes, la tecnología utilizada en el sistema constructivo y utilización de materiales, el impacto visual que causa la edificación dentro de su entorno inmediato a nivel urbano o rural; y/o ligado a valores científicos y/o tecnológicos.”

**Artículo 178. Requisitos y proceso para la declaratoria de bienes inmuebles como patrimonio cultural nacional.** - Según el artículo 34 del Plan Integral de Gestión de la Norma Técnica para el Inventario, Declaratoria, Delimitación, Desvinculación y Pérdida de Calidad de Bienes Inmuebles Patrimoniales.

“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberán contar con un plan integral de gestión se requerirá den las solicitudes de declaratoria de conjuntos arquitectónicos, centros históricos o

conjuntos de bienes inmuebles bajo criterios temáticos como arquitectura moderna y contemporánea, arquitectura vernácula, industrial, u otros ámbitos”.

“Dicho Plan deberá estar articulado a la normativa de uso y gestión del suelo y normativa local vigente y deberá contener, al menos, las siguientes determinaciones:”

Antecedentes

Marco legal

Caracterización general del entorno:

- Ubicación geográfica
- Descripción físico-ambiental
- Descripción histórica
- Descripción sociocultural
- Accesibilidad

Valoración patrimonial

- Análisis histórico
- Análisis Urbano-Arquitectónico
- Análisis del inventario

Delimitación del área de protección

Modelo de gestión

Programas y proyectos de conservación

Mecanismo de seguimiento y evaluación.

## Sección Quinta

### Protección y Mitigación de Riesgos y Amenazas

**Artículo 179. La Planificación Preventiva.** - Para la formulación de los diversos instrumentos de planificación y la implantación de actividades, se deberán realizar los estudios técnicos sobre riesgos naturales y antrópicos que sean avalados por técnicos especializados en la rama de riesgos o a su vez instituciones académicas y técnicas competentes. No se autorizará la implantación de edificación en alguna en zonas definidas como de riesgo no mitigable.

**Artículo 180. Riesgos Naturales y Antrópicos.** - Se considera riesgo a las posibles consecuencias negativas de un evento que cause o pueda causar daño a las personas, a los bienes o al ambiente.

Se consideran riesgos naturales aquellos que tiene origen en fenómenos naturales, tales como, inundaciones, deslizamientos, terremotos, erupciones volcánicas o aquellos asociados con fenómenos atmosféricos, geológicos e hidrológicos o de características similares.

Se consideran riesgos antrópicos aquellos producidos por actividades humanas, como, los que tienen origen en anomalías en el suministro que dependan de redes físicas de agua, electricidad entre otros servicios; los que tienen origen en anomalías en el suministro de productos esenciales como alimentos primarios, farmacéuticos, energéticos, entre otros; desplome o fallos en obra civil, como edificaciones o infraestructura; incendios; accidentes asociados al transporte de personas y bienes; riesgos sanitarios, tales como, contaminación bacteriológica, intoxicaciones alimentarias, epidemias, entre otros; incidentes o accidentes en localizaciones con problemas de accesibilidad; riesgos asociados al terrorismo y actos vandálicos; o riesgos asociados a grandes concentraciones humanas.

**Artículo 181. Obligatoriedad.** - Las medidas que se tomen para reducir los riesgos y responder antes las emergencias y desastres son de carácter obligatorio para las personas naturales y jurídicas, de carácter público o privado, que se encuentren asentadas en el cantón con la finalidad de garantizar la protección de la vida de los habitantes del cantón, la infraestructura y el respeto a los derechos de la naturaleza.

**Artículo 182. Reglas Generales de Aplicación Institucional.** - Las instituciones de educación de todos los niveles localizadas en el territorio del cantón Tulcán o promoverán actuaciones dirigidas a la divulgación y el conocimiento de factores de riesgo y, principalmente, a la aplicación de los instrumentos de planificación para la prevención y respuesta frente a situaciones de riesgo y emergencia. Los Participantes del Sistema, en ámbito de su actividad ordinaria y territorio, ejecutarán acciones que permitan producir, sistematizar y transferir el conocimiento en relación con los riesgos naturales o antrópicos para los que se requiera la ejecución de planes de prevención y respuesta.

El proceso de formulación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo u otros instrumentos de planificación sectorial deberán incluir el análisis de los factores de riesgo y las correspondientes políticas de mitigación.

El ordenamiento del territorio, y en función de él, la habilitación del suelo y la edificación en el Cantón Tulcán, así como el ejercicio de los derechos vinculados con esta materia, estará condicionado, en todo caso, a la prevención y mitigación de los riesgos naturales y antrópicos y, en caso de emergencia o catástrofe, a la ejecución de las acciones de respuesta necesarias para atenderla.

**Artículo 183. Agenda de Reducción de Riesgos Cantonal.** - Los componentes de la gestión de riesgos serán organizadas, programadas y ejecutadas en base en Agenda de Reducción de Riesgos Cantonal, instrumento que permite analizar la problemática cantonal de riesgos y planificar las acciones de prevención, mitigación y respuesta a través de la determinación de:

- a) Perfil de territorio
- b) Elementos esenciales

- c) Análisis de Vulnerabilidades
- d) Priorización de líneas de acción.

La Agenda de Reducción de Riesgos Cantonal deberá ser ejecutada en el marco de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus elementos formaran partes de los diferentes componentes del mismo a fin de garantizar su vinculación con la planificación del territorio cantonal y su ejecución

**Artículo 184. Planes Especiales de Reducción de Riesgos.-** El Plan de Reducción de Riesgos es un documento que elabora la Unidad Municipal encargada de la Gestión del Riesgo, para establecer metas y objetivos específicos para la reducción del riesgo de desastres, conjuntamente con las acciones afines para la consecución de los objetivos trazados, así mismo analiza posibles eventos específicos o situaciones emergentes que podrían implicar una amenaza a la sociedad o al ambiente, y establece arreglos previos y compensaciones para permitir respuestas oportunas, eficaces y apropiadas ante tales eventos y situaciones.

En caso de que existe una actividad económica cuya infraestructura esté expuesta a un Riesgo o pudiera ocasionarlo, La Unidad responsable de la Gestión de Riesgo podrá solicitar un Plan de Reducción de Riesgos como requisito necesario a las licencias de habilitación de suelo, o edificación.

**Artículo 185. Atribuciones de la Unidad de Gestión de Riesgos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tulcán en el marco de la emergencia sanitaria por la pandemia del COVID 19. -** Le corresponde a la Unidad de Gestión de Riesgo:

Identificar los elementos esenciales para la reducción de riesgos y determinar los estándares y normas técnicas que correspondan en el marco de la emergencia.

- a) Monitorear el cumplimiento de los estándares y normas técnicas en gestión, determinadas en el numeral anterior.
- b) Identificación y gestión de albergues temporales por la emergencia del COVID 19.
- c) Determinar las amenazas para las cuales deben preparar y actualizar planes de contingencia y entrenar al personal para su aplicación.
- d) Preparar planes de reducción de riesgos con indicadores, metas y vigilar su cumplimiento.
- e) Con arreglo al ordenamiento jurídico nacional, municipal y en atención a las resoluciones emitidas por el COE Nacional y Cantonal, la expedición de las reglas de carácter técnico y operativo del SMGR.
- f) En consulta con los restantes participantes del Sistema, la determinación de las políticas y planificación de gestión de riesgos.
- g) Coordinar acciones con los diversos participantes del sistema para que sus decisiones tiendan a lograr un cantón resiliente, auto sostenible y sustentable mientras dura la emergencia del COVID 19.

- h) En el marco de las políticas emitidas la formulación y expedición de los instrumentos de planificación general aplicables al SMGR.
- i) Supervisión programática de la gestión en materia de seguridad en el Cantón Tulcán.
- j) La evaluación del cumplimiento de las políticas, instrumentos de planificación general y las reglas de carácter técnico y operativo que hubiere fijado para el de Gestión de Riesgos Naturales y Antrópicos.
- k) Producir y consolidar la información con el objeto de identificar y evaluar los riesgos naturales o antrópicos que requieran gestión, especialmente por la emergencia del COVID 19.
- l) Divulgar la información disponible en materia de riesgos naturales o antrópicos.
- m) Coordinar con los participantes del Sistema la formulación e implementación de las medidas de prevención y respuesta.
- n) Coordinar el uso del financiamiento y la ayuda humanitaria necesarios para la implementación de las medidas de prevención y respuesta, tanto en el ámbito interno del Cantón Tulcán como en el ámbito nacional e internacional.
- o) Recomendar al Alcalde declarar la situación de declaratoria emergencia por la pandemia COVID 19.
- p) Ejecutar las medidas de prevención y respuesta, de acuerdo a las capacidades financieras y de gestión de la institución, y buscar la intervención de los restantes Participantes del Sistema para todo aquello que no se encuentre al alcance de los órganos y organismos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán.
- q) Considerar los requerimientos y adoptar las medidas de apoyo para otras instituciones en la emergencia del COVID 19.
- r) Evaluar y categorizar los problemas y necesidades de la población en materia de gestión de riesgos, a fin de coordinar acciones que permitan la aplicación de soluciones adecuadas.
- s) Vigilar que todos los proyectos de infraestructura pública y privada y las actividades que conlleven un factor de riesgo cuenten de manera oportuna y adecuada del asesoramiento preventivo necesario y deben cumplir con las normas previstas para su ejecución.

**Artículo 186. Emergencias.** - Se considera emergencia aquellas situaciones calificadas como tales por la Autoridad Municipal encargada de la gestión de riesgo que, previstas o no en los instrumentos de planificación para la gestión de riesgo:

- a) Ponen en peligro la salud o la vida de las personas
- b) Suponen conmoción social o afectación al orden público o a la convivencia ciudadana, destrucción de bienes, incluida la infraestructura y redes públicas, o el ambiente; y
- c) Requieren la implementación de medidas de respuesta inmediata, en función de su gravedad.
- d) Se considera catástrofe a toda emergencia que implica o puede implicar la pérdida de vidas humanas. La catástrofe se considera una especie del género de desastre de conformidad con las definiciones del ámbito nacional.

**Artículo 187. Derechos de las personas.** - Todas las personas en el marco de la emergencia COVID 19 tiene derecho a:

- a) Recibir información sobre la inminencia o eventual ocurrencia de un desastre o evento adverso.
- b) Demandar y recibir protección cuando sean afectados por un desastre o evento adverso.
- c) Recibir atención médica en cualquier centro hospitalario público o privado si ha sufrido cualquier quebranto de salud debido a un desastre o evento adverso.
- d) Ser escuchados cuando por cualquier motivo, tengan información de la posible ocurrencia de un desastre o por un temor razonable que sientan al respecto.

**Artículo 188. Deberes de las Personas.** - Son deberes de las personas en el marco de la emergencia COVID 19:

- a) Colaborar con las labores de prevención, mitigación y de protección.
- b) Acatar las disposiciones, normativa y medidas de prevención que se dicte.
- c) Evacuar las áreas peligrosas cuando el ente técnico lo solicite.
- d) Colaborar en la ejecución de los planes de mitigación.
- e) Organizarse, seguir las instrucciones y comunicarse con el resto de la comunidad, para enfrentar con efectividad y solidaridad la emergencia.

**Artículo 189. Información, Educación y Participación Ciudadana.** - Se garantiza a la comunidad el libre acceso a toda información pública disponible sobre la gestión de riesgos con la que cuente GADMT, con este propósito, la Unidad de Gestión de Riesgos en coordinación con las entidades de gestión de tecnología y comunicación municipal mantendrán una base virtual de datos con la información sistematizada, actualizada y alimentada por los diferentes departamentos del GADMT y entes gubernamentales y su función se centra en: actualizar, recopilar, procesar, registrar y sistematizar la información relacionada con amenazas, vulnerabilidades, riesgos, emergencias y desastres, divulgación y socialización. La misma debe ser considerada en la toma de decisiones para la emergencia COVID 19.

**Artículo 190. El Riesgo en la Edificación.** - El informe de regulación Cantonal incluirá información respecto de las áreas consideradas de potencial riesgo volcánico. Sobre la base de esta información, sólo se permitirá su habilitación bajo responsabilidad exclusiva del propietario, asumida ante Notario Público.

**Artículo 191. Reducción de Vulnerabilidades.**- Los regulados, a partir de la vigencia de la presente ordenanza deben implementar obras estructurales tendientes a reducir las vulnerabilidades generadas por sismos, inundaciones, deslizamientos, incendios, explosiones, conmoción social, sequía y otras amenazas, dentro de sus edificaciones, concebidas desde el permiso de construcción o Licencia Urbanística de Edificación , en el desarrollo del proceso constructivo y en el funcionamiento de la edificación; así como acciones no estructurales de reducción de riesgos.

**Artículo 192. Actividad Riesgosa.** - En caso de que la Dependencia Administrativa Municipal encargada de la Gestión de Riesgos, Dirección de Ambiente y la Dirección de Planificación, determinen que existe Riesgo Muy Alto No Mitigable para actividades que realicen uno o varios administrados, se podrá ordenar la suspensión de la actividad hasta por un plazo perentorio de 30 días, en este tiempo la Dependencia Administrativa Municipal encargada de la Gestión de Riesgos se deberá emitir un informe sobre la situación actual de la actividad y así confirmar la suspensión definitiva o revocar la provisional.

**Artículo 193. Transparencia Ciudadana.** - En el caso de que los regulados deban obligatoriamente implementar la fase correctiva y compensatoria por el riesgo de desastres, la Dependencia Administrativa Municipal encargada de la Gestión de Riesgos supervisará la convocatoria y de una asamblea ciudadana de validación y socialización del Plan de Reducción de Riesgos, en donde deben asistir la comunidad, los regulados, la Defensoría del Pueblo, Secretaría de Gestión de Riesgos, Ministerio del Ambiente y demás instituciones que se estime conveniente.

**Artículo 194. Construcciones Sismo Resistentes.** -

1. Las construcciones garantizarán estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales utilizados y colocados en obra.
2. Los proyectos estructurales se sujetarán a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y observarán adicionalmente las normas básicas y recomendaciones correspondientes del Código Ecuatoriano de la Construcción, o el cuerpo normativo que lo sustituyere, así como otras especificaciones técnicas elaboradas por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN).
3. En salvaguarda del principio de precaución, cuando no hubiere norma expresa sobre el análisis y diseño sismo resistente, se aplicarán las siguientes disposiciones:
  - a) Se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones de países con similar riesgo sísmico, cuya normativa establezca parámetros de construcción acordes con las mejores y más modernas prácticas de ingeniería estructural; y,
  - b) La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa electromagnético utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.

**Artículo 195. Normas de Protección Contra Incendios.** -

1. Todo proyecto urbano y arquitectónico, incluidos los de ampliación o remodelación, se sujetarán al PUGS y a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; y, deberán observar adicionalmente las Normas Especiales contempladas en la Ley de Defensa contra Incendios, su reglamento, las normas INEN sobre protección contra incendios.
2. Las construcciones en áreas patrimoniales deberán adecuarse a las Normas Especiales de Calle Protección contra Incendios en todo cuanto técnicamente sea factible de acuerdo a su tipología.

- y uso, justificación que deberá ser motivada en informe técnico por parte del Cuerpo de Bomberos.
3. Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que ocupe a cualquier título un predio boscoso, baldío (con maleza) o área densamente arbolada, está obligada a adoptar medidas para prevenir los incendios forestales y evitar los riesgos de exposición a edificaciones cercanas, manteniendo un retiro mínimo de diez metros respecto de ellas.

**Artículo 196. Accesibilidad al medio físico (supresión de barreras arquitectónicas). –**

1. La accesibilidad al medio físico es un bien público consagrado en términos de derecho ciudadano, a través del cual, toda persona, sin importar su edad, género, etnia, condición física, psíquica y/o sensorial, tiene derecho a interactuar socialmente y a desarrollar sus aptitudes y potencialidades en las diversas esferas de la actividad cotidiana y hacer uso y disfrutar autónomamente de todos los servicios que proporciona la comunidad.
2. Se entiende también por accesibilidad a la característica del urbanismo, la edificación, el transporte y los sistemas de comunicación sensorial, que permiten a cualquier persona su libre utilización, con independencia de su condición física, psíquica o sensorial.
3. Todo proyecto urbano y arquitectónico, incluidos los de ampliación o remodelación en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán sujetarse a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y observar las Normas de accesibilidad de las personas al medio físico establecidas por el INEN.

## **CAPÍTULO QUINTO SISTEMA VIAL**

**Artículo 197. Sistema Vial.** - Toda habilitación del suelo contemplará un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno o su entorno y al previsto en la planificación vial del cantón Tulcán. Su construcción será realizada por el promotor según sea el caso, sujetándose a las afectaciones previstas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, PDOT y demás instrumentos de planificación; a las especificaciones mínimas de vías establecidas en las normas de Arquitectura y Urbanismo; y, de conformidad a la política de movilidad sustentable.

El sistema vial se sujetará a las especificaciones técnicas contenidas en el ordenamiento jurídico nacional y a la política de movilidad sustentable.

Para los efectos de la presente normativa en relación con el sistema vial y para un manejo adecuado de los planes viales zonales contenidos en el Plan Maestro de Transporte, Tránsito y Seguridad Vial, se establece la siguiente clasificación:

- a) Sistema Vial Urbano, correspondiente a las zonas definidas como urbanas.
- b) Sistema Vial Rural

**Artículo 198. Sistema Vial Urbano.** - Corresponde a las zonas definidas como urbanas consolidadas y no consolidadas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a través de su herramienta PUGS y se clasifican en:

- a) Vías Arteriales Principales.
- b) Vías Arteriales Secundarias.
- c) Vías Colectoras.
- d) Vías Locales

**Artículo 199. Vías Arteriales.** - Enlazan las vías expresas y las vías colectoras, permitiendo, en condiciones técnicas inferiores a las vías expresas, la articulación directa entre generadores de tráfico principales (grandes sectores urbanos, terminales de transporte, de carga o áreas industriales). Articulan áreas urbanas entre si y sirven a sectores urbanos y rurales proporcionando fluidez al tráfico de paso.

Características Funcionales:

- a) Pueden proporcionar conexiones con algunas vías del sistema rural.
- b) Proveen una buena velocidad de operación y movilidad.
- c) Admiten la circulación de importantes flujos vehiculares.
- d) Se puede acceder el estacionamiento de vehículos.
- e) Se puede circular algunas líneas de buses urbanos.

**Artículo 200. 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 y furgones)

Características Funcionales:

- a) Sirven de enlace entre vías arteriales y las vías locales
- b) Recogen el tráfico de las vías del sistema local y lo canalizan hacia las vías del sistema arterial.
- c) Distribuyen el tráfico dentro de las áreas o zonas urbanas.
- d) Favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos.
- e) Proveen acceso a propiedades vecinas.
- f) Permiten una razonable velocidad de operación y movilidad.
- g) Pueden admitir el estacionamiento lateral de vehículos.
- h) Los volúmenes de tráfico son relativamente bajos en comparación al de las vías jerárquicamente superiores.
- i) Se recomienda la circulación de vehículos en un solo sentido, sin que ello sea imperativo.
- i). Admiten la circulación de líneas de buses urbanos.

- k) En las vías en las cuales sea prohibido estacionar y previo informe aprobado por la Dirección de Planificación, 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.
- l) Para el dimensionamiento se debe considerar las densidades de ocupación del suelo colindante.
- m) En las áreas suburbanas, se puede considerar como vía colectora secundaria aquella que permite articular con servicio de transporte público diversos asentamientos humanos.

**Artículo 201. 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 permite el tráfico de paso ni de vehículos pesados (excepto vehículos de emergencia y mantenimiento). Pueden operar independientemente o como componentes de área de restricción de velocidad, cuyo límite máximo es de 50km/h.

Características Funcionales:

- a) Se conectan solamente con vías colectoras.
- b) Proveen acceso directo a los lotes vecinos o frentistas.
- c) Proporcionan baja movilidad de tráfico y velocidad de operación.
- d) Bajos flujos vehiculares.
- e) No deben permitir el desplazamiento vehicular de paso (vías sin continuidad).
- f) No permiten la circulación de vehículos pesados. Deben proveerse de mecanismos para admitir excepcionalmente a vehículo de mantenimiento, emergencia y salubridad.
- g) Pueden permitir el estacionamiento de vehículos.
- h) La circulación de vehículos en un solo sentido es recomendable.
- i) La circulación peatonal tiene preferencia sobre los vehículos.
- j) Pueden ser componentes de sistemas de restricción de velocidad para vehículos.
- k) No permiten la circulación de líneas de buses

**Artículo 202. Circulación de carga y descarga de vehículos pesado.** - Se ha determinado los siguientes lineamientos para el abastecimiento de mercaderías, asociadas al eje movilidad, que permitirán gestionar de manera adecuada dichas actividades:

- a) La autoridad determinará el peso y la dimensión de los vehículos de carga que puedan ingresar al interior de la ciudad y circular por las vías locales. (Se recomienda el ingreso de vehículos 2DB o menores para el abastecimiento de productos y/o mercancías).
- b) Estos vehículos deberán respetar los lugares habilitados para carga y descarga conforme lo establecido en la propuesta de bahías de estacionamiento temporal propuestas por en el PUGS.

- c) Los agentes de tránsito serán los encargados de realizar el control del buen uso de las bahías destinadas para la actividad de carga y descarga, para lo cual se servirán de la respectiva señalización de tránsito que se implemente.
- d) La Municipalidad a través de su dirección de Obra Publicas en coordinación con la dirección responsable se encargará de la respectiva implementación de la señalización de las áreas de carga y descarga.
- e) A fin de gestionar las plazas disponibles en las diferentes modalidades se sugiere la utilización de aplicativos tecnológicos que permitan conocer la disponibilidad de plazas en tiempo real.
- f) El uso de las bahías de estacionamiento será de un tiempo máximo de 20 min.
- g) El uso de las bahías de estacionamiento destinadas para las actividades de los vehículos de carga deberá ser socializado entre los comerciantes del área de influencia inmediata por la municipalidad, procurando que cada bahía sea utilizada por los vehículos que abastezcan a los locales comerciales dentro de un radio de acción determinado.

**Artículo 203. Del diseño y la construcción vial.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal diseñara las vías arteriales, colectoras y locales, en base al Sistema vial del PDOT, PUGS y Plan Vial.

**Artículo 204. Ocupación de aceras.** - No se permitirá la ocupación de la acera con estacionamiento de vehículos, ni tampoco la implantación de casetas u otros obstáculos a la circulación de peatones, sin que la acera esté diseñada para el efecto. Para el caso de casetas de control, estas deben diseñarse e incluirse en el inmueble.

**Artículo 205. Pavimento.** - Deberán cumplirse las normas de calidad establecidas por el MTOP en las “Especificaciones Generales para la Construcción de Caminos y Puentes”.

**Artículo 206. Derecho de vías.** - Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de vías. Esta área se mide desde el eje vial y es independiente del retiro de construcción, deben sujetarse al ordenamiento jurídico nacional, a las disposiciones emitidas por el órgano rector sectorial del Gobierno Nacional.

En el PUGS consta además el respectivo mapa de caracterización de las vías del sistema vial urbano y suburbano de acuerdo a la clasificación establecida en las Reglas Técnicas. Este sistema se sujetará a las especificaciones contenidas en la ley de infraestructura y la norma técnica ecuatoriana vigente, referidos a especificaciones mínimas de las vías y a las normas establecidas en el planeamiento.

El Municipio a través de sus direcciones podrá diseñar las vías colectoras, las vías locales, peatonales, y escalinatas, las mismas que serán conocidas por dirección de Obras Públicas, previa a la aprobación del Concejo Municipal.

**Sección Primera**  
**Plan Vial Complementario Sustentable**  
**Párrafo I**  
**De la Caminata**

**Artículo 207. De la caminata y los peatones.** - Caminar es un modo de transporte y también un tipo de actividad física que deberá realizarse en condiciones apropiadas en el entorno para poder realizar esta actividad de manera segura, agradable y cómoda. Caminar es el medio de transporte predominante en las distancias cortas y es una parte importante del transporte intermodal enlazado con un transporte público eficaz.

Peatón es la persona que transita a pie por las vías, calles, caminos, carreteras, aceras y, las personas con movilidad reducida permanente o temporal que transitan igualmente en vehículos especiales manejados por ellos o por terceros.

Los peatones tienen prelación sobre todos los otros modos de transporte, por lo que tienen derecho a transitar por espacios públicos libres de obstáculos y barreras arquitectónicas para garantizar su seguridad.

Los peatones serán considerados prioritariamente dentro de la planificación y diseño de calles, avenidas y espacios públicos.

**Artículo 208. Vías Peatonales (referencia NTE INEN 2243).** - 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, mudanzas, entre otros, utilizando para ello mecanismos de control o filtros que garanticen su cumplimiento.

El estacionamiento para visitas 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).

Dimensiones:

- a) Las vías de circulación peatonal deben tener un ancho mínimo libre sin obstáculos de 1.60 m. Cuando se considere la posibilidad de un giro mayor o igual a 90°, el ancho libre debe ser mayor o igual a 1.60 m.
- b) 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 2.05 m. Dentro de ese

- espacio no se puede disponer de elementos que lo invadan (ejemplo: luminarias, carteles, equipamientos, etc.).
- c) Debe anunciarse la presencia de objetos que se encuentren ubicados fuera del ancho mínimo en las siguientes condiciones: entre 0.80 m. y 2.05 m. de altura separado más de 0.15 m. de un plano lateral.
  - d) 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 disminuidas visuales.
  - e) 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 1m. antes y después del objeto.
  - f) La pendiente longitudinal y transversal de las circulaciones será máxima del 2%. Para los casos en que supere dicha pendiente, se debe tener en cuenta lo indicado en la NTE INEN 2 245.
  - g) La diferencia del nivel entre la vía de circulación peatonal y la calzada no debe superar 0.10 m. de altura. Cuando se supere los 0.10 m. de altura, se debe disponer de bordillo.
  - h) Características Generales:
    - i) 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.
    - j) 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.
    - k) En el caso de presentarse en el piso rejillas, tapas de registro, entre otros., deben estar rasantes con el nivel del pavimento, con aberturas de dimensión máxima de 10 cm. 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.
    - l) 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 1m. de ancho; con material cuya textura no provoque acumulación de agua.
    - m) 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.

**Artículo 209. Cruces Peatonales (referencia NTE INEN 2246).** - Los cruces peatonales deben tener un ancho mínimo libre de obstáculos de 1m en vías con volúmenes peatonales

insignificantes. Cuando estén demarcados por señalización horizontal específica (líneas tipo “cebra”), el ancho estándar es de 4m., siendo mayores cuando el flujo peatonal lo requiera:

- a) Cuando se prevé la circulación simultánea de dos sillas de ruedas en distinto sentido, el ancho mínimo debe ser de 1.80 m.
- b) Cuando exista la posibilidad de un giro a 90° el ancho mínimo libre debe ser igual o mayor a 1m. Si el ángulo de giro supera 90°, la dimensión mínima del cruce peatonal debe ser de 1.20 m.
- c) Características Funcionales Específicas:
- d) 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.
- e) 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.

**Artículo 210. 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 3m. y una separación mínima hasta el vértice de la intersección, de 1.20 m. Si se presenta un desnivel con la calzada, éste se salvará mediante vados, de acuerdo a lo indicado en la NTE INEN 2 245.

## **Párrafo II De la Bicicleta**

**Artículo 211. Ciclovías.** - Están destinadas al tránsito de bicicletas y, en casos justificados a motocicletas de hasta 50 cc. Conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo. Además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajística. Generalmente son exclusivas, pero pueden ser combinadas con circulación peatonal.

Las ciclovías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1.80 y de doble sentido 2.40 m. 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):

- a) Cuando las ciclovías formen parte de áreas verdes públicas éstas tendrán un ancho mínimo de 1.80 m.
- b) Características Funcionales:
- c) En los puntos en que se interrumpa la ciclovía para dar paso al tráfico automotor, se deberá prever un paso cebra para el cruce peatonal, conformada por un cambio en la textura y color del piso; estos puntos estarán debidamente señalizados.
- d) 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 ciclovía.



- e) 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 ciclovía se diferenciará de la calzada, bien sea mediante cambio de material, textura y color o a través del uso de "topellantas" longitudinal.

**Artículo 212. De la bicicleta.** - La bicicleta tiene prelación sobre todos los otros modos de transporte excepto el caminar, por lo que las personas que lo utilizan tienen el derecho a transitar por espacios públicos libres de obstáculos y barreras arquitectónicas, por espacios con las adecuaciones correspondientes y debidamente señalizados para transitar con seguridad.

Los usuarios de bicicleta dispondrán de vías de circulación privilegiada como ciclovías y espacios similares. De preferencia, las ciclovías serán diseñadas e implementadas con mecanismos de separación con los demás medios de transporte motorizado en la calzada para garantizar su seguridad, especialmente en vías arteriales principales o secundarias y vías colectoras.

Los usuarios de bicicleta tienen derecho a ser considerados prioritariamente dentro de la planificación y diseño de calles y avenidas, luego de la priorización peatonal.

**Artículo 213. De las obligaciones del ciclista.** - Los ciclistas tendrán las siguientes obligaciones:

Mantener sus bicicletas equipadas con los siguientes aditamentos de seguridad:

- a) Frenos de pie y mano, dispositivos reflectantes en los extremos delantero de color blanco y posterior de color rojo, dispositivos reflectantes en pedales y ruedas. Para transitar de noche, la bicicleta debe tener luces traseras y delanteras en buen estado;
- b) Mantener la bicicleta y sus partes en buen estado mecánico, en especial los frenos llantas;
- c) Abstenerse de llevar puesto auricular que no permitan una correcta audición del entorno.
- d) Respetar la prioridad de paso de los peatones, en especial si son embarazadas, niños, niñas, adultos mayores de 65 años, invidentes, personas con movilidad reducida y personas con discapacidad.
- e) Abstenerse de circular por los carriles de media y alta velocidad;
- f) Abstenerse de circular por las aceras o por lugares destinados al tránsito exclusivo de peatones. En caso de necesitar hacerlo, bajarse de la bicicleta y caminar junto a ella;
- g) Abstenerse de asirse o sujetarse de otros vehículos en movimiento;
- h) Abstenerse de realizar maniobras repentinas;
- i) Abstenerse de retirar las manos del manubrio, a menos que haya necesidad de hacerlo para efectuar señales para girar o detenerse y hacer uso anticipado de señales manuales advirtiendo la intención cuando se va a realizar un cambio de rumbo o cualquier otro tipo de maniobra, señalando con el brazo derecho o izquierdo, para dar posibilidad de adoptar precauciones necesarias;

- j) Utilizar las medidas de seguridad adecuadas.
- k) Los ciclistas deberán circular de modo adecuado absteniéndose de hacer cualquier maniobra que pueda afectar a la seguridad de los peatones, respetando la distancia de 1 metro de separación.

**Artículo 214. Señalización.** - La adecuada señalización es fundamental para garantizar la seguridad de todos los actores de la movilidad y especialmente la promoción de los modos de transporte sostenibles. La municipalidad está obligada a comunicar con anticipación toda nueva forma de señalización para que los actores de la movilidad adecúen su conducta debidamente.

**Artículo 215. Zonas pacificadas para el tránsito.** - Es el área urbana en cuyo sistema vial se prioriza la movilidad sostenible, limitando la velocidad de circulación de vehículos motorizados; y, en donde el tratamiento del espacio público vial responde a las necesidades de encuentro social, fomento y consolidación de la cultura de seguridad vial, incremento de la calidad ambiental, mitigación y adaptación al cambio climático y resiliencia urbana.

La municipalidad, a través de la Autoridad establecer calles o zonas pacificadas o de tráfico calmado, debidamente señalizadas, en las que la velocidad permitida no excederá en ningún caso de 30 km/h.

Para favorecer el calmado del tráfico en dichas zonas, se podrá aplicar distintas medidas encaminadas a reducir la intensidad y velocidad de los vehículos, favoreciendo el uso de dichas vías en condiciones de seguridad.

**Artículo 216. Criterios para la creación de estacionamientos para bicicletas.** - Previo a la implantación de infraestructura de estacionamientos para bicicletas se deberán considerar los siguientes:

- a) Seguridad: Los estacionamientos deberán evitar el robo o maltrato de la bicicleta, mediante una infraestructura que permita el marco/cuadro y una o ambas ruedas, permita usar cualquier tipo de candado, y estar ubicado en un lugar que ofrezca control y vigilancia, ya sea por el usuario o por un tercero.
- b) Espacio público: Los estacionamientos deberán estar ubicados preferentemente en plazas, parques, estaciones o paradas de transporte público y ejes comerciales y que permita asegurar y desasegurar la bicicleta de manera rápida y eficaz, sin que afecte o interfiera con la circulación peatonal.
- c) Facilidad de uso: Los estacionamientos deben ser accesibles sin que se requiera asistencia para acomodar su bicicleta, independientemente de su condición física, género, edad o estatura.
- d) Diseño: Los estacionamientos para bicicletas deberán estar diseñados en atención a las necesidades del usuario, económicamente viable y que brinde seguridad.

- e) Durabilidad y mantenimiento: Los materiales utilizados para la construcción de estacionamientos para bicicletas deben estar sujetas a un plan de mantenimiento y ser de fácil limpieza.
- f) Localización/georreferenciación: La identificación de lugares estratégicos y la demanda potencial de usuarios deberán ser identificadas previo a la implementación de la infraestructura para bicicletas.

**Artículo 217. Parqueaderos para bicicletas en edificios, unidades educativas municipales. -**

Las entidades municipales, secretarías, administraciones zonales, empresas públicas, deberán implementar en sus instalaciones parqueaderos para bicicletas las cuales podrán ser de uso gratuito para funcionarios y ciudadanos.

También deberá implementarse estacionamientos para bicicletas en las unidades educativas municipales de forma obligatoria y en los centros educativos privados en todos sus niveles de forma voluntaria. La Autoridad deberá comunicar de esta facultad a las instituciones de educación privada de la ciudad.

## **CAPÍTULO SEXTO**

### **ÁREAS VERDES**

**Artículo 218. Áreas de Protección Especial. -** Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, OCP, conos de aproximación de aeropuertos, que se encuentran especificados en el cuadro y mapa correspondientes del PUGS.

**Artículo 219. Áreas verdes, comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público. -** Son espacios destinados a la recreación o a la implantación de equipamientos de servicios públicos y sociales, que por el proceso de regularización pasarán a ser de propiedad municipal.

1. En todo fraccionamiento de suelo que se origine por acto voluntario del administrado, conformidad con el Art.424 del COOTAD, éste entregará al Municipio el porcentaje de área verde, comunitaria y vías previsto para cada uno de los siguientes casos:
  - a) En subdivisiones derivadas de una autorización administrativa de urbanización, el área verde y comunitaria deberá ser entregada por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria, como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse;
  - b) En subdivisiones que no se deriven de una autorización administrativa de urbanización, el área verde deberá ser entregada en forma de cesión gratuita y obligatoria como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse.
  - c) En urbanizaciones en suelo clasificado como urbano y las que tengan asignación Residencial Rural 1 (RR1) y Residencial Rural 2 (RR2), el área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria será como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse, destinado exclusivamente para áreas verdes por lo menos el 50% de la superficie entregada.

- En el caso de la asignación Residencial Rural 1 (RR1) y Residencial Rural 2 (RR2), deberá contarse previamente con el informe de la Autoridad Agraria Nacional.
2. En el caso de partición judicial de inmuebles, deberá contribuir con el 15% de áreas verdes públicas que corresponda, de conformidad con lo que establece la ley.
  - a) En los casos de subdivisiones por partición hereditaria en suelo urbano en los que se haya contribuido con el 15% de área verde pública, el o los herederos que propongan una nueva subdivisión, en los lotes producto de la partición inicial tendrán que contribuir con el 15% descontando el porcentaje entregado en la subdivisión por partición hereditaria, en forma proporcional a la parte del terreno a subdividir.
  3. No se exigirá la contribución de área verde pública o el pago en valor monetario correspondiente, en los siguientes casos:

Las subdivisiones en suelo rural, con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destinen para urbanizaciones y lotizaciones.

- a) Los administrados que subdividan los inmuebles en suelo rural, deberán justificar con los documentos legales pertinentes que correspondan al caso, a fin de justificar los fines antes indicados; es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva, en donación insinuación judicial y en venta la promesa de compra venta notariada.
- b) Aquellas formas de partición o división del suelo originadas por acto de autoridad pública municipal, tales como expropiaciones, subdivisiones producidas por el trazado de una vía pública, aprobada por el Municipio del cantón Tulcán u otros actos previstos en el ordenamiento jurídico nacional o cantonal.
- c) Cuando se proponga una segunda subdivisión de un lote producto de una subdivisión anterior en el cual el administrado ya contribuyó con el aporte de áreas verdes públicas y se trate del mismo propietario.

**Artículo 220. Especificaciones Técnicas de la Contribución de Áreas para Equipamiento Comunal.** - Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunal se determinan en las Reglas Arquitectura y Urbanismo.

No obstante, lo previsto en el numeral anterior.

1. Las áreas verdes y áreas de equipamiento comunal podrán habilitarse en terrenos que presenten pendientes de hasta treinta grados en cuyo caso el propietario deberá entregarlas perfectamente aterrazadas y con taludes protegidos. Se exceptúan aquellas pendientes ubicadas en áreas boscosas o naturales evaluados previamente por la Dirección de Planificación y un técnico acreditado y certificado en el tema de riesgos.

2. Las áreas de protección de ríos, quebradas o taludes no serán consideradas como parte de la contribución de zonas verdes ni equipamiento comunal.
3. No podrán ser destinados para áreas verdes o de equipamiento comunales las áreas que están afectadas por vías o proyectos viales aprobados por los órganos competentes de los niveles de gobierno nacional, regional, provincial, o cantonal. Tampoco, las áreas de protección especial, zonas colindantes a terrenos inestables o inundables.
4. Las Direcciones responsables del Municipio del cantón Tulcán, mediante los estudios técnicos correspondientes, definirá el tipo de equipamiento que será construido. En el caso de habilitaciones de suelo para urbanizaciones con uso industrial el porcentaje de equipamiento comunal se destinará para la implantación de servicios o equipamientos compatibles o complementarios a dicho uso.
5. Las condiciones y dimensiones de áreas verdes, vías y equipamientos de las nuevas urbanizaciones, deberán ser diseñadas ejecutadas y construidas de conformidad con las reglas técnicas vigentes.
6. La dirección responsable de la gestión de bienes inmuebles, en coordinación con la dependencia responsable del catastro cantonal, verificará, constatará los lotes destinados a zonas verdes y áreas comunales de acuerdo con los planos de urbanización o subdivisión registrados o aprobados, según sea el caso.

**Artículo 221. Supuesto en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada. –**

1. En subdivisiones de lotes en suelo rural y urbano con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, en cuanto a la contribución de áreas verdes se observará los siguientes casos:
  - a) Si el porcentaje de contribución es igual o mayor al lote mínimo establecido en la zonificación vigente, se entregará como mínimo el 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria;
  - b) Si el porcentaje de contribución es menor al lote mínimo establecido en la zonificación vigente, se compensará con el pago en valor monetario equivalente al 15% como mínimo según el avalúo catastral actualizado, en función de la normativa vigente que aprueba el valor del suelo.
2. Cuando el administrado solicite la subdivisión de un lote que ha sido afectado parcialmente por el trazado vial, aprobado por el Concejo Municipal, se observarán los siguientes casos:
  - a) Si las afectaciones superan el porcentaje del 15% de contribución se área verde pública, la Municipalidad una vez declarado de utilidad pública, deberá cancelar sobre el área excedente, previa justa valoración de conformidad con la ley; eximiendo de esta manera de la contribución del 15% del área verde pública.
  - b) Si las afectaciones son menores al porcentaje del 15% de contribución de área verde pública, la diferencia se podrá compensar por parte del administrado en valor monetario, previa valoración de conformidad con la ley, una vez declarado de utilidad pública.
3. En Particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000,00m<sup>2</sup>, si la contribución

asignado en la zonificación vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.

4. En el caso de la sentencia ejecutoriada dictada dentro el juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de una parte, de un lote que obliga a un fraccionamiento, de conformidad a lo estipulado en el Art. 424 del COOTAD se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia.

Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00 m<sup>2</sup>, la contribución del 15% del área útil adjudicada, se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente.

5. En las particiones hereditarias, donaciones y ventas en suelo urbano de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m<sup>2</sup>, si la contribución del 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.
6. Si la compensación en dinero suple o reemplaza la entrega de área verde pública, dicha compensación debe ser equivalente, al valor monetario correspondiente al 15% del área útil urbanizable del terreno, según el avalúo catastral actualizado.
7. Con los recursos recaudados en valor monetario por efecto de la compensación, la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para el mejoramiento de preferencia en el sector donde se encuentra ubicado el inmueble, de conformidad a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

**Artículo 222. Mantenimiento de Áreas Verdes y Áreas de Equipamiento Comunal.** – El mantenimiento de estas áreas será responsabilidad del urbanizador hasta que sean transferidas al Municipio del cantón Tulcán, luego se suscribirá un convenio con los representantes del sector para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público.

**Artículo 223. Recepción de áreas verdes, áreas de equipamiento comunal, vialidad e infraestructura.** - El Municipio del cantón Tulcán recibirá, mediante escritura pública, las áreas verdes y las áreas de equipamiento comunal de conformidad con los planos aprobados y resolución de aprobación para la habilitación del suelo de la que se trate, en la forma y porcentajes establecidos.

La recepción de las redes de agua potable, alcantarillado, electrificación y telefonía que se requieran, se hará sobre la base de los informes de las respectivas empresas públicas municipales.

**Artículo 224. De las transferencias de dominio de áreas verdes a favor de la municipalidad y lotes subdivididos a favor de terceros.** - Las transferencias de dominio a favor de la municipalidad se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.

**Artículo 225.- Catastro de Áreas Verdes y de Equipamiento Público.** - Las claves catastrales y números de predios, de las áreas verdes y de equipamiento público a transferirse a favor de la Municipalidad, serán generadas en el plazo máximo de diez días contados a partir de la ordenanza de regularización o de la resolución, dependiendo del caso.

### **Sección Primera**

#### **Prevención, e Implementación del Paisaje, Protección de Taludes y Quebradas.**

#### **Artículo 226. Ordenación del Paisaje. –**

1. Los planes y proyectos arquitectónicos y urbanos contendrán estudios del paisaje en detalle, que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias del paisaje en las actividades a desarrollar.
2. Las construcciones se adecuarán al paisaje en que estuvieran situadas, y tal efecto;
3. Las construcciones en lugares inmediatos, en el entorno de un edificio o de un grupo de edificios de carácter artístico o histórico, deberán preservar los valores testimoniales y tener un tratamiento arquitectónico acorde con dichas construcciones;
4. En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrecen los conjuntos urbanos de características artísticas, históricas tradicionales, no se permitirá que la ubicación, volumen, altura, cerramientos o la instalación de otros elementos limiten el campo visual y alteren los rasgos de la morfología, la topografía del paisaje o desfigure la perspectiva propia de la misma;
5. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto ambiental negativo, tales como canteras de áridos, desmontes, excavaciones profundas entre otras, deberá realizarse de manera que se minimice su impacto sobre el paisaje, debiendo indicar los correctivos en las correspondientes declaratorias y estudios ambientales, realizadas por profesionales calificados.

### **Sección Segunda**

#### **Afectaciones**

**Artículo 227. 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 228. Áreas de Protección de Taludes. –**

1. En inclinaciones o declives del paramento de un muro o de un terreno de diferente altura natural o ejecutada por la intervención del hombre que superen los 45 grados y 3 metros de altura, se observarán las siguientes áreas de protección y condiciones:
  - a) En taludes de 45 grados hasta 60 grados, el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior.

- b) En taludes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior.
2. En caso de taludes mayores a 60 grados y más de 5 metros de altura para edificar se deberá presentar el estudio de suelos del área de protección del talud que garantice su estabilidad firmada por el profesional responsable.
3. En caso de que el talud corresponda a una quebrada, río o al corte de una vía, se aplicarán los retiros de construcción de la zonificación asignada y los derechos de vía reglamentarios que le corresponda, siempre y cuando se garantice la estabilidad del talud, en base a un estudio de suelos, suscrito por un profesional competente en la materia, excepto los lotes con zonificación sobre línea de fábrica que mantendrán un retiro mínimo de 5 metros. El área de protección se constituye en el retiro de construcción;
4. Una propuesta de habilitación de suelo o edificación podrá modificar las características del talud siempre y cuando se demuestre la estabilidad del talud presentando los estudios técnicos de suelo y estructurales que justifiquen la intervención y deberá mantener un retiro mínimo de 3 metros desde el borde superior del nuevo talud; y,
5. Todos los taludes cuya altura sea menor a 3 metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad.

#### **Artículo 229. Áreas de Protección de Quebradas. –**

1. En quebradas se observarán las siguientes condiciones:
  - a) En terrenos conformados por rellenos de quebradas, se emitirá informe técnico sobre la factibilidad de habilitar y edificar emitido por el organismo administrativo responsable del catastro municipal, previa inspección de un profesional calificado de riesgos.
  - b) En quebradas con pendientes menores a 10 grados el área de protección será de 6 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.
  - c) En quebradas con pendientes desde 10 hasta 60 grados el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.
  - d) En quebradas con pendientes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.
2. Los bordes superiores de las quebradas, depresiones y taludes serán determinados y certificados por el organismo administrativo responsable del catastro municipal, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel.
3. Esta definición deberá contener el dato de la pendiente de la quebrada en grados y porcentaje para cada lote y en caso de urbanizaciones o subdivisiones, se registrará el pendiente promedio dominante, que servirá como referente para definir las áreas de protección que correspondan.
4. El área de protección se constituye en el retiro de construcción. En el caso de que el área de protección sea de dominio privado, en las urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales podrá constituirse en vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas comunales adicionales, áreas de vegetación protectora, excepto cuando las condiciones físicas

- no lo permitan; en los bordes de taludes, quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos de protección.
5. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento.
  6. En caso de que las quebradas rellenadas se hallen habilitadas como vías, los lotes mantendrán los retiros de zonificación correspondiente a partir de los linderos definitivos de los mismos. En caso de existir áreas remanentes del relleno de quebradas de propiedad municipal dentro del lote se deberán legalizar las adjudicaciones correspondientes.
  7. Para habilitación de suelo en terrenos conformados parcial o totalmente por rellenos de quebradas, se requerirá informe del organismo administrativo responsable del catastro municipal, sobre el estado de la propiedad del área rellenada e informe favorable de la empresa pública municipal responsable.
  8. Se podrá edificar en las áreas existentes correspondientes a rellenos de quebradas que hayan sido adjudicadas por la Municipalidad, siempre y cuando se presenten los justificativos técnicos en base a un Estudio de Suelos otorgado y certificado por una Entidad Competente, y previa aprobación de la Dirección encargada y de la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Saneamiento.

### **Sección Tercera Del Agua**

#### **Artículo 230. Áreas de Protección de los Cuerpos de Agua, Ríos, Lagunas, Embalses y Cuencas Hidrográficas. –**

1. Son áreas de protección los lechos de los cuerpos de agua y las superficies que rodean a los mismos.
2. Para el caso de cuerpos de agua en general, se observará una franja de 15 metros de ancho de protección medidos horizontalmente a lo largo de los márgenes del cuerpo de agua, a partir de la línea de máxima creciente promedio anual determinada por el organismo administrativo responsable del catastro municipal, previo informe de la empresa pública municipal competente.
3. Si se trata de un río, esta franja será de 50 metros medidos desde la ribera (orilla) máxima del río, certificada por el organismo administrativo responsable del catastro municipal, mediante análisis fotogramétrico y de cartografía existente, de ser necesario se verificará en sitio con equipos de precisión centimétrica.
4. En caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos o taludes con una inclinación comprendida entre 45 y 60 grados, y de una altura mayor a 10 metros las áreas de protección corresponderán a:
  - a) En pendientes comprendidas entre 45 a 60 grados la franja de protección será de 10 metros de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud de conformidad con las áreas de protección de taludes.
  - b) En pendientes mayores a 60 grados la franja de protección será de 15 metros de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud de conformidad con las áreas de protección de taludes.

5. Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos o cañadas, así como en los terrenos susceptibles de inundarse durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas, debidamente autorizadas por la administración municipal.
6. 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.
7. Las riberas (orillas) de los ríos o cuerpos de agua serán determinadas y certificadas por el organismo administrativo responsable del catastro municipal, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel.

**Artículo 231. De Aguas Subterráneas.** - Los estudios de impacto y otras propuestas ambientales, respecto de efluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la empresa pública municipal competente para su criterio técnico y a la Dirección responsable del ambiente para su aprobación.

En tal virtud se prohíbe:

- a) Verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas o a las zonas de recarga y descarga de las mismas, compuestos químicos, orgánicos o fecales, que, por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de esta agua;
- b) Autorizar usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas;
- c) Cuando el riesgo potencial de infiltración exista, deberá incluirse en el Plan de Manejo Ambiental las medidas que eviten la probabilidad de daño;
- d) Extraer aguas subterráneas, excepto cuando exista permiso de factibilidad de servicio de agua y el usuario presente una propuesta de mitigación del impacto ambiental; y,
- e) Construir fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sin el correspondiente permiso, el que sólo será otorgado cuando no exista factibilidad de servicio de alcantarillado, se presente un estudio que demuestre que su construcción no supone un riesgo para la calidad de las aguas subterráneas, y se entreguen las garantías e fiel cumplimiento de la obligación.

**Artículo 232. Áreas de afectación por agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas.-** Contemplan áreas en las que el propietario del suelo no puede realizar edificaciones por existir ríos, quebradas, vertientes, canales de riesgo entre otras como:

- a) Los bordes superiores de quebradas, depresiones y taludes serán determinados y certificados por el organismo administrativo municipal responsable de la gestión de riesgo juntamente con la dependencia administrativa encargada del catastro.

- b) Esta definición deberá contener el dato de la pendiente de la quebrada en grados y porcentaje para cada lote y en caso de urbanizaciones o subdivisiones, se registrará el pendiente promedio dominante, que servirá como referente para definir las áreas de protección que correspondan.
- c) En el área de protección no se permite ningún tipo de edificaciones, ni tampoco ningún tipo de actividad que pusiera en riesgo a la población, deteriore o modifique la naturaleza propia del territorio o menoscabe su valor ambiental.
- d) En el caso de que el área de protección sea de dominio privado, en las urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales podrá construirse en vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas comunales adicionales, áreas de vegetación protectora, excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan; en los bordes de taludes, quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos de protección vegetativa.
- e) Los prestadores de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento.
- f) En caso de que las quebradas rellenadas se hallen habilitadas como vías, los lotes mantendrán los retiros de zonificación correspondiente a partir de los linderos definitivos de los mismos. En caso de existir áreas remanentes del relleno de quebradas de propiedad municipal dentro del lote se deberán legalizar las adjudicaciones correspondientes.
- g) Las zonas de protección estarán expresa y exclusivamente reservadas para uso exclusivo de proyectos de reforestación, ecológicos, turísticos y/o científicos que garanticen la conservación de su entorno en forma natural;
- h) Se prohíben las obras, procesos extractivos, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos, cañadas, en los terrenos susceptibles de inundarse durante las crecidas, 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.
- i) Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hidrográficas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en el ordenamiento jurídico cantonal, en materia ambiente y otras leyes vigentes.
- j) Las afectaciones en las riberas (orillas) de los ríos o cuerpos de agua serán determinadas y certificadas por el organismo administrativo responsable el catastro cantonal, para el efecto y de ser el caso podrá solicitar informe de Gestión de Riesgos, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, como principal referencia estarán los mapas de afectación por protección de ríos que consta en la presente ordenanza.

**Artículo 233. Principio de Precaución.** - La falta de certeza no debe utilizarse como razón para postergar o negar la adopción de medidas de protección en materia de Gestión de Riesgos. Se aplica en una situación que la información técnica es insuficiente o existe un nivel significativo de duda en las conclusiones del análisis técnico.

**Artículo 234. 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. Estas afectaciones serán fijadas por el ministerio rector de la política vial nacional.

**Artículo 235. Áreas de Afectación por Redes y Ductos.** - Son áreas por razones de seguridad se han destinado a la conservación de las redes de servicios existentes y previstos por lo que se prohíbe la edificación. En caso de ductos de agua, colectores o alcantarillado la Dependencia Administrativa encargada de la Obra Pública emitirá la normativa pertinente.

## **CAPÍTULO SÉPTIMO**

### **IDENTIFICACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO**

**Artículo 236. Asentamientos humanos de hechos.** - Caracterizados por una forma de ocupación del territorio urbano y rural que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, 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, equipamientos y servicios básicos.

**Artículo 237. Objeto.**- Tiene por objeto establecer los lineamientos básicos de procesos y procedimientos para el levantamiento periódico de información y la regularización de todos los asentamientos humanos de hecho, ubicados en suelo urbano y de ser el caso en suelo rural, previo a la autorización por parte de la Autoridad Agraria Nacional, de cambio de la clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana en la jurisdicción de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, sean estos de dominio público o privado.

**Artículo 238. Objetivos específicos.** - Se establecen como objetivos específicos:

- a. Levantar periódicamente la información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en el territorio de cada uno de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, como insumo técnico básico para los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho.
- b. Alimentar los sistemas de información local y nacional.
- c. Regularizar los asentamientos humanos de hecho consolidados o en proceso de consolidación que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable.
- d. Beneficiar a los posesionarios de buena fe de los predios donde se encuentran asentados a fin de regularizar su situación física y legal.
- e. Incorporar los asentamientos humanos de hecho consolidados o en proceso de consolidación en la planificación municipal para que tengan acceso a infraestructura y servicios públicos de soporte.

**Artículo 239. Ámbito de aplicación.** - La presente regirá en la jurisdicción del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, para asentamientos humanos de hecho consolidados y en proceso de consolidación, constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010, que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable y cuyos pobladores

justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable, cumpliendo los requisitos.

**Artículo 240. Asentamientos humanos de hecho objeto de reconocimiento.** - Son objeto de reconocimiento los asentamientos humanos de hecho con las siguientes características:

- a. Asentamientos humanos de hecho cuya ocupación del territorio incurra en procesos de fraccionamiento, trama vial, dotación de áreas verdes, equipamientos y servicios que no están inscritos en el planeamiento urbanístico de los GADM;
- b. Asentamientos humanos de hecho que presentan inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructura y servicios básicos;
- c. Asentamientos humanos de hecho que se encuentran fuera de zonas de riesgo o en zonas de riesgo mitigable conforme a los lineamientos del ente rector en materia de gestión de riesgos.

**Artículo 241. Asentamientos humanos de hecho, objeto de declaración de zonas de interés social.** - Para resolver la situación de los asentamientos humanos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el GADM aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

**Artículo 242. Etapas del proceso de regularización.** - Como etapa inicial el GADM debe contar con una ordenanza donde conste el proceso general de regularización de los asentamientos humanos de hecho de su jurisdicción, en donde constarán las etapas del proceso de regularización. El GADM mediante la aplicación e implementación de sus competencias en el uso y gestión del suelo es el responsable de este proceso de regularización en el cual se establecen como mínimo, las siguientes etapas:

- a) Levantamiento de información: En esta etapa se identifica, levanta y analiza toda la información física, social, económica y legal para identificar todos los asentamientos humanos de hecho localizados en todo el territorio, a fin de iniciar el proceso de regularización.
- b) Diagnóstico integral: Se establecerá la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente y lo establecido en la presente resolución.
- c) Declaratoria de regularización prioritaria: En el componente urbanístico del PUGS, se determinarán las zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.
- d) La regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, al amparo del marco legal vigente.
- e) Proceso de regularización: Una vez culminado el proceso de declaratoria de regularización prioritaria, se da inicio al proceso de regularización integral de los asentamientos humanos de hecho con el fin de habilitar el fraccionamiento del suelo y determinar los parámetros

- urbanísticos que formarán parte de la Ordenanza municipal o metropolitana que se expida para el efecto.
- f) Proceso de titularización: Etapa en que se otorgan escrituras individuales a los beneficiarios de la regularización del asentamiento humano de hecho.
  - g) Dotación de infraestructura y servicios públicos de soporte: El GADM como parte del proceso de regularización realizará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos.

### Sección Primera

#### Criterios Técnicos Mínimos para el Levantamiento de Información de los Asentamientos Humanos de Hecho

**Artículo 243. Obligatoriedad de levantamiento de información de todos los asentamientos humanos de hecho.** - Los GADM como parte del proceso de regularización y alimentación de los sistemas de información local y nacional tendrán la obligación de realizar el levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos humanos de hecho localizados en su territorio.

El GADM realizará el levantamiento dos veces durante cada periodo de gestión administrativa municipal o metropolitana. El primer levantamiento de información se realizará dentro del primer año y el segundo se realizará a los dos años contados desde primer levantamiento de información dentro del periodo de gestión administrativa.

Dicha información servirá de insumo para determinar los asentamientos humanos de hecho cuya regularización deba ser promovida en forma prioritaria y actualizada en el PDOT y PUGS.

Esta información será remitida de forma obligatoria al ente rector de hábitat y vivienda como lo establece la presente resolución, para su registro particular en el Sistema Nacional del Catastro Integrado Georreferenciado.

**Artículo 244. Procedimiento para el levantamiento de información de los asentamientos humanos de hecho.** - Los GADM en cumplimiento a la actualización del PDOT, a la elaboración, aprobación e implementación del PUGS y de sus ordenanzas realizarán un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos humanos de hecho localizados en su territorio, considerando el siguiente contenido como mínimo:

- a) Componente económico: Que contendrá los datos correspondientes al avalúo del predio o su estimación en referencia al valor catastral de los predios urbanos más cercanos, la presencia de servicios básicos y otras variables determinadas por el GADM; edificaciones existentes; y, el avalúo total del predio (suelo más edificaciones), de todos los predios pertenecientes al

- b) Componente físico: Que contendrá los datos del predio sobre la localización del asentamiento humano de hecho, área de influencia, la infraestructura y/o servicios básicos existentes (si los hubiera), el uso de suelo establecido por la actividad que se da en cada predio, las edificaciones existentes (estado, materiales predominantes, acabados, área, número de pisos, uso de la edificación), los equipamientos (si los hubiera), en concordancia con la normativa nacional vigente en materia de catastro.
- c) Componente social: Que contendrá la identificación de los beneficiarios por cada predio, número de personas que habitan en la vivienda, los datos de los ingresos económicos de la persona o familia que vive en cada predio del asentamiento humano de hecho, nivel de instrucción, situación social (desplazado, migrante, presenta discapacidad, jefe de hogar, número de habitantes en el predio).
- d) Componente legal: Que contendrá la información relacionada al ocupante del predio y su tenencia.

**Artículo 245. Parámetros para el levantamiento de información.** - Para el levantamiento de la información se utilizarán los parámetros establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda en las "Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos-Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de Tarifas por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros" vigente.

La información respecto de los asentamientos humanos de hecho identificados en cada jurisdicción territorial; deberán incluir por lo menos, 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, fraccionamiento o parcelación y normativa.

La información levantada y su veracidad será responsabilidad del GADM; será levantada a través de fichas por cada predio beneficiario del proceso de regularización y se identificarán predios destinados a equipamientos públicos, que servirá de base para el levantamiento de información de los asentamientos humanos de hecho que deberá realizar cada GADM.

**Artículo 246. Asignación de la clave de identificación del predio a regularizarse.** - La información levantada deberá contener una clave que identificará a cada predio dentro del asentamiento humano de hecho. Los parámetros para la determinación de la clave será el establecido en las "Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos-Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de Tarifas por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros" vigente, expedida por el ente rector de hábitat y vivienda.

## Sección Segunda

### Procedimiento Para La Remisión De La Información De Los Asentamientos Humanos De Hecho

**Artículo 247. Remisión de la información al ente rector de hábitat y vivienda.** - Los GADM deberán remitir obligatoriamente la información levantada al ente rector de hábitat y vivienda conforme al siguiente procedimiento:

- a) El GADMT elaborará un informe de factibilidad técnico-jurídico que contará con el levantamiento de información y un diagnóstico integral de acuerdo a los parámetros establecidos en la presente resolución, donde se identifiquen las áreas a ser regularizadas y las regularizadas de ser el caso, los beneficiarios, su situación social, económica y legal, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano de hecho, la dotación de sistemas de soporte, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural.

La información deberá incluir como mínimo: 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, fraccionamiento o parcelación y normativa. El formato definido para la información será SHAPE y/o CAD.

- a) La máxima autoridad del GADM remitirá el Informe con sus respectivos anexos a la máxima autoridad el ente rector de hábitat y vivienda, dos veces durante cada periodo de gestión administrativa municipal o metropolitana. El primer informe se realizará dentro del primer año y el segundo informe se remitirá a los dos años contados desde la remisión del primer informe dentro del periodo de gestión administrativa municipal o metropolitana.

**Artículo 248. Administración y mantenimiento de la información de los asentamientos humanos de hecho.** - Cada GADM deberá establecer un procedimiento para la administración de la información de los asentamientos humanos de hecho, registrando las variaciones que estos experimenten, a partir de los procesos de revisión y actualización que se realicen.

El ente rector de hábitat y vivienda establecerá el procedimiento para la administración y revisión interna de la información, de acuerdo a la información del Sistema Nacional del Catastro Integrado Georreferenciado.

## Sección Tercera

### Proceso de Regularización Integral de los Asentamientos Humanos de Hecho Parámetros para Iniciar el Proceso de Regularización

**Artículo 249. Plazo para proceso de regularización.** - Los GADM de acuerdo al plazo establecido en la normativa legal nacional vigente para el efecto finalizarán la regularización de asentamientos humanos de hecho constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010 que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable y cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable.

Los asentamientos humanos de hecho que hubieren iniciado un proceso de consolidación posterior a la fecha determinada por la LOOTUGS deberán ser identificados de acuerdo a lo establecido en esta resolución, e incorporados dentro del componente urbanístico del PUGS; sin embargo, su regularización física y legal no será de forma prioritaria y podrán ser tramitados en procesos posteriores según lo disponga la planificación de cada GADM.

Si los asentamientos humanos de hecho constituidos posteriores al 28 de diciembre de 2010 se ubican en zonas de alta vulnerabilidad y riesgo no mitigable, el GADM podrá incorporarlos de forma prioritaria para su relocalización.

**Artículo 250. Parámetros para identificación de asentamientos humanos de hecho que puedan ser regularizados.** -

- a) Aquellos asentamientos humanos de hecho consolidados de interés social ubicados en predios que se encuentren proindiviso, cuya ocupación se haya realizado de manera pública y pacífica;
- b) Asentamientos humanos de hecho cuyo uso principal no presente incompatibilidad al uso del suelo definido por la ordenanza municipal o metropolitana correspondiente dentro de su PUGS;
- c) Asentamientos humanos de hecho que se ubiquen en áreas con afectaciones viales o por infraestructuras públicas. En estos casos, se puede proceder a la regularización respetando las áreas de afectación y reubicando a los habitantes que se asienten dentro de estas, si los hubiera;
- d) Asentamientos humanos de hecho cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable;
- e) Asentamientos humanos ubicados en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias; para este efecto, la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del GADM competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana.

**Artículo 251. Parámetros para identificación de asentamientos humanos de hecho que no puedan ser regularizados.** -

1. Asentamientos humanos de hecho que se encuentren en áreas de conservación del patrimonio natural establecidas en el Código Orgánico Ambiental, como:

- a) Categorías de representación directa: Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Bosques y Vegetación Protectores y las áreas especiales para la conservación de la biodiversidad;
  - b) Categoría de ecosistemas frágiles: Páramos, Humedales, Bosques Nublados, Bosques Secos, Bosques Húmedos, Manglares y Moretales.
  - c) Categorías de ordenación: Los bosques naturales destinados a la conservación, producción forestal sostenible y restauración;
  - d) En áreas de recursos naturales cuyo uso con actividades residenciales esté prohibido;
2. Asentamientos humanos en áreas de riesgo no mitigable o zonas de protección especial, en áreas de protección de ríos y quebradas, áreas de influencia por peligro volcánico y, áreas de riesgo determinadas dentro del radio de influencia de actividades petroleras e industrias de alto riesgo e impacto;
  3. Asentamientos humanos implantados en áreas verdes, comunales o equipamientos de propiedad municipal o privada, con uso vigente o en proceso de implementación;

**Artículo 252. Relocalización de asentamientos humanos de hecho ubicados en zonas de riesgo no mitigable.** - Los asentamientos humanos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el GADM aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados, serán regulados mediante plan parcial.

La relocalización de los asentamientos humanos de hecho deberá efectuarse en el suelo urbano vacante más cercano a la zona donde se asientan o en suelo rural salvo excepciones plenamente justificadas, previo a la autorización por parte de la Autoridad Agraria Nacional, de cambio de la clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana.

#### Sección Cuarta

#### Proceso de Regularización Integral de los Asentamientos Humanos de Hecho

**Artículo 253. Exclusividad.**- Los GADM determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regulación física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad y serán visualizados en el PDOT; y la declaratoria de regularización prioritaria se realizará en el componente urbanístico del PUGS, siguiendo los parámetros establecidos en la presente resolución, y no podrán incluirse posteriormente más asentamientos humanos de hecho a este proceso, a excepción de algún asentamiento que no haya sido identificado, y pruebe que cumple todos los requisitos para su reconocimiento y regularización.

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

**Artículo 254. Iniciativa de regularización.** - Los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho deberán iniciarse por iniciativa pública de los GADM una vez identificados y levantada la información de acuerdo a lo que establece la presente resolución.

- a) Por potestad de partición administrativa: Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del GADM, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultada/o para ejercer la partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas establecidas en la presente resolución y en el COOTAD.
- b) Declaratoria de regulación prioritaria: Los GADM en el PUGS determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física urbanística y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria de regulación prioritaria se realizará en el componente urbanístico del PUGS.
- c) Por petición: Podrán ser objeto de regularización mediante la petición de parte de los interesados, cumpliendo todos los requisitos establecidos en esta resolución y cualquiera adicional que determine el GADM.

**Artículo 255. Solicitud de regularización.** - Para el inicio del trámite la unidad técnica correspondiente del GADM deberá elaborar una solicitud de regularización a nombre de los beneficiarios, con el siguiente contenido referencial:

- a) Nombre del asentamiento humano o de la organización social en la cual se agrupan.
- b) Nombres y apellidos completos del solicitante/beneficiario o representante legal.
- c) Cédula de identidad del solicitante/beneficiario o representante legal.
- d) Identificación precisa del asentamiento humano, con determinación de la provincia, cantón, parroquia, zona.
- e) Plano topográfico georreferenciado.
- f) Petición justificada de regularización.
- g) Datos de domicilio, número telefónico, correo electrónico.
- h) Escritura(s) del bien inmueble a regularizar.
- i) Certificado de gravamen del predio.
- j) Facturas de pago de servicios, de existir.
- k) Listado de socios de la organización, de serlo.
- l) Inscripción y aprobación de la personalidad jurídica, en caso de ser organización social.
- m) Declaración juramentada individual de cada poseionario.
- n) Proyecto de fraccionamiento en el formato establecido por el GADMT.
- o) Certificado de gestión de riesgos otorgado por el GADMT.

Cada GADM podrá establecer sus parámetros y requisitos para solicitar la regularización de los asentamientos humanos de hecho ubicados en su jurisdicción, siempre que no contravengan ni sean de menor exigibilidad y rigurosidad que los detallados en la presente resolución.

**Artículo 256. Aclaración de la solicitud de regularización.** - En los casos que la solicitud esté incompleta o no sea clara, la unidad técnica correspondiente del GADM será la responsable de pedir a los beneficiarios aclarar o completar la información dentro del plazo que el GADM establezca para el efecto; de no hacerlo, no se tramitará la solicitud mientras no se cumpla con los requisitos establecidos por el GADM.

**Artículo 257. Informes técnicos de factibilidad técnica-jurídica.** - Para efecto de proceder en el proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho, la unidad técnica correspondiente del GADM elaborará un informe de factibilidad técnica-jurídica, que contenga un diagnóstico integral de las condiciones actuales del asentamiento humano de hecho, como:

- a) La delimitación y características del área de la actuación del asentamiento humano de hecho.
- b) Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo proceso de regularización del asentamiento humano de hecho, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
- c) Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del asentamiento humano de hecho y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
- d) Estructura predial.
- e) Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.
- f) Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.
- g) Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.
- h) Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo.
- i) Condiciones de amenaza y riesgo.

**Artículo 258. Aprobación del proyecto de regularización de los asentamientos humanos de hecho.** - Para su revisión y aprobación, se remitirá al órgano competente los siguientes documentos en físico y digital:

- a) El expediente: Este contará con el informe de pertinencia y factibilidad técnica-jurídica, en el que conste el contenido técnico de soporte, estos informes deben contener en su parte final un recuadro que recoja el nombre, cargo y firma de quien lo elaboró, revisó y aprobó.
- b) El proyecto de Ordenanza: En un plazo de 90 días contados desde la aprobación del expediente consolidado y debidamente foliado, el GADM deberá elaborar el proyecto de ordenanza para regularizar el asentamiento humano de hecho.

**Artículo 259. Contenidos mínimos de la ordenanza de regularización de los asentamientos humanos de hecho.** - La ordenanza de regularización deberá contener por lo menos: \_\_\_\_\_

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, fraccionamiento o parcelación y normativa.

La propuesta de regularización, que incluya:

- a) Los ajustes prediales que sean del caso,
- b) Los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, sistema vial local y su conexión al sistema principal, zonas de reserva, zonas de protección, espacio público, equipamientos públicos y áreas verdes,
- c) Claves catastrales y números de predios para cada lote individual,
- d) Norma urbanística, en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo,
- e) Etapas de la operación urbanística de ser el caso y cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento,
- f) Los mecanismos de gestión del suelo y social para su ejecución,
- g) Otras definiciones normativas definidas para el efecto de acuerdo a las necesidades específicas del GADM y del área del asentamiento humano.

**Artículo 260. Emisión de claves catastrales.** - Una vez expedida la ordenanza de regularización del asentamiento humano de hecho, la unidad correspondiente del GADM a cargo del proceso solicitará a la unidad responsable del catastro municipal cantonal, generar los números catastrales y números de predios conforme lo establece la ordenanza de regularización aprobada, con la finalidad de ser incorporados al catastro municipal existente.

La unidad encargada del catastro del GADM tendrá un plazo de 30 días calendario para emitir las claves catastrales y números de predio individuales, incluyendo las claves catastrales y números de predio de los lotes destinados a áreas verdes y equipamientos públicos que serán transferidos al GADM.

**Artículo 261. Inscripción del acto administrativo de adjudicación en el registro de la propiedad.** - Una vez publicada la ordenanza de regularización, los beneficiarios podrán inscribir el acto administrativo de adjudicación correspondiente en el Registro de la Propiedad dentro de los plazos determinados por la Ley.

**Artículo 262. Actualización de la información predial.** - Las áreas responsables del manejo catastral de los bienes inmuebles urbanos y rurales, de la planificación y del ordenamiento territorial en el GADM, deberán incluir el asentamiento humano regularizado dentro de la zonificación urbana y rural con las normativas establecidas en la ordenanza.

**Artículo 263. Caducidad.** - El acto administrativo de adjudicación que no haya sido inscrito en el Registro de la Propiedad caducará de manera automática en el plazo de 3 años a partir de su expedición.

### **Sección Quinta Proceso De Titularización**

**Artículo 264. Obtención de la escritura individual.** - Los beneficiarios tendrán un plazo de tres años para inscribir sus escrituras individuales, este plazo estará contado a partir de la inscripción del acto administrativo de adjudicación del asentamiento humano de hecho en el Registro de la Propiedad.

De no hacerlo, la unidad técnica responsable dentro del GADM podrá extender el plazo o acompañar a los beneficiarios en el proceso de inscripción y titulación.

En los casos que los beneficiarios de un asentamiento humano regularizado no realizaren la inscripción de sus escrituras, el GADM podrá aplicar las sanciones correspondientes establecidas dentro de sus ordenanzas.

**Artículo 265. Transferencia de dominio.** - Para efectuar la transferencia de dominio el beneficiario deberá presentar la documentación que el GADM determine, considerando al menos la siguiente información:

- a) Documentos y datos del beneficiario, propietario o representante legal.
- b) Documentos del acto administrativo de adjudicación del asentamiento humano de hecho, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.
- c) Minuta o escritura de transferencia de dominio (esta será realizada por el área competente del GADM).

El GADM podrá solicitar documentación más detallada de ser el caso, debiendo esta ser establecida dentro de sus ordenanzas. Los certificados emitidos por el Registro de la Propiedad no causarán pago de aranceles con base lo establece el literal e) del artículo 486 del COOTAD.

### **Sección Sexta Dotación de Infraestructura y Servicios Públicos de Soporte**

**Artículo 266. Dotación de infraestructura y servicios.** - Los GADM como parte del proceso de regularización realizarán la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras.

La ejecución de las obras de infraestructura y servicios en los asentamientos humanos se realizarán en los plazos y condiciones determinados en la ordenanza de regularización inscrita con relación al plazo establecido en la normativa legal nacional vigente para el efecto.

Una vez regularizado el asentamiento humano de hecho, se incorporarán los predios destinados a equipamientos públicos a las áreas públicas del GADM para su gestión y mantenimiento, salvo que exista alguna negociación con el mismo para una alianza en su gestión.

**Artículo 267. Financiamiento de la dotación de obras.** - Las obras de infraestructura podrán financiarse de tres maneras:

- a) Gestión pública: Se financian a través de los GADM, para lo cual deberán incluir en su presupuesto anual un rubro específico para la dotación de infraestructura, equipamientos y servicios en asentamientos humanos regularizados.
- b) Gestión privada: Se financian a través de los aportes directos de los beneficiarios, para lo cual el GAD municipal o metropolitano deberá hacer el seguimiento y fiscalización de la obra. Este tipo de gestión no generará posteriormente recaudación de contribución por mejoras para los beneficiarios.
- c) Gestión compartida: Se financian a través del aporte compartido de bienes y servicios entre los beneficiarios del asentamiento humano y el GADM, ya sea de manera económica, con mano de obra, material de construcción o cualquiera que se defina dentro de la negociación, para lo cual se deberá firmar un convenio de gestión de obra entre ambas partes.

## TÍTULO V

### ADECUACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN EL MARCO DE LA EMERGENCIA COVID 19

**Artículo 268. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente, adecuará sus componentes en atención a los siguientes programas y proyectos en el marco de la emergencia COVID19. -**

1. Componente Biofísico:

- a) Ampliación, mejoramiento y/o dotación de sistemas de agua potable
- b) Plantas de tratamiento de aguas residuales y de hospitales.
- c) Mejoramiento del y protección de operadores de recolección de residuos sólidos y celdas hospitalarias.
- d) Mejoramiento y tratamiento de calidad de aire.
- e) Gestores ambientales.
- f) Generadores de Luz
- g) Georreferenciación de contagiados mediante focos de calor.
- h) Sectorización de zonas de riesgo.

2. Componente Económico Productivo:

- a) Sistema de Control de Comercio Formal, Informal y Mercados
- b) Ampliación y mejoramiento de mercados.
- c) Sistema de comercialización en línea y a domicilio.
- d) Sistema de abastecimiento y transporte de productos al consumidor.
- e) Protocolos de Bioseguridad.
- f) Planes de retorno para el sector productivo.

3. Componente Socio Cultural:

- a) Sistema de ayuda humanitaria a los grupos vulnerables y movilidad humana.
- b) Plan de equipamientos.
- c) Sistema de equipamiento para albergues dirigido a personas vulnerables y en condiciones de movilidad humana.
- d) Red de Centros de aislamiento temporal propuestos por la SNGR.
- e) Ampliación y mejoramiento del sistema cantonal de salud.

4. Componente Asentamientos Humanos:

- a) Cementerios.
- b) Implementar insumos médicos y equipamiento salud.
- c) Patios revisión y retención vehicular.
- d) Vigilancia de espacio público.
- e) Control de fumigación de vehículos y tránsito.
- f) Monitoreo de la emergencia sanitaria en todo el cantón Tulcán.

5. Componente Político Institucional:

- a) Teletrabajo.
- b) Servicios digitales de gestión de trámites o Gobierno Electrónico.
- c) Logística y Equipamientos de Protección.
- d) Desinfección.
- e) Reestructuración económica.
- f) Identificación de Recursos (equipamientos para la ciudad).

**Artículo 269. Sobre la Adecuación.** - De conformidad a lo establecido en la transitoria quinta de la LOOTUGS, el GAD Municipal del Cantón Tulcán procede a adecuar los siguientes instrumentos jurídicos vigentes de la institución, mismos que deberán estar acordes con los lineamientos dictados en la presente ordenanza en atención a la emergencia COVID 19.

- a) Ordenanzas dictadas en el marco de la emergencia COVID 19:

No	ORDENANZAS	GACETA N°	Año
1	Ordenanza que regula las medidas administrativas temporales para la seguridad sanitaria.		2020

- b) Ordenanzas que han expedido desde la aprobación del PDOT 2011- 2031 y que serán adecuadas en el marco de la emergencia COVID 19:

### Ordenanzas por Fecha de Expedición 2010 - 2020

No	ORDENANZAS	GACETA N°	Año	Componente
1	Apadrinamiento de Espacios públicos y Mobiliario Urbano Municipal, el Registro de Padrinos y el Registro de Espacios Públicos en el ámbito del Gobierno Autónomo Descentralizado de Tulcán. Observación.	s/n	2019	Asentamientos Humanos
2	Tasas y Contraprestaciones en el Ejercicio de su Potestad de Regulación del Uso y Gestión del Suelo para Infraestructura Privada de Telecomunicaciones en el Cantón Tulcán, según el Ámbito de su competencia.	Hojas simples.	2019	Político Institucional
3	Regulación fomento a las actividades de Comercio y prestación de servicios de los trabajadores autónomos en el cantón Tulcán.	s/n	2018	Económico-Productivo
4	Regulación de la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2018-2019 del cantón Tulcán.	9	2017	Asentamientos Humanos
5	Determinación y cobro de tasas de recolección de basura y residuos sólidos en el cantón Tulcán.	9	2017	Biofísico
6	Ordenanza Sustitutiva que regula el cobro de tasas por servicios técnicos y administrativos.	8	2017	Político Institucional
7	Regulación del funcionamiento y administración del Cementerio Municipal de la parroquia Julio Andrade.	9	2017	Asentamientos Humanos
8	Reglamentación de la prestación de servicios del centro de Faenamiento de Tulcán, su funcionamiento, determinación, recaudación de las tasas de rastro para el cantón Tulcán.	9	2017	Económico Productivo

9	Establecimiento de error técnico aceptable de medición y el procedimiento técnico administrativo de rectificación, regulación de excedentes y diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el cantón Tulcán, provenientes de errores de mediación, forma de adjudicación.	7	2016	Asentamientos Humanos
10	Regula, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos que se encuentran en los lechos de los ríos, lagunas, y canteras existentes en la jurisdicción del Cantón Tulcán.	7	2016	Biofísico
11	Reglamentación al funcionamiento de las ferias de animales para la introducción, venta y comercialización de todo tipo de semovientes "Rastro"	s/n	2016	Económico-Productivo
12	Ordenanza Sustitutiva que regula el cobro del impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbano y plusvalía de los mismos.	8	2016	Político Institucional
13	Regulación al funcionamiento y administración de los locales comerciales de Supermercado Cepia, Eloy Alfaro de la ciudad de Tulcán	s/n	2016	Económico-Productivo
14	Ordenanza Complementaria y actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, para el periodo 2015-2019.	7	2015	Político Institucional
15	Ordenanza que reforma el capítulo III del Cementerio, Azael Franco Guerrero del Código de Desarrollo Económico y Productivo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de Tulcán.	7	2015	Asentamientos Humanos
16	Delegación competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán al Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquia de Julio Andrade	7	2015	Político Institucional
17	Regulación al Cuerpo de Bomberos y la Gestión de los Servicios de Prevención, protección, socorro y extinción de incendios en el cantón Tulcán.	7	2015	Político Institucional
18	Regulación de la Administración, funcionamiento, tarifas y uso de las instalaciones del Complejo Turístico Municipal Tufiño	6	2014	Económico Productivo

Calle Ormedo y 10 de Agosto

2980-400; (06) 2984-777

v.gmtulcan.gob.ec



19	Regulación del uso y funcionamiento de las instalaciones de la cancha sintética de la Parroquia de Julio Andrade	6	2014	Social-Cultural
20	Organiza y regula el funcionamiento del sistema Cantonal de protección de derechos para los grupos de atención prioritaria en el cantón Tulcán.	6	2014	Social-Cultural
21	Ordenanza sustitutiva que regula el arrendamiento, organización y funcionamiento, de los puestos y locales comerciales de la Plaza Central de la ciudad de Tulcán.	5	2013	Económico Productivo
22	Regulación la legalización de los bienes inmuebles mostrencos ubicados en el perímetro urbano del cantón Tulcán.	5	2013	Asentamientos Humanos
23	Delegación de la administración de los servicios públicos de competencia del GAD Municipal de Tulcán a favor del GAD de El Chical y que regula las actividades de sus moradores e instituciones de competencia Municipal.	4	2012	Político Institucional
24	Conformación de la norma y el Sistema de Participación Ciudadana y Control Social del cantón Tulcán.	4	2013	Político Institucional
25	Normativa para el cobro de las contribuciones especiales de mejoras a beneficiarios de Obras Públicas ejecutadas en el cantón Tulcán.	3	2012	Asentamientos Humanos
26	Regulación al del Concejo de Planificación Gobierno Autónomo Descentralizados Municipal de Tulcán.	3	2012	Político Institucional.
27	Aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizados Municipal de Tulcán (2011-2031).	3	2011	Político Institucional
28	Regulación la aplicación y de cobro del impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y rurales y plusvalía de los mismos en el cantón Tulcán.	2	2011	Político Institucional
29	Creación del servicio de estacionamiento rotativo, ordenado tarifado Tulcán Zona Azul de la ciudad de Tulcán.	2	2011	Asentamientos Humanos

30	Cobro de la contribución especial de mejoras, de los asfaltados de las calles Sucre, Rafael Arellano, Accesos Norte y Sur; y la Avenida Brasil de la ciudad de Tulcán.	1	2010	Asentamientos Humanos
----	--	---	------	-----------------------

- c) Ordenanzas que se han expedido antes la aprobación del PDOT 2011- 2031 y que serán adecuadas en el marco de la emergencia COVID 19:

**Compilación de Ordenanzas 2001- 2009**

No	COMPILACIÓN DE ORDENANZAS	AÑO
1	Nomenclatura urbana y numeración domiciliaria de la parroquia de Tufiño	2009
2	Nomenclatura y numeración domiciliaria de la parroquia El Chical.	2009
3	Nomenclatura y numeración domiciliaria de la parroquia de Pioter.	2008
4	Nomenclatura y numeración domiciliaria de la parroquia Santa Martha de Cuba	2008
5	Nomenclatura y numeración domiciliaria de la parroquia de Urbina.	2008
6	Delimitación urbana de las parroquias de Tufiño, Urbina, El Chical, Santa Martha de Cuba, El Carmelo, Maldonado, Pioter, Julio Andrade del cantón Tulcán	2006
7	Establece la contribución especial de mejoras a los propietarios de los inmuebles urbanos del cantón Tulcán y sus parroquias, por la apertura, pavimentación de aceras, mercados, plazas y parques, y demás obras Publicas ejecutadas por la municipalidad.	2006
8	Declaratoria a la ciudad de Tulcán, como zona fronteriza para efectos educativos, económicos y presupuestarios	2006
9	Contribución especial de mejoras por obras de construcción de adoquinados, pavimentación, asfalto y empedrados que se hubieren realizado o que se realizaren en el cantón Tulcán.	2002
10	Ordenanza que reglamenta la circulación del Transporte pesado, ubicación y reubicación de las bodegas y garajes en la ciudad de Tulcán.	2001

**Reformas de Ordenanzas 2002- 2018**

No	REFORMA DE ORDENANZAS	GACETA N°	AÑO
1	Primera Reforma a la Ordenanza Sustitutiva que regula el cobro de tasas por servicios Técnicos Administrativos	9	2017
2	Regulación, determinación recaudación y administración de las tasas por los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento, conservación de fuentes y recolección de basura para la ciudad de Tulcán.	9	2017



3	Primera Reforma a la Ordenanza que regula el cobro de tasas arancelarias el Registro Municipal de la Propiedad del cantón Tulcán.	S-N	2018
4	Sustitutiva que regula el cobro del impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos	9	2017
5	Regula la ubicación de horarios de funcionamiento de los establecimientos que expenden bebidas alcohólicas, salas de juego, juegos electrónicos en el cantón Tulcán.	9	2017
6	Nomenclatura vial y numeración domiciliaria de la parroquia de Julio Andrade		2009
7	Nomenclatura vial y domiciliaria de la parroquia "El Carmelo		2009
8	Eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de accesibilidad al transporte.		2008
9	Establecer la contribución especial de mejoras a los propietarios de los inmuebles urbanos del cantón Tulcán y sus parroquias, por la apertura, pavimentación, ensanche y construcción de vías de toda clase, repavimentación urbana, construcción de aceras, mercados, plazas y parques, y demás obras Publicas ejecutadas por la municipalidad.		2005
10	Establecer la contribución especial de mejoras los propietarios de los inmuebles urbanos del cantón Tulcán y parroquia de Julio Andrade, por la apertura, pavimentación, ensanche y construcción de vías de toda clase,		2002
	Repavimentación urbana, construcción de aceras, mercados, Plazas y Parques, y demás obras Publicas ejecutadas por la municipalidad		

RESOLUCIONES	GACETA N°	AÑO
Condonación y exonera al pago de la contribución especial de mejoras a los establecimientos educativos Pre básicos, básicos y medio del cantón Tulcán, tanto Fiscales como Fiscomisionales	3	2012
Resolución que autoriza la desmembración y/o fraccionamiento del suelo rural en el cantón Tulcán en el cantón Tulcán bajo los parámetros técnicos.		21/08/2017

### Código de Ordenamiento Territorial 2009

No	<b>CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL- COMPENDIO DE ORDENANZAS AÑO 2009</b>
----	---

1	Plan Urbano de Tulcán
2	Catastro Urbano del Cantón Tulcán
3	Reglamentación de la ocupación de la vía pública.
4	Reglamentación de la utilización, ubicación y determinación de estacionamientos y parqueaderos de la ciudad de Tulcán.
5	Regulación a los inmuebles y conjuntos habitacionales a ser enajenados en propiedad horizontal en el Cantón Tulcán.
6	Nomenclatura urbana y numeración domiciliaria de la Parroquia de El Carmelo.
7	Nomenclatura de las calles del sector urbano de la cabecera Parroquial de Maldonado.
8	Demarcación de los límites del sector urbano de la Parroquia Maldonado.
9	Demarcación de límites del sector urbano de la Parroquia Julio Andrade del cantón Tulcán.
10	Utilización de espacios para la propaganda electoral
11	Regula la publicidad exterior en el cantón.

**Artículo 270. Lineamientos jurídicos para la adecuación.** - La presente adecuación se sustenta en la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, misma que establece la obligatoriedad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en adecuar los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades locales.

En general su aplicación será bajo las disposiciones contenidas en la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, Código Orgánico de Salud, Ley Orgánica de Participación Ciudadana, Ley de Desarrollo Fronterizo, Ley de Seguridad Pública y del Estado, Normas de Control Interno de la Contraloría General del Estado, Decreto Ejecutivo número 1017, de fecha 16 de marzo de 2020, resoluciones emitidas desde el COE Nacional, COE Cantonal, Declaratoria de Emergencia No. 01-GADMT2020 dictada por el Alcalde y ratificada por el Concejo Municipal durante el tiempo de la pandemia y los impactos posteriores, y demás normativa que en el marco de la emergencia sea expedida por las autoridades competentes.

## LIBRO II

### TÍTULO VI

#### PROPIEDAD HORIZONTAL

#### CAPÍTULO PRIMERO

#### REGIMEN DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**Artículo 271.** - Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, así como los departamentos o locales de las casas de un sólo piso, las casas de urbanizaciones cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios.

**Artículo 272.** - El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales.

**Artículo 273.** - Se denomina planta baja la que está a nivel de la calle a que tiene frente el edificio, o a la calle de nivel más bajo cuando el edificio tenga frente a más de una calle, o del nivel del terreno sobre el que esté construido el edificio.

**Artículo 274.** - Se denomina planta del subsuelo la que queda inmediatamente debajo de la planta baja. Si hay más de una planta en el subsuelo, tomará el número ordinal, conforme se alejan de la planta baja.

**Artículo 275.** - Se denomina primer piso al que queda inmediatamente encima de la planta baja; segundo piso al que queda inmediatamente superior al primero; y así en adelante.

**Artículo 276.** - Los entresijos formarán parte de la planta a la que están adscritos y no podrán considerarse como pisos independientes.

**Artículo 277.** - Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina, local o casa y copropietario de los bienes afectados al uso común de todos ellos.

**Artículo 278.**- Las edificaciones sujetas a la declaratoria de propiedad horizontal estarán obligadas a respetar la zonificación de la ciudad y las normas de esta ordenanza.

### **Sección Primera Grupos de Edificación**

**Artículo 279. Grupos de Edificación.** - Se establecen los siguientes grupos de edificación:

Grupo A: Edificios que comprenden de 1 a 5 unidades a declararse en propiedad horizontal.

Grupo B: Edificios que comprendan de 6 a 10 unidades a declararse en propiedad horizontal.

Grupo C: Edificios que comprendan más de 11 unidades a declararse en propiedad horizontal.

Grupo D: Conjunto habitacional horizontal de 1 a 5 viviendas o unidades a declararse en propiedad horizontal.

Grupo E: Conjunto habitacional horizontal de 6 a 10 viviendas o unidades a declararse en propiedad horizontal.

Grupo F: Conjunto habitacional Horizontal de más de 11 viviendas o unidades a declararse en propiedad horizontal.

### **Párrafo I**

#### **Conjuntos Habitacionales**

**Artículo 280. Conjuntos Habitacionales.** - En los casos de conjuntos habitacionales, en los que dos o más edificios formaren parte de él, se tomarán en cuenta el total de los departamentos o unidades a declararse en propiedad horizontal, para los efectos de aplicación de la presente ordenanza.

### **Párrafo II**

#### **Área Administrativa**

**Artículo 281. Área Administrativa.** - En los grupos C y F, se exigirá una conserjería y área administrativa, donde se realizarán las asambleas de propietarios. Estas áreas administrativas estarán equipadas con un inodoro y un lavabo por cada 10 unidades declaradas en propiedad horizontal.

## **CAPÍTULO SEGUNDO BIENES COMUNES**

**Artículo 282. Bienes Comunes.** - Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los edificios y los que permitan a todos y a cada uno de los propietarios el uso y goce de la parte que les corresponde, tales como: el terreno, los cimientos, los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa de los entresijos, la techumbre, la habitación del cuidador, las instalaciones generales de energía eléctrica, alcantarillado, agua potable, cisternas, estanques, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes, etc.

Los bienes mencionados en el inciso anterior, en ningún caso podrán dejar de ser comunes. Los reglamentos de copropiedad, aún con el consentimiento de todos los copropietarios, no podrán contener disposiciones contrarias a este precepto. Se exceptúa el caso de que en una propiedad se levante el régimen de propiedad horizontal y pase, consecuentemente, a ser una sola propiedad y un solo propietario.

### **Sección Primera Áreas Comunitarias**

**Artículo 283. Áreas Comunitarias.** - Las áreas comunitarias serán obligatorias en todas las edificaciones; y únicamente en las declaratorias de propiedad horizontal de casas u urbanizaciones se exigirá el 15 % del área verde en lo que respecta al área útil del terreno. Se exceptúa de este precepto las unidades a declararse en propiedad horizontal del Grupo D, quienes deberán presentar espacios verdes dentro de sus diseños equivalentes a 5m<sup>2</sup> como mínimo por unidad familiar, este espacio verde no será entregado a la municipalidad.

### **Sección Segunda**

## Área Comunal

**Artículo 284. Área Comunal.** - Cuando se trate de edificios a declararse en propiedad horizontal, se considerará un mínimo de 5 m<sup>2</sup> por unidad familiar en lo que corresponde a áreas verdes. Esta área verde podrá constituirse en planta baja o en cualquiera de las plantas que así lo designe el promotor o constructor. Se exceptúa de este precepto las unidades a declararse en propiedad horizontal del Grupo A.

**Artículo 285.-** Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás.

**Artículo 286.-** Los propietarios tendrán la opción de pagar el área verde siempre y cuando el lote no supere los 3000m<sup>2</sup> en caso de las urbanizaciones; en el caso de edificios que pertenecen al Grupo F la presencia del área verde será obligatoria.

**Artículo 287.-** El pago del área verde en los casos pertinentes se calculará con forme al valor homogéneo del sector, según informe de la Jefatura de Avalúos y Catastros.

**Artículo 288.-** Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, en proporción al valor de su piso, departamento o local, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes.

El dueño o dueños del piso bajo, no siendo condóminos y los del subsuelo, cuando tampoco lo sean, quedan exceptuados de contribuir al mantenimiento y reparación de escaleras y ascensores.

## Sección Tercera Derecho Del Copropietario

**Artículo 289. Derecho Del Copropietario.** - El derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes, será proporcional al avalúo del piso, departamento, oficina, local o vivienda, de su dominio. En proporción a este mismo valor deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento y reparación y al pago de servicios. El reglamento de copropiedad podrá contemplar una distribución proporcional en relación a superficies.

## Sección Cuarta Cambio De Uso

**Artículo 290. Cambio de Uso.** - Para que un propietario cambie el uso de la parte que le pertenece, se requiere autorización del Municipio. Deberá sujetarse, además, al reglamento de copropiedad y contar con el consentimiento expreso de los otros copropietarios.

### **CAPÍTULO TERCERO**

#### **REQUISITOS NECESARIOS DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Artículo 291. Requisitos Necesarios de la Ley de Propiedad Horizontal.** - Corresponderá al Dirección de Gestión Territorial certificar que la construcción cumple con los requisitos necesarios de la Ley de Propiedad Horizontal. Para este efecto se cumplirá lo siguiente:

- a) El interesado indicará en la solicitud de aprobación de planos, su deseo de someter el proyecto al régimen de propiedad horizontal.
- b) Al conjunto de documentos que se exigen se debe adjuntar, además, el reglamento interno de copropiedad, conforme lo establece la ordenanza de Propiedad Horizontal. Este reglamento presentará con claridad las superficies de cada una de las propiedades individuales, las superficies de uso comunal y las respectivas alícuotas.
- c) Los planos de una construcción en propiedad horizontal, individualizarán claramente cada una de las áreas a venderse, separadamente, y se inscribirán en el Registro de la Propiedad, conjuntamente con el certificado de recepción final que acoja el edificio a la Ley de Propiedad Horizontal. Este certificado deberá ser conferido por la Dirección de Gestión Territorial.
- d) Los Notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública en que se transfiera por primera vez la propiedad de un piso, departamento, local o vivienda, y el Registrador de la Propiedad no la inscribirá, si no se inserta en la escritura la copia del certificado a que se refiere el literal anterior.
- e) Terminada la construcción de un edificio o cualquier contenedor arquitectónico sujeto al régimen de propiedad horizontal, se protocolizará en una de las notarías del cantón, el plano del contenedor arquitectónico, y se inscribirá una copia en el Registro de la Propiedad, en un libro especial que se llevará para el efecto. La copia del plano se guardará en el archivo del Registrador.

#### **Sección Primera**

##### **Estructura**

**Artículo 292. Estructura.** - La estructura de los inmuebles destinados al régimen de propiedad horizontal será antisísmica, en hormigón armado o metálica, calculada de acuerdo a los valores adoptados por el Código de construcciones que esté vigente a la fecha NEC-15.

Los entrepisos y paredes divisorias entre diferentes unidades, a ser edificados conforme al sistema de propiedad horizontal, tendrán el carácter de controlar el ruido aéreo (anti acústico) según las normas vigentes a la fecha.

En edificios de varios pisos, donde se instalaren sistemas mecánicos de ascensores, montacargas, incineradores, agua caliente central, bombas, de cualquier género y toda clase de maquinaria que produce vibraciones, deberá estar montada sobre bases independientes del resto del conjunto estructural. De la misma manera, la caja de ascensores a la que se empotran las guías de cabina, de contrapeso, etc. formarán una unidad independiente del resto de la estructura.

## **Sección Segunda Instalaciones**

**Artículo 293. Instalaciones Sanitarias.** - Las instalaciones de aprovisionamiento y evacuación de agua potable y servida, serán centralizadas; por lo que, cada departamento o unidad declarada bajo este régimen deberá tener su medidor de agua potable propio, ubicado en un lugar especial destinado al equipo mecánico en un sitio accesible.

La Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado, determinará la obligatoriedad de la instalación de cisternas, bomba, tanque de presión y tanque de reserva; cuya capacidad estará condicionada al tipo de edificación a construirse. La red de evacuación de aguas servidas será diseñada y construida de tal manera que cada uno de los departamentos o unidades sometidas a este régimen tengan su propia instalación hasta empalmar con el colector general del edificio o con los bajantes en el caso de edificios de varios pisos.

Además, la municipalidad solicitará planos aprobados de agua potable y alcantarillado por la empresa competente; y en el caso de los Grupos C y F los mismos serán firmados por un profesional experto en la rama.

**Artículo 294. Instalaciones Eléctricas.** - Las instalaciones eléctricas serán centralizadas; por lo que, cada departamento o unidad sometida a este régimen tendrá su propio medidor o tablero, alimentado directamente del tablero general, el mismo que estará equipado con una caja metálica de seguridad.

Los espacios comunes: escaleras, corredores, galerías, vestíbulos y espacios exteriores tendrán un tablero de servicio con medidor propio. El consumo será pagado proporcionalmente por los condominios.

Además, la municipalidad solicitará planos aprobados eléctricos por la empresa competente; y en el caso de los Grupos C y F los mismos serán firmados por un profesional experto en la rama.

**Artículo 295. Instalación de Agua.** - Es obligatoria la instalación de agua especial contra incendios, la que deberá asegurar una presión de agua en las bocas de salida de 25 metros, con un caudal de 2 litros por segundo. Dicha instalación será tomada del depósito del edificio, cuya capacidad será de 200 litros por segundo.

En cada nivel y preferentemente frente a la caja de las escaleras, se ubicará una salida de agua, con la respectiva válvula de paso una manga de 51 milímetros de diámetro y la longitud mínima de 15 metros, debidamente plegada y ubicada dentro de un nicho con protección de vidrio y en un lugar accesible.

En todo caso, dicha instalación, se efectuará de acuerdo al criterio técnico de la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado, que aprobará los planes y verificará la instalación y el funcionamiento.

La instalación de agua contra incendios podrá ser sustituida con la previsión de extinguidores para cada piso y de acuerdo a las características pertinentes.

Además, la municipalidad solicitará planos aprobados de bomberos y contra incendios; y en el caso de los Grupos C y F los mismos serán firmados por un profesional experto en la rama.

**Artículo 296. Ascensor.** - En todo edificio de departamentos u oficinas que tenga cinco o más pisos de alto (incluyen subsuelos), se requerirá la instalación de ascensor. Así mismo para la colocación del mismo se deberá tener en cuenta los planos electromecánicos pertinentes.

**Artículo 297.-** Todos los edificios o contenedores arquitectónicos que contengan ascensor obligatoriamente contarán con gradas de emergencia.

### **Sección Tercera Estacionamientos**

**Artículo 298. Estacionamientos.** - En los estacionamientos vehiculares de los contenedores arquitectónicos a declararse en propiedad horizontal de unidades menores a 65 m<sup>2</sup> será obligatorio 1 parqueadero por 2 unidades declaradas; de unidades de 65 a 150m<sup>2</sup> se exigirá un parqueadero por unidad; de 150m<sup>2</sup> en adelante se exigirá dos parqueaderos por cada unidad.

**Artículo 299.-** Por cada 12 parqueaderos de unidades declaradas en propiedad horizontal el propietario y el profesional deberán obligatoriamente dejar 1 parqueadero de visitas.

### **Sección Cuarta Contenedores Arquitectónicos Existentes**

**Artículo 300. Contenedores Arquitectónicos Existentes.** - Para los bienes inmuebles existentes que quieran someterse al régimen de propiedad horizontal se exigirá la existencia de un medidor

de agua potable y luz eléctrica por cada unidad a someterse a este régimen. El propietario presentara dentro de los requisitos las copias de las cartas de los servicios básicos de cada una de las unidades declaradas en propiedad horizontal.

**Artículo 301.-** Los contenedores arquitectónicos existentes a someterse a este régimen acataran el artículo 298 y 299 obligatoriamente.

**Artículo 302. Coeficiente de Utilización de Suelo.** -Para los conjuntos habitacionales en sentido horizontal, el coeficiente de utilización del suelo no podrá sobrepasar el 60% del área total de la urbanización. Además, no se computarán las áreas de terraza, ni las áreas verdes de uso particular.

Para los edificios a declararse en propiedad horizontal que se aprueben a partir de la aprobación de la presente ordenanza, el coeficiente de utilización del suelo podrá ser del 100% siempre y cuando la planta baja y subsuelos haya la existencia de parqueaderos y locales comerciales que den a la calle. A partir de la primera planta y así sucesivamente se acogerá a los lineamientos de la línea de fábrica.

**Artículo 303. Lavanderías.** - Las lavanderías de ropa se hallarán incluidas en cada departamento, caso contrario se ubicará en la terraza del edificio, debiendo tener cada departamento su propia unidad y espacio para secar la ropa.

### **Sección Quinta**

#### **El Reglamento Interno De Copropiedad**

**Artículo 304. El Reglamento Interno de Copropiedad.** - Cada propietario usará su piso, departamento o local en la forma prevista en el Reglamento de Copropiedad y, en consecuencia, no podrá hacerlo servir a otros objetos que los establecidos en dicho Reglamento, o a falta de éste a los que el edificio o contenedor arquitectónico sometido a este régimen esté destinado o que deban presumirse de su naturaleza. No podrá ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad, solidez y salubridad del edificio o contenedor arquitectónico. Tales restricciones regirán, igualmente, respecto del arrendatario y demás personas a quienes el propietario conceda el uso o el goce de su piso, departamento o local.

Ninguno de los copropietarios puede hacer obras que signifiquen modificaciones de la estructura resistente, ni hacer aumentos de edificación en ningún sentido, ni horizontal ni vertical. Tampoco podrá hacer modificaciones en la fachada. Para realizar esta clase de obras se necesita el consentimiento unánime de los copropietarios, el que deberá elevarse a escritura pública.

**Artículo 305.-** El reglamento interno de copropiedad: contendrá las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes, funciones que correspondan a la Asamblea de los Copropietarios, facultades y obligaciones y forma de elección del administrador, distribución de

las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo que converge a los intereses de los copropietarios al mantenimiento y conservación.

El Reglamento determinará en qué casos la gestión de los administradores requerirá la conformidad de la Asamblea de los Copropietarios. La imposición de gravámenes extraordinarios, la construcción de mejoras voluntarias y cualquiera sensible alteración en el goce de los bienes comunes, requerirá la unanimidad de los copropietarios asistentes a la respectiva reunión.

**Artículo 306.-** La copia del acta de la sesión de la asamblea, celebrada en conformidad al Reglamento Interno de Copropiedad, en que se acuerden expensas comunes, tendrá mérito de título ejecutivo para el cobro de las mismas, pasados treinta días de acordadas.

### **Sección Sexta** **Valor de Unidades Constructivas**

**Artículo 307. Valor de Unidades Constructivas.** - Se tendrá como valor de cada piso, departamento o local, el valor del avalúo municipal. Los avalúos que ordenen las leyes tributarias deben hacerse separadamente para cada uno de los pisos, departamentos o locales que existan en los edificios y demás contenedores arquitectónicos que se sujeten a este régimen.

**Artículo 308.-** Las instituciones del sistema financiero y los organismos de derecho público o de derecho privado con finalidad social o pública, quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas a su favor sobre los contenedores arquitectónicos sometidos al régimen de esta Ley, entre los diferentes pisos, departamentos o locales que integran tales edificios, a prorrata del valor de cada uno de ellos. Una vez efectuada la división de la correspondiente hipoteca y hecha la inscripción en la oficina del Registro de la Propiedad, los dueños de cada piso, departamento o local serán responsables, exclusivamente, de las obligaciones correspondientes a los respectivos gravámenes.

## **CAPÍTULO CUARTO** **REQUISITOS PARA DECLARAR COMO PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Artículo 309. Requisitos para Declarar como Propiedad Horizontal.** - Corresponderá a la Dirección de Gestión Territorial certificar que la o las edificaciones a declararse bajo el régimen de propiedad horizontal cumpla con los requisitos los cuales son los siguientes:

- a) El interesado indicará en la solicitud de aprobación de planos, su deseo de someter el proyecto al régimen de propiedad horizontal.
- b) Reglamento de copropiedad debidamente notariado.

- c) Cuatro juegos de planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos, hidrosanitarios y de bomberos debidamente aprobados o copias certificadas por la Dirección de Gestión Territorial.
- d) Copia simple de la escritura.
- e) Ficha del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Tulcán actualizado.
- f) Certificado actualizado de no adeudar al municipio de los propietarios.
- g) Certificado de avalúos y catastros.
- h) Certificación de la EMAPAT y EMELNORTE en la que se constate la existencia de servicios básicos, este requisito será para la declaratoria de propiedad horizontal en que las alícuotas, áreas a enajenar, áreas comunales y linderos se encuentren en planos y para las alícuotas, áreas a enajenar, áreas comunales y linderos se encuentren en contenedores arquitectónicos existentes.
- i) Formulario F7.
- j) Carta del pago del impuesto predial actualizada.
- k) Una copia de planos en CD en formato DWG versión 2007 o anteriores, así mismos cuadros de áreas, áreas comunales, áreas a enajenar y cuadro de linderos se presentará en archivo de EXEL y en físico.
- l) Copia de cédula y papeleta de votación de los propietarios.
- m) Copia de cédula, papeleta de votación, registro SENESCYT, patente y carnet municipal actualizado del profesional. Para declaratorias de propiedad horizontal el profesional será únicamente quien tenga el título de arquitecto/a.

### **Sección Primera**

#### **Planos de Declaratoria de Propiedad Horizontal**

**Artículo 310. Planos de Declaratoria de Propiedad Horizontal.** - Los planos de declaratoria de propiedad horizontal deberán contener la siguiente información:

- a) Ubicación y linderos del inmueble;
- b) Ubicación y número que corresponda a cada piso, departamento o local; y,
- c) Ubicación de las instalaciones de luz y fuerza, agua potable, teléfono, calefacción y ventilación si las hubiere, desagües, y de los demás bienes comunes.
- d) Nombre del propietario y profesional que elabora el plano con su respectiva firma de responsabilidad. En el caso de la existencia de varios propietarios y su firma no conste en el plano se deberá presentar el poder especial pertinente a cualquiera de los propietarios en la que su firma esté presente en el plano.
- e) Clave catastral del predio.
- f) Cuadro de áreas.
- g) g. Cotas claras y las áreas de cada uno de los polígonos ya sean comunales o privados deberán estar presentes en el plano; así mismo los niveles correspondientes a cada piso.



**NOMBRE DEL PROYECTO:**

**PROPIETARIO:**

**CLAVE CATASTRAL:**

**ÁREA DEL TERRENO (m2):**

**ÁREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN (m2)**

**FECHA:**

CUADRO No.1: ALÍCUOTAS						
No.	USO / DENOMINACIÓN	NIVEL	ÁREAS CUBIERTAS (m2)	ÁREAS DESCUBIERTAS O ABIERTAS (m2)	ALÍCUOTAS PARCIALES (%)	ALÍCUOTAS TOTALES (%)
<b>TOTAL:</b>						
<b>TOTAL ÁREAS CUBIERTAS Y DESCUBIERTAS:</b>						

FIRMA Y DATOS DEL O DE LOS PROPIETARIOS, CÓNYUGES Y/O REPRESENTANTES LEGALES

FIRMA Y DATOS DEL PROFESIONAL RESPONSABLE

PH Alícuotas

**NOMBRE DEL PROYECTO:**

**PROPIETARIO:**

**CLAVE CATASTRAL:**

**ÁREA DEL TERRENO (m2):**

**ÁREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN (m2)**

**FECHA:**

**CUADRO No. 2: ÁREAS DE PROPIEDAD COMUNAL**

USO / DENOMINACIÓN	NIVEL	ÁREAS CUBIERTAS (m2)	ÁREAS ABIERTAS (m2)
Retiros de Construcción			
Áreas verdes recreativas			
Circulación peatonal comunal			
Circulación vehicular comunal			
Habitación y baño del conserje			
Estacionamientos de visita			
Ascensor			
Ductos			
Cuarto Basura			
Generador / Cuarto de máquinas			
Cisterna			
Vestíbulo			
Guardianía			
Terraza			
Baño comunal			
B.B.Q.			
Salón Comunal			
Calefones			
Vivienda Conserje			
<b>SUBTOTAL (m2):</b>			
<b>TOTAL (m2):</b>			

FIRMA Y DATOS DEL O DE LOS PROPIETARIOS, CÓNYUGES  
Y/O REPRESENTANTES LEGALES

FIRMA Y DATOS DEL PROFESIONAL RESPONSABLE

PH Propiedad Comunal



### Sección Tercera

#### Obligaciones de Propiedad Horizontal

**Artículo 312. Obligaciones de Propiedad Horizontal.** - Mientras exista el edificio, ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suelo ni de los demás bienes comunes.

Si el edificio se destruyere en su totalidad o se deteriorare en una proporción que represente, al menos las tres cuartas partes de su valor, o se ordenare su demolición, cualquiera de los copropietarios podrá pedir la división de dichos bienes.

**Artículo 313.-** Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los copropietarios están obligados a reparar el edificio sujetándose a las reglas siguientes:

Las reparaciones de cada piso, departamento o local serán de cargo exclusivo del respectivo propietario; y estará obligado a realizar todas aquellas que conciernan a la conservación o permanente utilidad del piso, departamento o local.

Si por no realizarlo oportunamente estas reparaciones disminuyesen el valor del edificio o se ocasionaren graves molestias o se expusiera a algún peligro a los demás propietarios, el infractor responderá de todo perjuicio.

**Artículo 314.-** Es obligatorio el seguro contra incendio y daños de ascensor de todo edificio regido por esta Ley. El pago de estos seguros será cancelado por los copropietarios de acuerdo al porcentaje de la alícuota correspondiente o título de propiedad; la administración de este parámetro deberá verse reflejado en el reglamento de copropietarios. La municipalidad se exime de cualquier contravención que tenga que ver con pagos de seguros ya que estos es responsabilidad propiamente de los condóminos.

**Artículo 315.-** Es obligatorio que todo contenedor arquitectónico sujeto a esta ordenanza obtenga un seguro contra daños y las indemnizaciones provenientes de seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio en los casos en que ésta sea procedente y salvo acuerdo unánime de los propietarios.

En caso de que el inmueble no pueda ser reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá entre los propietarios, en proporción al derecho de cada cual.

Si el importe de la indemnización no se destinare a construcción o reconstrucción del edificio, lo primero que se pagará con dicha indemnización son los créditos hipotecarios, si los hubiere.

El pago de estos seguros será cancelado por los copropietarios de acuerdo al porcentaje de la alícuota correspondiente o título de propiedad; la administración de este parámetro deberá verse reflejado en el reglamento de copropietarios. La municipalidad se exime de cualquier contravención que tenga que ver con pagos de seguros ya que estos es responsabilidad propiamente de los condóminos.

## **CAPÍTULO QUINTO APROBACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Artículo 316. Aprobación de Propiedad Horizontal.** - Para la aprobación de declaratoria de propiedad horizontal en las que el cuadro de áreas, alícuotas, áreas comunales y linderos estén en planos el propietario deberá dar por garantía a la municipalidad el valor en dólares de acuerdo al área bruta de construcción según la siguiente tabla:

El valor en dólares a pagar será calculado de la siguiente manera:

$$G = (AB * VM2) / 30 \times 1000$$

G=Garantía

AB=Área Bruta

VM2=Valor metro cuadrado impuesto por la municipalidad

30x1000 Tasa impuesta por la municipalidad

**Artículo 317.-** La tasa de esta garantía es un rubro que no exceptúa los pagos por tasas de aprobación y garantías por construcción.

**Artículo 318.-** Para aprobar declaratorias de propiedad horizontal en planos la municipalidad exigirá la existencia de servicios básicos y los mismos deberán estar respaldados por las certificaciones de las empresas de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

### **Sección Primera Cronograma de Obra**

**Artículo 319. Cronograma de Obra.** - El constructor o patrocinador del proyecto sujeto a la aprobación de Declaratoria de Propiedad Horizontal en planos presentará a la Dirección de Gestión Territorial un cronograma de obras a efectuarse el mismo que será controlado por la Jefatura de Comisaría de Construcciones una vez empezada la obra.

## Sección Segunda Garantía de Propiedad Horizontal

**Artículo 320. Garantía de Propiedad Horizontal.** - El constructor o patrocinador del proyecto sujeto a la aprobación de Declaratoria de Propiedad Horizontal en planos tendrá el plazo de 3 años para culminar el proyecto a partir de la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal, caso contrario perderá la totalidad de la garantía.

**Artículo 321.-** El constructor o patrocinador del proyecto sujeto a la aprobación de Declaratoria de Propiedad Horizontal en planos podrá realizar la construcción por etapas, para esto deberá presentar el cronograma aprobado y certificado de cada una de las etapas por la Jefatura de Comisaría de Construcciones de la municipalidad.

**Artículo 322.-** En el caso de que el propietario decidiera realizar la construcción por etapa tendrá plazo de 3 años para culminar la etapa programada a partir de la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal, caso contrario perderá la totalidad de la garantía.

**Artículo 323.-** Para pasar a la siguiente etapa de construcción el patrocinador o propietario deberá terminar la totalidad de la primera etapa propuesta y así sucesivamente.

**Artículo 324.-** Las tasas por garantías se calcularán en base a los metros cuadrados del área bruta de la etapa a ejecutarse, no así la tasa de la aprobación de la declaratoria cual deberá cancelar la totalidad de la tasa calculada.

**Artículo 325.-** En la declaratoria de propiedad horizontal por etapas la municipalidad exigirá la totalidad y existencia de servicios básicos, los mismos deberán estar respaldados por las certificaciones de las empresas de agua, alcantarillado y energía eléctrica.

**Artículo 326.-** Si la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal en planos se efectuara bajo la modalidad de fases o etapas el cobro por concepto de garantías se efectuará según los metros cuadrados de área bruta de la fase o etapa a efectuarse.

## Sección Tercera Permiso De Construcción

**Artículo 327.- Permiso de Construcción.** - El permiso de construcción para la Declaratoria de Propiedad Horizontal en planos se deberá pedir por la parte interesada hasta un plazo máximo de 1 año a partir de la aprobación de los planos de declaratoria de propiedad horizontal. Este tiempo está contemplado para que el patrocinador o propietario pueda enajenar las unidades sometidas bajo este régimen. En el caso de no solicitar el permiso de construcción según lo previsto se dará la nulidad a la aprobación de propiedad horizontal.

**Artículo 328.-** El cobro por concepto de aprobación de planos de declaratoria de propiedad horizontal se efectuará según las tasas dispuesta por el GADM Tulcán

**Artículo 329.-** En el caso de que el patrocinador o propietario que se someta a la declaratoria de propiedad horizontal en planos y realizara cambios en obra, este deberá notificar a la municipalidad y a la Jefatura Comisaria de Construcciones para que se realicen las aprobaciones pertinentes de las modificaciones realizadas. En el caso de no hacerlo perderá la garantía correspondiente y se cobrará una multa equivalente al valor de la garantía perdida; es decir el 30 x1000 del valor calculado según el Art. 26.

**Artículo 330.-** Las modificatorias y rectificaciones de propiedades horizontales aprobadas e inscritas en el registro de la propiedad serán aceptadas siempre y cuando el promotor no haya enajenado ninguna de las alícuotas. Para esto de deberán aprobar los planos modificatorios, la declaratoria de propiedad horizontal con su respectiva aclaratoria de las áreas y espacios a modificarse, de ser el caso.

**Artículo 331.-** Es responsabilidad de la Jefatura de Avalúos y Catastros generar las claves y avalúos de acuerdo a las alícuotas aprobadas una vez emitida la certificación por la Dirección de Gestión Territorial.

**Artículo 332.-** Una vez emitido el permiso de construcción la Jefatura de Comisaria de Construcciones velará que, de todas las unidades declaradas en propiedad horizontal, una de ellas la que más se repita dentro del proyecto debe ser terminada en su totalidad con la finalidad de que la Jefatura de Avalúos y Catastros adjudique el avaluó correspondiente tanto para la unidad terminada como para el resto de unidades del proyecto.

**Artículo 333.-** El avaluó de los bienes inmuebles sometidos a este régimen únicamente será modificado siempre y cuando cambie el valor del sector homogéneo; y en el caso de que un copropietario lo decida cambiar el avaluó de su unidad deberá tener el consentimiento de todos los copropietarios en asamblea general.

**Artículo 334.-** Una vez culminado una primera unidad declarada en propiedad horizontal el promotor presentará a la Jefatura de Avalúos y Catastros un listado de materiales implementado en el proyecto y el mismo deberá ser certificado por la Jefatura de Comisaría de Construcciones. Este listado deberá contener el material y los volúmenes de obra respectivos tanto en obra gris como en obra terminada.

**Artículo 335.-** Dentro de los requisitos de las Declaratorias de Propiedad horizontal en planos se adjuntará la declaración juramentada por parte de los propietarios que están de acuerdo y en pleno conocimiento de los Art. 35, 35.1, 35.2 y 35.3

## Sección Cuarta

### Propiedad Horizontal de Bienes Patrimoniales

**Artículo 336.- Propiedad Horizontal de Bienes Patrimoniales.** - Para las declaratorias de propiedad horizontal de bienes patrimoniales se efectuarán siempre y cuando cada unidad a someterse en este régimen cuente con su respectivo medidor de agua potable y energía eléctrica; así mismo se deberá respetar la morfología de estos bienes y por ningún precepto se aceptarán añadiduras para la separación de espacios y alícuotas sin previa autorización e informe respectivo del INPC.

**Artículo 337.-** Para las declaratorias de propiedad horizontal en planos que pertenezcan al Grupo C y F se solicitará la certificación de no estar en zonas en riesgo emitido por el departamento de Medioambiente del GADM Tulcán.

**Artículo 338.-** La municipalidad se exime de toda responsabilidad de cualquier incumplimiento o desconocimiento de esta ordenanza por parte de los interesados que se sometan al régimen de propiedad horizontal.

## TÍTULO VII

### AVALÚOS Y CATASTROS

#### CAPÍTULO PRIMERO

#### EL LEVANTAMIENTO CATASTRAL URBANO

**Artículo 339. Departamento de Catastros.** - Corresponde al Departamento de Catastros, ejecutar todas las actividades de levantamiento catastral, de acuerdo con las disposiciones contenidas en este título y a lo establecido en las normas institucionales del Gobierno Municipal de Tulcán.

En base del avalúo que practicará el Departamento de Catastros, la Dirección Financiera, por medio de la sección de Rentas, emitirá los títulos de crédito correspondientes a los impuestos y otros tributos que se deben recaudar conjuntamente con el pago del impuesto a la propiedad urbana, debiendo para el efecto, el Departamento de Catastros remitir a la Dirección Financiera el padrón de contribuyentes.

**Artículo 340. Delimitación.** - Las disposiciones del presente título regirán exclusivamente respecto a los predios ubicados dentro de los límites urbanos de esta ciudad y del área consolidada urbana de las cabeceras parroquiales, según el Art. 315 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

**Artículo 341. Inventario.** - Previo al levantamiento del registro catastral de propiedades urbanas, el Departamento de Catastros realizará el inventario de las propiedades prediales urbanas sujetándose a los procedimientos establecidos en el presente título.

**Artículo 342. Catastros.** - De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Municipal, el Departamento de Catastros del Gobierno Municipal elaborará los catastros; y, los actualizará de acuerdo con el Art. 314 de la mencionada Ley.

**Artículo 343. Código De Identificación.** - Cada uno de los predios catastrados tendrán un código exclusivo de identificación denominada “Clave Catastral”, que será la característica que identifique a los predios en las siguientes actividades:

- a) Emisión de títulos de crédito para la recaudación de impuestos, tasas y contribución especial de mejoras;
- b) Identificación de avalúos de bienes raíces que fueren sujetos de expropiación para obras públicas o con otras finalidades previstas por la Ley; y,
- c) Todos los trámites que realice la Gobierno Municipal en los que hubiere necesidad de identificar exclusivamente las propiedades urbanas sobre las cuales tengan relación el trámite, de manera especial para lo siguiente:
  - c.1. Informes de líneas de fábrica y revisión de planos;
  - c.2. Permisos de construcción y habitabilidad;
  - c.3. Informes de avalúos de propiedades;
  - c.4. Emisión de títulos de crédito;
  - c.5. Notificaciones; y,
  - c.6. Otros que fueren necesarios.

**Artículo 344. Registro Catastral.-** El levantamiento del registro catastral comprenderá la recopilación de aquellos datos que según los procedimientos que se consignan en este título, son necesarios para el cálculo de los tributos y otros gravámenes, que se aplican a la propiedad urbana y para la realización de estudios que conduzcan a la formulación de planes, programas y proyectos concernientes a las funciones que la Ley asigna al Gobierno Municipal; así como para ejecutar las funciones de control en el desarrollo urbano y de administración urbana, que también competen al Gobierno Municipal.

Los datos obtenidos deberán sistematizarse, de modo que puedan constituirse los siguientes documentos básicos con el carácter de documentos oficiales del Catastro de Propiedad Urbana:

- a) El plano índice de propiedades urbanas, en el cual pueden establecerse de manera precisa la ubicación y la clave catastral de tales propiedades;
- b) El plano catastral de las áreas urbanas del cantón Tulcán, realizada a la escala 1:1000, en el cual podrán identificarse la clave catastral y las características planimetrías de los lotes urbanos;
- c) El expediente catastral, constituido por el conjunto de boletas catastrales o fichas de la propiedad, una por cada predio. Deberá estar organizado de modo que pueda absolver las consultas sobre datos específicos correspondientes a cada propiedad urbana;

- d) Los planos que sirvieran para detectar las características generales de zonificación, geomorfología, uso de suelos y otros que deban ser utilizados para la aplicación de procedimientos de cálculo y de avalúos de la propiedad urbana;
- e) Los planos con las redes matrices de agua potable, alcantarillado, electricidad y teléfono y aquellos con la red de tránsito del área urbana;
- f) El padrón de contribuyentes, que consisten en la línea alfabética del propietario, su número de identificación con sus nombres, su dirección, clave catastral de sus propiedades agrupadas o los avalúos comerciales e imponibles; y,
- g) La lista de propiedades, consistentes en el ordenamiento por clave catastral de las mismas y en correspondencia con cada una de ellas, los avalúos comercial e imponible y el nombre del propietario.

**Artículo 345. Datos Estadísticos.** - Los datos estadísticos que deban establecerse de acuerdo con el artículo precedente, estarán de acuerdo en los siguientes aspectos:

- a) La parcela o el lote urbano, entendiéndose como tales a la unidad territorial, que físicamente forma un cuerpo y que correspondiera a un régimen de propiedad único;
- b) La construcción o construcciones que se hubieren identificado en el lote;
- c) El o los propietarios del lote y su personería;

El régimen de propiedad sometido a uno de los tres tipos siguientes:

1. Un solo propietario
2. En copropiedad, sin declaratoria de propiedad horizontal; y,
3. Propiedad Horizontal.

Los usos del suelo en el lote y en la construcción, así como sus linderos.

**Artículo 346. Procedimientos.** - Para la aplicación de los procedimientos de avalúos de la propiedad urbana, se tomarán en cuenta los siguientes datos:

1. El lote urbano:

- a) Características físicas: dimensiones, forma, pendientes, niveles y calidad de suelo.
  - b) Características de los servicios: vías, agua potable y alcantarillado, electricidad y teléfonos.
  - c) Uso de suelo: ocupado o vacante.
2. De la construcción:

- a) Características físicas: superficies y materiales de construcción, tomando en cuenta su calidad y su estado de conservación.
- b) Servicios: agua potable, desagües, electricidad y teléfonos.
- c) Mantenimiento de la construcción.
- d) Estado de la construcción.

e) Edad de la construcción.

3. Características de la construcción:

- a) Relación con áreas de comercio, dentro de límites urbanos de la ciudad.
- b) Relación con áreas de equipamiento urbano y establecimientos de educación, áreas verdes y de deportes; y, establecimientos de salud; y.
- c) Relación con instalaciones especiales y diseños.

**Artículo 347. Factores.** - Con base a los factores de evaluación determinados en el artículo anterior, el Departamento de Catastros analizará su incidencia en la evaluación de la propiedad urbana, formulando en virtud de los estudios pertinentes, la metodología de cálculo y avalúo de la propiedad urbana, para obtener las fórmulas de otros elementos y procedimientos para el cálculo de los avalúos de las propiedades urbanas.

**Artículo 348. Actualización.** - La actualización del catastro urbano comprenderá los siguientes puntos:

1. Incorporación de nuevas propiedades que no se encuentran catastradas.
2. Modificaciones en los datos relativos a las propiedades, especialmente los siguientes:
  - a) Cambios de propietarios.
  - b) Nuevas construcciones.
  - c) Subdivisión o integración de lotes: de manera que se modifiquen las características catastrales de las propiedades.
  - d) Nuevas características de las vías o de la infraestructura que sirven a la propiedad.
3. Introducción de reformas a los procedimientos del cálculo del avalúo, en las fórmulas como en las tablas de coeficientes, particularmente, en los siguientes casos:
  - a) Nuevos valores que corresponden a las constantes de calibración y de inversiones municipales que componen las fórmulas de cálculo.
  - b) Modificaciones en la conformación de las zonas comerciales y homogéneas, como factores de localización.

**Artículo 349. (Art. 496 COOTAD).** - **Actualización del avalúo y de los catastros.** - Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; **Procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades**

Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.

**Artículo 350. Obligaciones de la Unidades Administrativas.** - La actualización de los datos catastrales requiere el cumplimiento oportuno de las obligaciones del Departamento de Catastros en coordinación con los Departamentos Financiero y de Obras Públicas.

**Artículo 351. Exhibición del Plano Índice y del Padrón de Propietarios.** - El Departamento de Catastros exhibirá al público el plano índice de catastro a fin de que se informe y se refiera adecuadamente sobre las propiedades urbanas, particularmente sobre la clave catastral.

Igualmente, deberá exhibir el padrón de propietarios ordenado alfabéticamente, con la clave catastral de sus propiedades y el avalúo que corresponde a cada uno de ella; a cuyo efecto dispondrá la actualización dentro de 30 días hábiles a partir de aquél en el cual se produjera el cambio de nombre del propietario, de la clave catastral o del avalúo, como consecuencia de nuevos datos que provengan del cumplimiento de los diferentes procedimientos, aplicados con este título.

**Artículo 352. Tabla de Coeficientes.** - La tabla de coeficientes y las fórmulas de cálculos de avalúos, al igual que todos los planos, boletas y más documentos oficiales para el cálculo de avalúos y de imposiciones deberán ser expuestas a los interesados que así lo requieran, para efectos de formular y atender reclamos; así como, para dar información relativa a los datos de la propiedad, los propietarios y el avalúo constante en el catastro urbano. Esto sin perjuicio de la notificación legal que al respecto deberá realizarse.

**Artículo 353. Reclamaciones.** - Para recibir las reclamaciones sobre el avalúo imponible para efecto del impuesto de los predios urbano, el Departamento de Catastros notificará al público, por medio de la prensa, mediante tres publicaciones, mediando entre cada una de ellas por lo menos un lapso de ocho (8) días.

**Artículo 354. Petición de Nuevo Avalúo.** - Los propietarios podrán pedir, en cualquier tiempo, que se practique un nuevo avalúo de su propiedad, con finalidades comerciales o para efectos legales. Estos avalúos causarán derechos, en un monto de 10 dólares.

**Artículo 355. Término de Atención de Reclamaciones.** - Las reclamaciones contempladas en el artículo anterior, deben ser atendidas por el Departamento de Catastros, en el término de ocho (8) días a contarse desde la fecha de recepción de la solicitud.

## CAPÍTULO SEGUNDO CÁLCULO DE LOS AVALÚOS

**Artículo 356. Información.** - El mantenimiento de la información, la evaluación de los sistemas y el uso de la estadística, estarán a cargo del Departamento de Catastros.

**Artículo 357. Principios.** - Para proceder al cálculo del avalúo de las propiedades urbanas, se aplicarán los principios técnicos que se establecen en el presente título.

**Artículo 358. Competencia de Avalúos.** - Corresponde al Departamento de Catastros, practicar los avalúos de las propiedades urbanas del Cantón, para cuyo propósito levantará la información correspondiente a través de la Sección Catastro Físico, sujetándose a las normas contempladas en este título.

**Artículo 359. Boletas Catastrales.** - El registro de datos se tomará como base para la determinación del avalúo y se realizará en las boletas catastrales que para el efecto elaborará el Departamento de Catastros.

**Artículo 360. Procedimiento.** - Para el cálculo del avalúo de las propiedades, se procederá a establecer separadamente el valor comercial de las edificaciones y el de los terrenos, considerando cada bloque de edificación y cada uno de los pisos. La sumatoria de los dos valores anotados anteriormente dará el valor comercial de la propiedad.

**Artículo 361. Avalúo de Terrenos.** - El avalúo de los terrenos se realizará de conformidad con el subsistema de valoración de la tierra urbana, que toma como referencia el modelo matemático propuesto por el Departamento de Catastros, el mismo que está conformado por los siguientes parámetros técnicos:

1. Valor real determinado por el Departamento de Catastros, de conformidad con los principios técnicos que rige a la materia;
2. Coeficientes de afectación por forma, pendiente, tamaño; y,
3. Coeficiente de afectación por infraestructura.

**Artículo 362. Avalúo de construcciones.** - El avalúo de las construcciones se practicarán de conformidad con el subsistema para la valoración de las edificaciones urbanas, que toma como referencia el método de las tipologías, los análisis de precios unitarios preparados por la Cámara de la Construcción y de los Colegios Profesionales correspondientes a los estudios realizados por el Departamento de Información y Catastros, hallándose conformado por los siguientes parámetros técnicos.

1. Tipo de estructura
- 1.1. Número de pisos

- 1.2. Cimientos
- 1.3. Columnas
- 1.4. Vigas
- 1.5. Entrepiso
- 1.6. Paredes
- 1.7. Cubiertas
- 1.8. Escaleras
2. Tipos de acabados
  - 2.1. Pisos
  - 2.2. Puertas
  - 2.3. Ventanas
  - 2.4. Vidrios
  - 2.5. Enlucidos
  - 2.6. Pintura
  - 2.7. Baños
  - 2.8. Cocina
  - 2.9. Closet
  - 2.10. Cerrajería
  - 2.11. Tumbados
  - 2.12. Elementos decorativos
3. Instalaciones
  - 3.1. Electricidad
  - 3.2. Sanitarias
  - 3.3. Especiales
4. Mantenimiento y estado de la construcción.
5. Edad de la construcción.

**Artículo 363. Propiedades No Catastradas.** - Para todos los ingresos al catastro de propiedades urbanas no catastradas, se aplicarán los procedimientos descritos en este título.

**Artículo 364. Avalúos de Entidades Financieras.** - Los avalúos contractuales establecidos por entidades financieras prestatarias como: I.E.S.S. Mutualistas, Cooperativas de Ahorro y Crédito, etc., para el traspaso de dominio de inmuebles, únicamente servirán como referencias para las liquidaciones de los impuestos de alcabala, plusvalía y registro, en los casos pertinentes.

En estos casos, los avalúos comerciales que se tomarán como referencia para el cobro del impuesto predial urbano, se establecerá en base a los principios legales y técnicos descritos en los artículos precedentes de este título.

**Artículo 365. Precio Base para Remate.** - Los precios bases para los remates de las fajas municipales serán las determinadas en el avalúo municipal. La adjudicación será al mejor postor.

**Artículo 366. Gastos.** - Los gastos que ocasione el proceso de remate, incluidas las publicaciones, serán sufragadas por el adjudicatario.

**Artículo 367. Porcentaje de Cesión en Fraccionamientos.** - El valor correspondiente al porcentaje de cesión en caso de fraccionamientos territoriales, será establecido en base a los mismos principios que rige para el avalúo general de la propiedad urbana.

Este valor será exento de pago en los siguientes casos:

- a) Para fraccionamiento que realicen el Estado, Gobierno Municipales y demás Instituciones de Derecho Público;
- b) En los fraccionamientos por liquidaciones de sociedades conyugales;
- c) Los fraccionamientos que se realicen entre los herederos y los fraccionamientos que se hagan con el propósito de realizar traspasos de dominio, entre padres, hijos, hermanos y a favor de nietos; y,
- d) Los fraccionamientos que se realicen con el propósito de realizar aportes de bienes raíces para el aumentar el capital de sociedades mercantiles e industriales.

En caso de que los traspasos de dominio y las adjudicaciones no se escrituraren a favor de los propietarios señalados en los literales precedentes, la exoneración quedará sin efecto. Los beneficiarios tendrán un plazo de noventa días para legalizar las respectivas escrituras, caso contrario, tendrán la obligación de pagar el porcentaje de cesión que corresponda, sin ningún tipo de exoneración.

### **CAPÍTULO TERCERO SANCIONES**

**Artículo 368. Declaraciones.** - Los que teniendo obligación jurídica de hacerlo se negaren a entregar o facilitar los datos o efectuar las declaraciones necesarias para realizar el avalúo de la propiedad, incurrirán en una multa que van desde 50 hasta 500 dólares, según la gravedad de la infracción.

**Artículo 369. Datos Falsos.** - Las personas que por culpa o dolo proporcionaren datos falsos para el cobro de los tributos, incurrirán en una multa equivalente a 100 dólares.

**Artículo 370. Evasión de Impuestos.** - Las personas que, mediante actos deliberados u ocultación de la materia imponible, produzcan la evasión del impuesto a los predios urbanos y/o sus adicionales, o ayuden a dicha finalidad, incurrirán en multa de hasta el triple del valor evadido o intentado evadir, sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral precedente.

**Artículo 371. Falta de Denuncia de Predios No Catastrados.** - Los predios que no se hallen catastrados y cuyos propietarios no los denunciaren hasta el mes de diciembre de cada año, con el plazo de tres meses contados desde la inscripción de la correspondiente escritura, sufrirán la sanción establecida en el Art. 449 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

En cualquier tiempo, el arrendatario está facultado para proporcionar a la Gobierno Municipal, los datos reales necesarios para establecer el avalúo, de acuerdo a lo que se contempla en esta disposición.

**Artículo 372. Infracciones de Funcionarios.-** Los funcionarios municipales que violen las disposiciones de las normas legales sobre avalúos y catastros o las normas del presente título, en perjuicio del Municipio o de los propietarios de bienes inmuebles, son personal y pecuniariamente responsable de los daños y perjuicios, y además serán sujetos a las máximas sanciones previstas en la Ley de Servicio Civil y Carrera Administrativa Si el perjuicio fuera contra el Municipio, el daño y perjuicio será determinado por la propia administración municipal y recaudado por la vía coactiva.

**Artículo 373. Procedimiento de Reclamaciones.** - Las reclamaciones sobre edificaciones no valuadas, errores en superficies o cualquier otro reclamo sobre la materia, se hará mediante las normas administrativas establecidas. Las denuncias de terceros se dirigirán al Alcalde y su contenido será reservado. Recibida una denuncia, el Alcalde ordenará la investigación al Jefe de Catastros, quien presentará su informe en el plazo de ocho días. Este informe servirá de base para la resolución de la Comisión Especial creada para el efecto. Las eventuales apelaciones para ante el Concejo se presentará en el plazo de cinco días hábiles contados desde la respectiva notificación que se hará constar en el expediente, la misma que dará fe pública.

**Artículo 374. Autoridad Competente.** - Las sanciones a las que dé lugar a la aplicación de las disposiciones de este título serán impuestas por el Alcalde, a solicitud del Director Financiero o del Jefe de Catastros, según sea el caso.

## TÍTULO VIII

### GESTIÓN, CONTROL Y REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN TULCÁN

#### CAPÍTULO PRIMERO

#### NORMAS GENERALES APLICABLES

**Artículo 375. Objeto.** - Establecer las normas básicas sobre edificaciones y construcciones que deberán sujetarse las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas, y regular las funciones técnicas y administrativas que le corresponde al GAD Municipalidad del cantón Tulcán.

**Artículo 376. Ámbito de aplicación.** - Se aplicará en el área urbana del Cantón Tulcán y sus cabeceras parroquiales, definido por el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Tulcán (PUGS); reconociendo las características y especificaciones especiales de las áreas patrimoniales.

Se aplicará en las áreas rurales luego de la creación del catastro rural.

**Artículo 377. Fines.** - Son fines de esta Ordenanza: Cumplir y hacer cumplir los requisitos técnicos a los cuales deberán someterse los propietarios y profesionales responsables de las construcciones e instalaciones de edificaciones que se implanten en predios urbanos y rurales, para que estos satisfagan las condiciones básicas de seguridad, higiene, confort y ornamentación urbanística, tutelando el efectivo goce de los derechos constitucionales.

- a) Promover la regulación, control e inspección de los proyectos, cálculos, sistema de construcción, calidad de los materiales y, uso, destino y ubicación de los edificios y estructura.
- b) Reducir en el mayor grado posible las construcciones informales y todos los trabajos con asesorías empíricas.
- c) Regular e inspeccionar el cumplimiento de la normativa técnica y los permisos respectivos.
- d) Llevar un registro de los Directores, Técnicos y/o constructores responsables de obra.
- e) Las edificaciones del cantón Tulcán deberán construirse de manera tal que su desempeño controle los daños que ocasionaría el evento sísmico y así precautelar la vida de sus habitantes.
- f) Propiciar que las construcciones del Cantón Tulcán cumplan las estipulaciones contenidas en las ordenanzas, resoluciones, normativa técnica y la normativa legal vigente, dentro de las cuales debe regularse;
- g) Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Tulcán (PUGS) y Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDyOT) vigentes.
- h) Normas Ecuatorianas de la Construcción vigentes,
- i) Normas de Arquitectura y Urbanismo,
- j) Normas INEN aplicables a las edificaciones y su gestión,
- k) Reglamento de Seguridad y Salud para la construcción y obras públicas (AM-174 reglamento de seguridad para la construcción y obras públicas),
- l) Normativa vigente de la Agencia de Regulación y Control de Electricidad (ARCONEL), referente a Franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica y distancias de seguridad entre las redes eléctricas y edificaciones,
- m) Ordenanzas locales y normas adicionales a fines, que tengan injerencia en la construcción.
- n) Normativa vigente de la Dirección General de Aviación civil referente a las franjas de seguridad aeroportuaria.
- o) Disposiciones en relación a los predios que consten en el inventario de los bienes inmuebles pertenecientes al patrimonio cultural nacional, ACUERDO MINISTERIAL No. DM-2020-063.
- p) Derechos de vías establecidos por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

**Artículo 378. Responsabilidad.** - La responsabilidad de ejecución de esta Ordenanza les corresponde a las diferentes unidades competentes del GAD Municipal de Tulcán.

**Artículo 379. Facultades.** - El GAD Municipal de Tulcán, a través de la Jefatura de Comisaría de Construcciones se encargará de hacer cumplir con todos los requisitos y disposiciones de la presente Ordenanza, para lo cual la misma tendrá las siguientes facultades:

- a) Otorgar o negar permisos para la ejecución de las obras a que se refiere esta Ordenanza respecto a construcciones e instalaciones en predios urbanos y rurales;
- b) Realizar inspecciones a las obras en proceso de ejecución o terminadas, con la finalidad de hacer un seguimiento del proceso constructivo aprobado, o para la legalización de la misma, siempre y cuando cumpla las regulaciones vigentes, de contravenir a ellas, se aplicará las sanciones establecidas en el capítulo de Sanciones;
- c) Realizar inspecciones para verificar las mejoras que se hagan en un predio como: edificaciones; mejoramiento de suelo; conformación de muros de contención perimetrales; instalaciones hidro-sanitarias especiales (piscinas, lavadoras de vehículos, hidromasajes, saunas, etc.) y otras que impliquen un estudio específico;
- d) Determinar medidas de sanción que fueren procedentes en relación con los edificios peligrosos, mal ejecutados y sin permisos de construcción, malsanos o que causen molestias, aplicando lo que dispone esta Ordenanza.
- e) Ordenar la suspensión temporal o paralización de obras en ejecución en los siguientes casos:
- f) Construcciones sin permiso; Cerramientos del predio sin que la Municipalidad establezca los verdaderos puntos de Regulación Urbana; Ocupación de retiros;
- g) Invasión de áreas; No respetar la normativa que establece la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, para las vías de primer orden;
- h) El incumplimiento de la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente,
- i) La obligatoriedad de dejar franjas de protección en acequias, quebradas y ríos, la obligatoriedad referente a Franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica, el incumplimiento de las Franjas de seguridad aeroportuaria, como determina la ley de la materia;
- j) Determinar la demolición de la edificación, por el incumplimiento de las normativas en los casos previstos en artículo anterior, y emitir el Informe Técnico debidamente motivado;
- k) Aplicar las sanciones correspondientes por incumplimiento a esta Ordenanza, según el caso pertinente;
- l) Expedir y modificar cuando lo considere necesario los mecanismos, acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para el debido cumplimiento de la presente Ordenanza;
- m) Coordinar con los Agentes de Control Municipal, cuando fuere necesario para hacer cumplir las disposiciones de la presente Ordenanza; y,
- n) Las demás que le confieran esta Ordenanza y normativas conexas.

## CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS CONSTRUCCIONES EN GENERAL Y SU TIPO

**Artículo 380.** Todas las construcciones que se realicen dentro de los límites de la jurisdicción del cantón Tulcán deberán sujetarse a las siguientes disposiciones:

- a) Respetar estrictamente el informe de Regulación y Uso de suelo emitido mediante línea de fábrica por la dirección de gestión territorial, referente a los retiros ya sean frontales, laterales y/o posteriores conforme a las zonas de planificación y Plan de uso y gestión del suelo vigente, así como también zonas de protección y preservación ecológica y otras normativas y leyes vinculantes.
- b) Respetar los planos aprobados Dirección gestión Territorial del GADM-TULCÁN.
- c) Solicitar el permiso municipal correspondiente en la Jefatura de Comisaria de Construcciones.
- d) Contar con la dirección técnica profesional en la obra de acuerdo a las disposiciones de la presente ordenanza.
- e) En predios donde no exista red de alcantarillado municipal se colocará provisionalmente pozos sépticos o biodigestores.

**Artículo 381.** Las Construcciones Pueden Realizarse Bajo La Siguiete Clasificación, Mediante Los Permisos Emitidos Por La Jefatura De Comisaria De Construcciones:

- a) Reparaciones, Remodelación y Mantenimiento de construcciones existentes
- b) Construcción de cerramientos
- c) Construcción de Aceras
- d) Construcciones provisionales nuevas menores con cubierta inclinada liviana hasta 50m<sup>2</sup> (tolerancia 10%)
- e) Construcciones Nuevas Mayores que superen los 50m<sup>2</sup>
- f) Ampliación de edificación
- g) Derrocamientos y movimientos de tierras

## CAPÍTULO TERCERO PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

**Artículo 382. Alcance.** - La Dirección de Gestión y Control a través de la Jefatura de Comisaría de Construcciones, otorgará al solicitante el permiso de construcción para de acuerdo a la respectiva aprobación de planos realizada por la dirección de gestión de gestión territorial de GADM-TULCÁN.

En ningún caso los planos aprobados de un proyecto presentado para un predio establecido podrán ser utilizados para la construcción de otra edificación de similares características en otro predio.

**Artículo 383. Requisitos para Trámite de Permiso de Construcción.** - Los requisitos para este trámite serán:

- a) Solicitud de Construcción (F5) con los datos del propietario y del profesional encargado de realizar la dirección técnica;
- b) Formulario de Permiso de Construcciones (F11) En blanco;
- c) Pago de la tasa administrativa por inspección;
- d) Pago de la tasa administrativa por controles de obra;
- e) Documentos que acrediten la revisión y aprobación del CUERPO DE BOMBEROS y EPMAPA-T para las edificaciones de cualquier tipo que superen los 400 metros cuadrados;
- f) Copia del formulario de planos estructurales (F6);
- g) Copia del formulario de planos arquitectónicos (F7);
- h) Copia del Informe de Línea de Fabrica;
- i) Planos estructurales, arquitectónicos, sanitarios, e instalaciones Eléctricas aprobados por la Dirección de Gestión Territorial;
- j) Planos de Instalaciones Especiales, si la construcción lo amerita;
- k) Copia del comprobante de pago por aprobación de planos;
- l) Copia del comprobante de depósito de la garantía.
- m) De ser el caso y el terreno tenga cercanía o interferencia con las líneas de transmisión de energía eléctrica, encontrarse próximos a: ríos, quebradas, aeropuertos, zonas reserva, taludes y derecho de vías principales, se solicitará la certificación de la entidad pertinente de las afectaciones del predio, aun cuando la Dirección de Gestión Territorial haya emitido líneas de fábrica o aprobación de planos.
- n) Si el propietario cambia de director técnico o constructor, presentará en la Comisaría de Construcciones una nueva solicitud de construcción, -formato (F5)- con el Formulario F11 de Permiso de Construcción, así como el pago de la tasa por servicios Técnicos y Administrativos por renovación del Permiso de Construcción y su respectiva inspección.

**Artículo 384. Responsabilidad del Director Técnico Profesional o Constructor.** - El profesional tendrá las siguientes responsabilidades:

- a) Para cada trabajo de construcción para el cual se requiere autorización Municipal, debe efectuarse mediante la supervisión técnica de un Arquitecto o Ingeniero Civil en calidad de director técnico de Obra o Constructor y que esté registrado en el Municipio.
- b) Velar por el cumplimiento de planos, normas técnicas, calidad de materiales y seguridad de los trabajadores.
- c) Todas las construcciones contarán con dirección técnica profesional, excepto aquellas de una sola planta que tengan cubiertas inclinadas livianas y que no tengan proyecto de ampliación;
- d) El profesional director técnico de obra o constructor deberá obligatoriamente exhibir el rótulo de obra, con datos del proyecto, en un lugar visible en todo el proceso constructivo, hasta que se verifique que la obra terminada cumpla con las normas y sea habitable.
- e) Obligatoriamente el director técnico o Constructor, comunicará de manera verbal o telefónicamente la terminación de armado de estructuras próximas a su fundación para que

sean revisadas por la Jefatura de Comisaría de Construcciones, quien determinará de acuerdo al cumplimiento de Planos la autorización respectiva para su fundición.

- f) Informar por escrito a la Jefatura de Comisaria de construcciones cualquier novedad, incumplimiento, desacuerdo y la terminación de relación laboral entre el profesional y el propietario.

**Artículo 385. Proceso de Inspección para Permisos de Construcción.** - Para el efecto del presente se seguirá el siguiente proceso a la presentación de la Carpeta de Planos Aprobados por la Dirección de Gestión Territorial, se realizará la revisión de documentos referente a:

- a) Cumplimiento de Normativas y exigencias aplicables de acuerdo a la Línea de Fabrica;
- b) Cumplimiento de Pagos por Aprobación de Planos y Garantía de Construcción y de ser el caso Pago por construcción informal.
- c) Cumplimiento del Pago de Tasas de los Bomberos; si el proyecto de construcción rebasa los 400.00 m2.
- d) Cumplimiento del proceso de aprobación de planos en EPMAPA-T; si el proyecto de construcción rebasa los 400.00 m2.
- e) Cumplimiento de la dotación de ascensor en caso de que la construcción tenga más de cuatro pisos (se tomará en cuenta los subsuelos planificados).
- f) Se revisarán la entrega de los formatos de:
- g) Solicitud de Construcción: (F5) firmado por el propietario y el Director Técnico o Constructor, y F11 vacío.

Se emitirán las Órdenes de Pago referentes a:

- a) Inspección Técnica, para la verificación y constatación del predio donde se implantará la construcción y que los trabajos de construcción no hayan iniciado.
- b) Inspecciones programadas de control de obra, de acuerdo a la tipología de la edificación, y altura aprobada de esta ordenanza y a la Ordenanza de Tasas y Servicios Administrativos.
- c) Programación de la inspección para emisión del permiso de construcción. Máximo con tiempo de 48 horas posteriores a la entrega de los recibos de pago enunciados en el literal c), en el caso de las parroquias rurales se someterá a la disposición y programación de visitas técnicas a ellas.

En la Inspección a la que se refiere el artículo anterior, se comprobará:

- a) Coordenadas Geográficas del lugar, de un punto referencial dentro del predio.
- b) Situación del predio, en caso de no existir bordillos y no estar determinada el ancho de veredas y vía se enviará a la Dirección de Gestión Territorial para que sea el área de Topografía quien vaya a determinar estos parámetros para el inicio de obra.

- c) Que el predio no este afectado por redes de transmisión eléctrica ni franjas de protección respecto a afluentes naturales. Adicionalmente se verificará que no exista ninguna amenaza de riesgo antrópico.
- d) Si en la inspección existieran novedades como: la construcción se haya iniciado sin permiso, el predio se encuentre afectado y el predio conste en el Inventario de Bienes Patrimoniales, se procederá a solicitar la rectificación de los documentos, en caso de no tenerlo se iniciará el procedimiento administrativo sancionador por incumplimiento a lo estipule el capítulo pertinente de esta ordenanza referente a las infracciones y sanciones.

**Artículo 386. Emisión de Permisos de Construcción.** - Para el efecto del presente se seguirá el siguiente proceso; luego de realizar el informe técnico favorable de la inspección, se otorgará el permiso de construcción.

**Artículo 387. Límite de Validez de los Permisos de Construcción.** - Los permisos de construcción tienen validez de tres meses a partir de la fecha de su emisión, por lo tanto, transcurrido este plazo se tendrá que renovar dicho trámite.

Una vez que se haya caducado, el propietario cumplirá con los mismos requisitos para la emisión del permiso, debiendo cancelar el arancel establecido de inspección técnica y renovación en la ordenanza de tasas por servicios técnicos y administrativos, especies valoradas vigentes, siempre y cuando se mantenga el mismo diseño.

En caso de modificación de dicho diseño, se deberá presentar planos modificatorios aprobados e iniciar el trámite de aprobación.

**Artículo 388. Alcance Legal de Permisos.** - La concesión de los permisos relacionados con la construcción, no constituyen autorización legal que pueda hacerse válida en contra de otras personas en litigios por transacciones de la propiedad, arrendamiento o trámites judiciales de cualquier clase.

**Artículo 389. Revocatoria De Permisos De Construcción.** - La Dirección de Gestión y Control a través de la Comisaría de Construcciones, pueden revocar los Permisos de Construcción expedidos de acuerdo con las disposiciones de esta Ordenanza, si se comprobare en los siguientes casos:

- a) Que se han presentado datos falsos y omisiones de cualquier tipo;
- b) Representaciones erróneas de cualquier clase;
- c) Firmas falsas y/o adulteradas en las solicitudes y Planos correspondientes.
- d) El incumplimiento de la norma técnica en los planos correspondientes que pongan en peligro la vida o la integridad de las personas.
- e) En caso de verificarse la presunción del cometimiento de un delito, el funcionario comunicará a la Institución respectiva con la documentación pertinente.

**Artículo 390. Permisos Para Edificios De Valor Artístico E Histórico.** - Se otorgará permisos de construcción para reformas parciales o totales, demoliciones, entre otros, en los edificios de valor histórico o artístico, de acuerdo a la Ley de la materia, así como también a lo que determine el Instituto Nacional de Patrimonio, con el respectivo estudio arquitectónico y estructural que avale dichas modificaciones y la aprobación escrita de la Dirección de Gestión Territorial.

**Artículo 391. Modificaciones en Planos Aprobados Durante la Construcción.** - Si durante la construcción de un edificio se desea hacer o se realizaren cambios sustanciales en base al uso de la distribución de los ambientes, con relación a los Planos Aprobados, debe solicitarse una nueva Aprobación a la Dirección de Gestión Territorial, antes de efectuar los cambios en la obra. Si no se cumple con lo establecido la obra será paralizada temporalmente hasta que cumpla con el presente artículo, de no hacerlo no se devolverá la garantía y se aplicarán las multas respectivas.

**Artículo 392. Estudio del Sistema de Excavación Previo al Proceso Constructivo.** - Cuando se trate de edificios de envergadura o que tengan inmediata relación con el o los contiguos, el director técnico/Constructor deberá diseñar el proceso de excavación, que será aprobado con planos en la Dirección de Gestión Territorial, la misma que se somete al control técnico periódico de acuerdo a las etapas de la excavación.

**Artículo 393. Proceso Administrativo para Inicio de Construcciones.** - El mecanismo adoptado para este control estará basado en la CIPO (Cartilla de Inspecciones Programadas de Obra), el mismo que se aplicará de la siguiente manera: si no existieren novedades se procede a;

La obra ingresa al sistema de control del proceso constructivo y se le asigna una cartilla numerada de inspecciones programadas de obra CIPO, para registrar el avance físico y las novedades de la construcción. El formato se detalla en el ANEXO N° 1, en el cual deberá constar todos los datos relacionados con el proyecto:

- a) Nombre del Propietario
- b) Cedula de Identidad
- c) Nombre del proyecto
- d) Dirección del predio
- e) Clave Catastral
- f) Parroquia y sector
- g) Nombre del Director Técnico o Constructor y número de teléfono.
- h) Tipo de acuerdo con el profesional sea este: dirección técnica, administración de obra u obra vendida.
- i) Nombre de los profesionales a cargo del diseño arquitectónico y estructural.
- j) Número de registro de aprobación.
- k) Número de Permiso de Inicio de Obra.
- l) Vigencia del Permiso de Inicio de Obra.

Cada edificación contará con un sello que exprese el número de permiso vigente, su fecha de caducidad y la cartilla asignada. El formato se detalla en el ANEXO N°2.

Se solicitará al director técnico y/o propietario que se coloque el rótulo de identificación de la obra de acuerdo al diseño establecido por la Dirección de Gestión y Control. Las dimensiones del rótulo serán de: Dos metros de largo por un metro con veinte centímetros de ancho. El formato se detalla en el ANEXO N°3.

**Artículo 394. Inspecciones de Obra.** - Para que se dé cumplimiento a estas inspecciones el usuario deberá cancelar el valor estipulado en la Ordenanza de Tasas y Servicios Administrativos por la cantidad de inspecciones de Control de Obra que se realicen en su construcción de acuerdo al siguiente cuadro:

- a) Construcción de Una Planta Cubiertas Inclinas “Dos Inspecciones”
- b) Construcción de Una Planta Cubierta con Losa de H. Armado “Tres Inspecciones”
- c) Construcción de Dos Plantas “Cuatro Inspecciones”
- d) Construcción de Tres Plantas “Cinco Inspecciones”
- e) Construcción de Cuatro Plantas “Seis Inspecciones”
- f) Construcción de Cinco Plantas “Siete Inspecciones”
- g) De acuerdo a cada piso en altura se aumentará una inspección.

**Artículo 395. Mecanismo De Control.** - Durante la ejecución de la obra, los propietarios o sus representantes, los directores técnicos o los auxiliares de estos, están obligados a facilitar en cualquier momento las inspecciones municipales, de no ser así, se aplicarán las sanciones correspondientes, de acuerdo a lo que establece la presente Ordenanza.

Al menos deben efectuarse inspecciones de conformidad con las siguientes etapas constructivas:

- a) Control 1: Excavaciones, verificación de la capacidad portante del suelo (de ser el caso que no cumpla el valor mínimo de diseño, se procederá a realizar la reposición de suelo con material pétreo sub base clase III, cumpliendo el proceso técnico de ejecución a determinarse por el director técnico), implantación y ejes de columnas, armado del acero de refuerzo en elementos estructurales verticales como cimentación, columnas y muros de contención de ser el caso.
- b) Control 2: Armado del acero de refuerzo de elementos estructurales horizontales como losas y vigas, circulaciones verticales; correcta construcción de volados de la losa en relación a retiros y a planos aprobados, construcción de ductos de ventilación e iluminación según planos y correcta ejecución del armado de las instalaciones. Este control se repetirá según el número de pisos de la edificación.
- c) Control 3: Se verifica la correcta ejecución de mamposterías interiores y exteriores, el cumplimiento de detalles en fachadas de acuerdo a planos aprobados.

- d) Control 4: Con esta inspección se verifica el cumplimiento de normas y que la edificación sea habitable.

**Artículo 396. Conformidad de las Obras con los Planos.**- Mediante inspecciones periódicas de acuerdo al Mecanismo creado, la Jefatura de Comisaría de Construcciones a través de sus funcionarios, verificarán que el desarrollo de la obra se lleve a cabo de conformidad con los planos aprobados y con todas las disposiciones pertinentes de esta Ordenanza, caso contrario, el Supervisor de Construcciones suspenderá la obra, hasta que el director técnico, constructor o propietario realice las rectificaciones necesarias, acto seguido elevará a conocimiento del Director de Gestión y Control.

**Artículo 397. Cancelación de Permisos.** - Si el interesado no cumple con las rectificaciones exigidas que motivan la suspensión de la obra y continua los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados, la Dirección de Gestión y Control tiene autoridad para cancelar el Permiso de Construcción, ejecutar la garantía y tomar todas las acciones contra el propietario o Director Técnico, mediante la aplicación de las sanciones legales que para el efecto contempla la presente Ordenanza.

**Artículo 398. Infracciones a la Ordenanza.** - Como resultado de la inspección se compruebe la existencia de cualquier infracción a las disposiciones de esta ordenanza, la autoridad correspondiente notificará a los infractores, cuando así procediere, las irregularidades o violaciones en que hubieren incurrido, otorgándoles un término de 24 horas, para comparecer a la Comisaría de Construcciones del GAD Municipal de Tulcán; en concordancia y armonía con el capítulo de Sanciones de la presente Ordenanza.

**Artículo 399. Verificación de la Habitabilidad de la Edificación.** - Mientras dure la construcción, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Tulcán podrá verificar el cumplimiento de normas técnicas que aseguren la habitabilidad de la edificación.

Si se requiriere poner en funcionamiento parte de un edificio, vivienda, o cualquier otra edificación en construcción, mediante una inspección se verificará que cumpla con los requisitos de la presente Ordenanza y que la prosecución de las obras no atenta contra la seguridad y salubridad de los usuarios de la parte habitada.

La Dirección de Gestión y Control por medio de la Comisaría de Construcciones correrá traslado con la información pertinente de las edificaciones nuevas y ampliaciones, a la Jefatura de Avalúos y Catastros, para que sea esta la que registre en los correspondientes catastros.

**Artículo 400. Devolución de Garantía.** - Una vez terminada la construcción, el interesado deberá solicitar al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Tulcán por medio de la Comisaría de Construcciones, una inspección final para verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en el permiso respectivo y demás documentos aprobados en el proyecto de construcción. De ser

procedente, la Jefatura de Comisaría de Construcciones elevará un informe técnico a la Dirección Financiera para continuar el trámite.

El informe entregado por Comisaria de Construcciones deberá acompañarse de un álbum fotográfico de toda la construcción o edificación.

**Artículo 401. Requisitos para Devolución De Garantía.** - El peticionario deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de devolución de la Garantía de Construcción dirigida al Alcalde/Alcaldesa quien comunicará a la Jefatura de Comisaría de Construcciones, que se inicie el proceso para la devolución de estos fondos.
- b) Copia del formulario del permiso de construcción aprobado a la fecha de la construcción F11
- c) Copia de los formularios requeridos para la aprobación de planos F7, F6, F8;
- d) Copia de los comprobantes de pago de la garantía;
- e) Certificado bancario del beneficiario directo, sea cuenta corriente o de ahorros de bancos o cooperativas registradas en el Banco Central del Ecuador; para realizar la transferencia de fondo de garantía;
- f) Carta del último pago del impuesto predial;
- g) Estos requisitos se observarán en lo que fuere pertinente y aplicable conforme la manera de instrumentación de la garantía otorgada.

**Artículo 402. Vigencia de la Garantía.** - Si la devolución del valor de la garantía no hubiere sido solicitada en el plazo de cinco años, contados a partir de la fecha en que fue consignada/otorgada al GAD Municipal, prescribirá el derecho de devolución y pasará a formar parte de los fondos municipales, conforme al acuerdo 0074 del Ministerio de Economía y Finanzas.

**Artículo 403. Pérdida de la Garantía de Construcciones.** - Causales para la pérdida de la garantía:

- a) Si se ejecutan cambios menores o mayores sin aprobación de planos,
- b) Si aumentan áreas de construcción,
- c) No se respete el proceso de control con la Cartilla de Inspecciones Programadas de Obra,
- d) Si la obra fue construida sin Dirección Técnica de un profesional,
- e) No se respete la Reglamentación Urbana indicada en la línea de fábrica F7 emitido por la Dirección de Gestión Territorial.
- f) En caso de que el usuario haya incumplido o contravenido a lo aprobado en planos, y no haya justificado con nuevos planos aprobados, perderá el fondo de garantía, previo el informe y la petición pertinente de la Jefatura de Comisaria de Construcciones, además el GADM-Tulcár se reserva el derecho de emprender las acciones que las ordenanzas y la ley le asista.

## CAPITULO CUARTO PERMISO DE TRABAJOS VARIOS

**Artículo 404. Alcance.** - Se emitirá el permiso de Trabajos Varios de Construcción, en los siguientes casos y de acuerdo a la ordenanza que regula los cobros de tasa técnicos y administrativos vigentes; para construcciones provisionales siempre y cuando estos respeten los retiros; en mejoras locativas o acabados; rediseños interiores; cambios en cubierta; construcciones en terrazas para bodegas, lavados y maquinas.

**Artículo 405. Trabajos Varios para Construcciones Provisionales Respetando los Retiros.** - Se considerará el permiso a construcciones de viviendas de hasta 36 m<sup>2</sup> con cubiertas inclinadas livianas, si las construcciones son entre 36 m<sup>2</sup> a 50 m<sup>2</sup> con cubiertas inclinadas livianas, se deberá presentar un anteproyecto arquitectónico en el cual se estipule los materiales, instalaciones y la distribución arquitectónica. Si las construcciones superan los 50 m<sup>2</sup> deberán contar con planos arquitectónicos y estructurales aprobados, aun cuando este diseñada con cubierta inclinada liviana.

**Artículo 406. Trabajos Varios para Mejoras Locativas, Acabados, Rediseños Interiores, Cambios de Cubierta, Construcciones en Terrazas para Bodegas-Lavado-Maquinas.** - En edificaciones existentes, se permitirá enlucidos interiores y exteriores, siempre y cuando estén conforme al Informe Línea de Fabrica:

- a) Reposición y reparación de pisos sin afectar elementos estructurales;
- b) Las remodelaciones de plantas arquitectónicas interiores y exteriores de pisos requieren de planos modificadorios aprobados;
- c) Pintura de interiores y exteriores. En el caso de pintura exterior se deberá obtener el permiso correspondiente de ocupación de veredas o vías;
- d) Reparaciones exteriores e interiores de tuberías de agua e instalaciones sanitarias sin afectar elementos estructurales;
- e) Demoliciones de un cuarto aislado de hasta 16 m<sup>2</sup>, sin afectar la estabilidad del resto de las construcciones. Esta excepción no procederá cuando se trate de edificios de valor artístico e/o histórico, inventariados por el INPC (Instituto Nacional de Patrimonio Cultural);
- f) Construcciones provisionales para uso de oficina-, bodega o vigilancia de predios durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes; y,
- g) Construcciones de cubiertas en garajes, que únicamente cubran los vehículos, ya que estas estructuras no pueden ser usadas como bodegas, locales comerciales ni espacios habitables.
- h) Otras obras similares a las anteriores que no afecten elementos estructurales.

**Artículo 407. Requisitos para Permisos de Trabajos Varios.** - Se deberá presentar los siguientes requisitos:

- a) Solicitud verbal en la Jefatura de Comisaría de Construcciones
- b) Copia del impuesto predial del presente año
- c) Pago de inspección técnica

**Artículo 408. Emisión de Permisos de Trabajos Varios.** - Luego de realizar el informe técnico favorable de la inspección, se otorgará el permiso de trabajos varios (Adquiriendo el formulario valorado F2) como lo descrito en los artículos anteriores y en relación a los pagos que establece la ordenanza que regula el cobro de tasas por servicios técnicos y administrativos vigentes.

Si el informe de la inspección no es favorable, no se emitirá ningún permiso.

**Artículo 409. Vigencia de los Permisos para Trabajos Varios.** - Tendrán una duración de treinta días calendario.

**Artículo 410. Renovación de los Permisos para Trabajos Varios.** - Si los trabajos iniciaron y su ejecución no hubiese terminado en los 30 días, se podrá renovar 30 días más sin ningún costo adicional.

En caso de no haber iniciado los trabajos varios a la fecha de emisión, podrán renovar su permiso por 30 días más cancelando el costo adicional. (Se permitirá hacer uso de este permiso como máximo 3 meses después de su fecha de emisión).

En caso de no haber iniciado los trabajos varios, se permitirá renovarlo hasta 12 meses después de su fecha de emisión del mismo cancelando los valores administrativos correspondientes).

## CAPITULO QUINTO PERMISO DE CERRAMIENTO

**Artículo 411. Alcance.** - Se emitirá el permiso de cerramiento, en los siguientes casos de acuerdo a la ordenanza que regula el cobro de tasas por servicios técnicos y administrativos vigentes:

- a) Predios urbanos que no hayan delimitado ni construido su cerramiento, deberán realizar su cerramiento con materiales ya sea en; bloques de hormigón, ladrillo o verjas metálicas, para resguardar la seguridad del predio o de los colindantes.
- b) En caso de no existir bordillos y no estar determinado el ancho de veredas y vía,
- c) Cuando paredes medianeras hayan concluido con su vida útil y deban ser reconstruidas.

**Artículo 412. Requisitos para la Obtención del Permiso de Cerramiento.** –

- a) Copia del impuesto predial del año en curso.
- b) Pago de la Inspección según la tasa vigente

- c) Pago de por cada metro lineal de cerramiento a construir.
- d) Adquirir Formulario F10

**Artículo 413. Emisión para Permisos de Cerramiento.** -Luego de receiptar los documentos se enviará a la Dirección de Gestión Territorial para que sea el área de Topografía quien determine la línea de cerramiento en el predio.

Realizado este replanteo, se emite el permiso de cerramiento para iniciar los trabajos.

No se permitirán cerramientos con cercas de madera y alambres de púas, ya que pueden ocasionar invasiones, convertirse en basureros o un espacio perfecto para ocultar a personas de dudosa procedencia. De no cumplir con lo especificado en este capítulo, se someterá a la sanción estipulada en la presente Ordenanza.

**Artículo 414. Vigencia de los Permisos de Cerramiento.** - Tendrán una duración de 6 meses calendario.

## **CAPITULO SEXTO PERMISO DE DERROCAMIENTO**

**Artículo 415.** Se procederá a obtener un permiso de derrocamiento en los siguientes casos:

Cuando la edificación no sea parte del inventario de bienes patrimoniales del estado realizado por el INPC (Instituto Nacional de Patrimonio Cultural).

Se deben presentar los justificativos de que se han ingresado a la Dirección de Gestión Territorial los documentos de la planificación de un nuevo proyecto.

En el caso que pudiera afectar a causa del derrocamiento la resistencia estructural de los colindantes, se exigirá se tome las medidas de seguridad pertinente para la estabilización de la estructura y evitar su colapso.

**Artículo 416. Requisitos para la Obtención del Permiso de Derrocamiento.** -

- Solicitud verbal a la Jefatura de Comisaria de Construcciones;
- Pago de inspección según la tasa vigente;
- Copia del pago del impuesto predial del año en curso.

**Artículo 417. Emisión para Permisos de Derrocamiento.** - Luego de receiptar los documentos y realizada la inspección, si el informe fuere favorable se procederá a realizar el pago que establece la ordenanza que regula el cobro de tasas por servicios técnicos y administrativos vigentes. \_

Se emitirá el permiso de derrocamiento en un formulario valorado F2.

Para ejecutar la demolición se deberá obtener el Permiso EN LA Dirección de Transporte Terrestre Transito y Seguridad Vial GADM-TULCÁN en relación a la ocupación de las vías con maquinaria pesada.

**Artículo 418. Vigencia de los Permisos de Derrocamiento.** - Tendrán una duración de treinta días calendario.

### **CAPITULO SEPTIMO PERMISO DE OCUPACIÓN DE ACERA Y VÍA**

**Artículo 419. Alcance.** - Los usuarios están autorizados a ocupar la vía pública con materiales de construcción temporalmente, para lo cual obtendrá el respectivo permiso otorgado por la Dirección de Gestión y Control y la Dirección de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial del GADM-T, este permiso se lo otorgará en los siguientes casos y previo el pago de los siguientes aranceles; ocupación de acera, media vía y vía.

**Artículo 420. Requisitos para la Obtención de Permiso de Ocupación de Acera y Vía.** -

Solicitud verbal en la Jefatura de Comisaria de Construcciones.

Permiso de construcción vigente (sea de derrocamiento, cerramiento, trabajos varios y edificación).

**Artículo 421. Vigencia de los Permisos de Ocupación de Acera Y Vía.** - Por la ocupación de acera se pagará el 5% de una remuneración básica unificada y tendrá un plazo máximo de 8 días.

Quien ocupe la media vía con materiales y equipos de construcción en un tiempo máximo de 8 días pagará el 15% de la remuneración Básica Unificada, en zonas céntricas o vías principales de Alto Trafico Promedio Diario TPD, deberán obtener el permiso en la Dirección de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial del GADM-T.

El que ocupe la vía completa con materiales y equipos de construcción, deberán obtener el permiso en la Dirección de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial del GADM-T.

Estos permisos son renovables y deberán ser tramitados por el interesado.

## CAPITULO OCTAVO PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO

### Sección Primera

**Artículo 422. Alcance.** - Se considerarán sanciones producto de las infracciones establecidas en la presente Ordenanza, en caso de que el Director Técnico, propietario, constructor o la persona que resulte responsable de la obra, no cumpla con las disposiciones descritas para la construcción de edificios, trabajos varios, cerramientos, derrocamientos, ocupación de acera y vía, o cualquier otro trabajo que tenga relación a la construcción en el Cantón Tulcán.

**Artículo 423. Órgano Competente de Control.** - La Dirección de Gestión y Control por medio de la Comisaría de Construcciones, ejercerá las funciones de vigilancia, regulación y control de conformidad con la normativa vigente.

La Comisaría de Construcciones o funcionario correspondiente iniciará el procedimiento sancionador pertinente y será encargado de llevar la fase instructora, siguiendo el debido proceso y respetando el derecho a la defensa del supuesto infractor, para que presente las pruebas de descargo en el tiempo procesal oportuno de acuerdo a lo establecido en el Código Orgánico Administrativo.

La fase sancionatoria del Procedimiento Administrativo sancionador estará encargada por la Dirección de Gestión y Control.

**Artículo 424. Derrocamiento.** - En caso de que la Infracción amerite derrocamiento de edificaciones, la Comisaría de construcciones elaborará el Informe debidamente motivado, amplio y suficiente, dirigido al Director de Gestión y Control, quien correrá traslado al Ejecutivo, y acto seguido a la Comisión respectiva (señores Concejales), quienes emitirán el Informe motivado al Concejo Municipal para conocimiento, análisis y resolución pertinente. Con la respectiva resolución la Secretaría del Concejo notificará con dicha Resolución a la Dirección de Obras Públicas con todo el Expediente, para que proceda de manera inmediata al derrocamiento de la edificación u obra edificada o instalada de manera ilegal.

**Artículo 425. Procedimiento Sancionatorio.** - La Autoridad competente, para fijar la sanción, deberá tomar en cuenta el perjuicio causado por la infracción cometida; la reiteración o reincidencia en la comisión de las infracciones y la cuantía del eventual beneficio obtenido.

El procedimiento administrativo sancionador iniciará con:

- a) Al detectar la irregularidad se colocará el sello de paralización de obra.
- b) Se entregará la citación y/o notificación en donde se detallará claramente la infracción cometida, por parte del personal de la Jefatura de Comisaría de Construcciones y de ser el

Calle Case los agentes municipales de control;

- c) El propietario del predio en donde se cometió la infracción, con los documentos requeridos por la Comisaría de Construcciones o con las pruebas correspondientes, deberá cumplir con las disposiciones establecidas en el procedimiento administrativo sancionador referente al Código Orgánico Administrativo, considerando que la no presentación en el término establecido en la citación podría ser considerada como rebeldía.

**Artículo 426. Suspensión o Clausura de Obras en Ejecución o Terminadas.** - Este procedimiento se iniciará con la emisión de la citación correspondiente y la respectiva colocación del sello de paralización en un lugar visible de la obra.

Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias a que se refiere esta Sección, la Dirección de Gestión y Control por medio de la Comisaría de Construcciones, podrá solicitar la suspensión o clausura de las obras en ejecución, en los siguientes casos:

- a) Cuando previo dictamen técnico emitido u ordenado por la Dirección de Gestión Territorial y la dirección de sostenibilidad ambiental se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de las construcciones;
- b) Cuando la ejecución de una obra o de una demolición se realice sin las debidas precauciones y ponga en peligro la vida o la integridad física de las personas o pueda causar perjuicios a bienes de terceros;
- c) Cuando se causen afectaciones sobre bienes inmuebles arquitectónicos registrados en el inventario de Patrimonio Cultural;
- d) Cuando la construcción no se ajuste a las medidas de seguridad y demás protecciones que haya indicado la Dirección competente del GAD Municipal de Tulcán;
- e) Cuando la construcción se la ejecute sin Planos Aprobados o el Permiso de Trabajos Varios y sin cumplir con las autorizaciones pertinentes;
- f) Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado o fuera de lo que determina en su articulado la presente ordenanza;
- g) Cuando se obstaculice reiteradamente o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones del personal de la Comisaría de Construcciones o del personal autorizado por la Dirección de Gestión y Control;
- h) Cuando los permisos Municipales hayan sido revocados o haya terminado su vigencia;
- i) Cuando la obra se ejecute sin la vigilancia reglamentaria de un director técnico o Constructor;
- j) Cuando una edificación en un predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado;
- k) Como medida de seguridad en caso de peligro grave o inminente por: riesgos naturales, climáticos, antrópicos, eléctricos y sanitarios;
- l) Cuando se invada la vía pública con una construcción sin permiso alguno;
- m) Cuando exista controversia o denuncia respecto a una construcción como medida cautelar.
- n) Cuando exista controversia referente a los linderos o propiedad del bien.
- o) Cuando no se respeten las afectaciones y restricciones físicas de uso, impuestas a los predios en el Certificado de Línea de Fabrica determinadas en los planes de ordenamiento territorial urbano y rural; y,

Calle Obispo, 10 de Agosto

- p) Cuando no se informe a esta Jefatura de los controles de obra programada.
- q) No obstante, el estado de suspensión o clausura, en el caso de los literales precedentes a), b), c), d) y e), la Dirección de Gestión y Control por medio de la Comisaría de Construcciones, podrá ordenar se lleven a cabo las obras necesarias que procedan para dar cumplimiento a lo ordenado, para hacer cesar el peligro o para corregir y reparar los daños, quedando el propietario obligado a realizarlas.
- r) El estado de clausura o suspensión total o parcial impuesto en base a este Artículo no será levantado en tanto no se realicen las correcciones ordenadas y se hayan pagado las multas derivadas de las violaciones a la presente Ordenanza.

## **Sección Segunda**

### **Sanciones**

**Artículo 427. Sanciones Pecuniarias o Multas.** - La Dirección de Gestión y Control por medio de la Comisaría de Construcciones en los términos de esta Sección, sancionará con multa al propietario, director técnico, constructor o a quien o quienes resulten responsables de la o las infracciones.

La imposición y cumplimiento de estas sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que haya dado motivo a la infracción.

Las sanciones que se impongan serán independientes de las medidas de seguridad que ordene la autoridad en los casos previstos en esta ordenanza.

**Artículo 428. Sanciones de Primera Clase.** - Se sancionará al director técnico, al propietario, al constructor o a la persona que resulte responsable con multas, en los siguientes casos:

- a) Cuando se obstaculicen las funciones del Supervisor de Construcciones; La multa consistirá en el 40% del salario básico unificado;
- b) Falta de rótulo de identificación de la obra, con el formato establecido en el Anexo N°3. La multa consistirá en el 40 % del salario básico unificado;
- c) Reparación de la edificación sin el permiso de trabajos varios, La multa consistirá en el 40 % del salario básico unificado; y se deberá iniciar el trámite para la obtención del permiso de trabajos varios acoplándose a las disposiciones del capítulo III que hace mención la presente ordenanza;
- d) Ocupación de la vía pública con escombros o materiales de construcción, sin permiso respectivo, La multa consistirá en el 40 % del salario básico unificado;
- e) Cuando se invada con materiales, ocupe o usen la vía pública o cuando se haya realizado cortes en aceras, sin haber obtenido previamente el permiso correspondiente; La multa consistirá en el 40% del salario básico unificado, y la reposición inmediata de los daños realizados;

**Artículo 429. Sanciones de Segunda Clase.** - Se sancionará al director técnico, al propietario, al constructor o a la persona que resulte responsable con multas, en los siguientes casos:

- a) Invasión de la línea de fábrica, con cerramiento, utilizando cualquier material, La multa consistirá en el 40 % del salario básico unificado; por cada metro lineal y el derrocamiento respectivo de la obra ejecutada, y;
- b) Los predios o solares no edificados dentro del perímetro urbano que no tengan cerramiento, o se encuentren en mal estado de conservación, es decir sin el debido mantenimiento, tendrán una sanción de 40% de un salario básico unificado por cada metro lineal del cerramiento. En el supuesto caso de no hacer los trabajos en el plazo de sesenta días, se convertirá en una sanción mayor.
- c) Invasión de retiros con construcción, La multa consistirá en 1 (uno) salario básico unificado por cada metro cuadrado de construcción, y la aplicación inmediata de la norma;

**Artículo 430. Sanciones de Tercera Clase.** - Se sancionará al director técnico, constructor, propietario o a otra persona que resulte responsable en los siguientes casos:

- a) Cuando se retire o se rompa voluntaria o involuntariamente los sellos de suspensión de obra; La multa consistirá en (2) dos salarios básicos unificados.
- b) Cuando la edificación no coincida con el proyecto arquitectónico o estructural aprobado, se procederá a efectivizar el fondo de garantía, y se exigirá la presentación de los planos de legalización, en un plazo no mayor a diez días contados a partir de la entrega de la citación correspondiente, La multa consistirá en el 2 (cinco) salarios básicos unificados.
- c) Cuando se haya realizado apertura de ventanas invadiendo la privacidad de los predios vecinos, sea en construcciones antiguas o nuevas sin el permiso notariado correspondiente y el visto bueno de la Dirección de Gestión Territorial, La multa consistirá en el 2 (dos) salarios básicos unificados; debiendo el infractor en el plazo de ocho días luego de la notificación corregir la infracción;
- d) Cuando se realicen trabajos de construcción en las laderas de quebradas y ríos, sin respetar la franja de protección, determinada por la Dirección de Gestión Territorial en base a la ley, se sancionará con el derrocamiento inmediato de los trabajos realizados, siguiendo el proceso establecido en la presente ordenanza; La multa consistirá en 2 (dos) salario básico unificado.

**Artículo 431. Sanciones de Cuarta Clase.** - Se sancionará al director técnico, constructor, propietario o a otra persona que resulte responsable en los siguientes casos:

- a) Cuando en una obra o instalación no se respete las normas contra incendios establecida en esta ordenanza y en las leyes correspondientes, La multa consistirá en 5 (cinco) salarios básicos unificados; y la implementación inmediata de la norma;
- b) Cuando en una obra o instalación no se respete el mínimo acero de refuerzo requerido por el Ingeniero calculista establecido en la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente y en las leyes correspondientes, La multa consistirá en 5 (cinco) salarios básicos unificados; y la implementación inmediata de la norma;

Calle Implementación Inmediata de la norma;

- c) Cuando para obtener la expedición de Permisos de Construcción o durante la ejecución y uso de la edificación hayan hecho uso a sabiendas de documentos falsos, La multa consistirá en 5 (cinco) salarios básicos unificados, quedando automáticamente sin efecto el permiso; sin perjuicio de las demás responsabilidades legales;
- d) Construcciones que incumplen con los planos aprobados en los controles respectivos, dependiendo del control al que se haga referencia:
  - d.1. Control 1, La multa consistirá en 5 (cinco) salarios básicos unificados,
  - d.2. Control 2.1, La multa consistirá en 4 (cuatro) salarios básicos unificados,
  - d.3. Control 2.2, La multa consistirá en 3 (tres) salarios básicos unificados,
  - d.4. Control 2.3, La multa consistirá en 2 (dos) salarios básicos unificados,
  - d.5. Control 3, La multa consistirá en 1 (uno) salario básico unificado.
- e) Cuando en un predio se ejecute cualquier obra sin que se respete las restricciones, afectaciones o usos autorizados, señalados en la certificación de Línea de Fabrica en los planos aprobados y permiso de construcción, en este caso la municipalidad a través de la Dirección de Obras Públicas, previo informe de la Dirección de Gestión y Control y la Resolución por parte del Concejo se procederá al derrocamiento de la parte edificada, no aprobada.
- f) Cuando realicen excavaciones u otras obras que afecten la estabilidad del propio inmueble o de las construcciones y predios vecinos o de la vía pública; La multa consistirá en 5 (cinco) salarios básicos unificados; fuera de la reparación inmediata de los daños ocasionados a costa del propietario, constructor o director técnico de la obra, y;
- g) Cuando violen las disposiciones relativas a la conservación de edificios y predios, sin tener los permisos necesarios a la fecha de la infracción; La multa consistirá en 6 (seis) salarios básicos unificados.

**Artículo 432. Sanciones Menores a los Constructores y Directores Técnicos.** - Se sancionará con una multa a los constructores y directores técnicos que incurran en las siguientes infracciones:

- a) Cuando no cumpla con las obligaciones que le corresponden en la ejecución de una obra, las mismas que están establecidas en el Artículo 361 de los directores técnicos o constructores, 50% de un salario básico unificado;
- b) Cuando en la ejecución de una obra se viole las disposiciones establecidas sobre este tema en la presente ordenanza, un salario básico unificado; y,
- c) Cuando no se observen las disposiciones de esta ordenanza en lo que se refiere a los dispositivos de elevación de materiales y de personas durante la ejecución de la obra y al uso de transportadores electromecánicos en la edificación, dos salarios básicos unificados.

**Artículo 433. Sanciones Mayores a los Directores Técnicos Y Constructores.** - Se sancionará con una multa a los directores técnicos y constructores de la obra que incurran en las siguientes infracciones:

- a) Cuando en la obra se utilicen nuevos procedimientos de construcción, sin la autorización previa de la Dirección de Gestión Territorial, la sanción será de dos salarios básicos unificados;
- b) Cuando en la construcción, demolición de obras o para llevar a cabo excavaciones, use explosivos sin contar con la autorización previa correspondiente, la sanción será de diez salarios básicos unificados, y la suspensión inmediata del permiso de construcción;
- c) Cuando en una obra no tome las medidas necesarias para proteger la vida, la salud y la integridad de los trabajadores y de cualquier otra persona a la que pueda causarse daño, la sanción será de cinco salarios básicos unificados; y,
- d) Cuando en el proceso constructivo de una edificación no se utilice las herramientas, equipos y procesos adecuados que la técnica de la construcción establece, por ejemplo: mezcla de hormigones es necesario la utilización de hormigonera o mixes, no se permite de forma manual, trabajos en altura sin andamios y otros según establece la norma técnica de la construcción, la multa al infractor será de 5 salarios básicos unificados.

**Artículo 434. Sanciones por Tramitaciones Fraudulentas.** - En los siguientes casos, sin perjuicio de las sanciones penales, se sancionará con la suspensión de un año al Profesional de la tramitación fraudulenta, para que pueda realizar cualquier proceso de aprobación de planos en la municipalidad a más de la multa establecida en los siguientes literales:

Falsificación de firma y adulteración en los documentos aprobados: 20 salarios básicos unificados; y, firma de proyectos o de cálculos justificativos sin ser su autor, o de revisiones sin haberlas efectuado personalmente: 15 salarios básicos unificados.

**Artículo 435. Sanciones por Violaciones a la Ordenanza, No Previstas.** - Las violaciones a esta ordenanza no previstas en los artículos que anteceden se sancionaran con multas de dos salarios básicos unificados.

**Artículo 436. Sanciones en Caso de Reincidencia.** - El propietario del predio, director técnico, o persona responsable, podrá ser considerado como infractor reincidente cuando incurriere en repetidas ocasiones a cometer faltas a las ordenanzas en una misma obra, y se le aplicará el doble de la sanción que le hubiere sido impuesto anteriormente.

**Artículo 437. Sanciones por Oponerse o Impedir el Cumplimiento de Órdenes de la Autoridad Municipal.** -

- a) Quien se oponga o impida el cumplimiento de órdenes expedidas por la Autoridad Municipal, se le sancionará con la multa de un salario básico unificado, por la primera vez, si resultare reincidente la sanción será de cinco salarios básicos unificados.
- b) En todos los casos de infracciones, las construcciones podrán ser clausuradas provisionalmente por el/la Comisario/a o por el/la inspector/a debidamente delegado o

- autorizado. Medida que podrá ser ratificada, modificada o extinguida cuando se dicte el auto de inicio del procedimiento administrativo sancionador.
- c) Si se rompiere o violentare los sellos o etiquetas de clausura, se procederá a la demolición de la construcción u obras y se remitirá los documentos pertinentes a la fiscalía para el inicio de la indagación previa e instrucción fiscal.
  - d) Si se impidiere al Comisario, a los Inspectores u otro empleado de la Comisaría ingresar a inspeccionar la obra en cualquier momento, se impondrá una multa equivalente al 50% del salario básico unificado del trabajador en general, sin perjuicio de las otras sanciones.
  - e) Quien no acatare la clausura y siguiere realizando trabajos en la obra, será multado con el doble de la multa inicialmente impuesta, sin perjuicio que se ordene la demolición.
  - f) Si se denunciare que la construcción invade y ocupa una parte del predio colindante, se clausurará la construcción provisionalmente, de comprobarse y ser evidente el hecho se dispondrá la demolición total o parcial, concediendo el plazo de 15 días, sin perjuicio de la sanción por cualquier otra infracción.
  - g) Si existieren dudas sobre el lindero, la construcción quedará clausurada hasta que exista sentencia ejecutoriada del juez competente; luego de lo cual el Comisario resolverá lo que sea procedente.
  - h) Si se cometiere más de una contravención a las normas de esta ordenanza, las multas serán acumulativas.
  - i) El propietario de la construcción de obra mayor que no exhiba el rótulo del profesional que está a cargo de la construcción como lo determina el Art. 59 de esta ordenanza pagará una multa equivalente al 10% del salario básico unificado vigente.
  - j) Además de las sanciones establecidas, se podrá decomisar los bienes materiales de la infracción, como también disponer la clausura definitiva

## CAPÍTULO NOVENO DE LAS MULTAS

**Artículo 438.** Si el propietario, que cuente con el permiso de construcción hubiere realizado modificaciones a las cuales no tenga la debida autorización, serán sancionados según el caso con:

- a) Una multa del 10 % del costo del área construida y no autorizada, si esta cumple con las normas establecidas para la zona.
- b) Si durante el proceso de construcción se causare daños a bienes de uso público, tales como calzadas, bordillos, etc. el responsable técnico será sancionado con una multa equivalente a un Salario Mínimo Vital vigente, si no comunicare a la Jefatura de Planificación, en el término de tres (3) días, el daño ocasionado y el compromiso para subsanarlo.

**Artículo 439.** La aplicación de la multa no exime al responsable técnico de la obligación de reparar el o los bienes de uso público dañados. Si no se subsanaren los daños indicados, la Dirección de Obras Públicas los reparará o restituirá por cuenta y costo del propietario o responsable técnico, a valor doblado, para lo cual, se emitirá inmediatamente el título de crédito correspondiente, que será cobrado a través del procedimiento coactivo respectivo.

**Artículo 440.** El propietario que no haya solicitado la inspección final será sancionado con una multa de uno a tres salarios básicos unificados del trabajador en general, independientemente de obtener la misma.

## TÍTULO IV NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO OBJETO Y APLICACIÓN

**Artículo 441. Objeto.-** Este conjunto de normas tiene por objeto mejorar las condiciones del hábitat en el Cantón Tulcán, estableciendo las condiciones y características mínimas generales de diseño y construcción para procurar la funcionalidad, seguridad, estabilidad e higiene de los espacios urbanos y de las edificaciones; prevenir y controlar la contaminación y el deterioro del medio ambiente, sin perjuicio de que los inmuebles deban también someterse a otras disposiciones legales incluidas en los otros Libros que conforman el Código de Ordenamiento Territorial del Cantón Tulcán y de las disposiciones especiales existentes o que dicten organismos pertinentes.

**Artículo 442. Ámbito.** - El ámbito de aplicación de las Normas de Arquitectura y Urbanismo es el territorio de la jurisdicción del Cantón Tulcán.

**Artículo 443. Sujeción.** - Toda persona natural o jurídica, pública o privada, se sujetará a lo dispuesto en estas normas, en las establecidas por el INEN que son referidas en este instrumento, al Código del Trabajo, al Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores y Mejoramiento del Medio Ambiente de Trabajo y al Reglamento de Seguridad para la Construcción y Obras Públicas, la Constitución, el COOTAD, la LOOTUGS y todo el marco legal pertinente. Corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán hacer cumplir lo dispuesto en estas Normas. La Dirección de Gestión Territorial absolverá las consultas aclaratorias sobre estas normas.

### CAPÍTULO PRIMERO PRESENTACIÓN DE PLANOS

**Artículo 444. Alcance.** - Los planos deberán presentarse en papel impreso y en sistema digital para su revisión, aprobación o trámite, y se sujetarán a las disposiciones contenidas en este capítulo.

**Artículo 445. Normas a consultar.** –

a. INEN 567: Dibujo de arquitectura y construcción. Definiciones generales y clasificación de los dibujos.

<b>DEFINICIONES</b>	
Vista.	Es la representación gráfica de un edificio, de una parte, de él, de sus componentes o de un conjunto de edificios, en una proyección ortogonal paralela sobre un plano, para un observador situado en el infinito, y de acuerdo a las leyes de la Geometría descriptiva.
Planta.	Es la representación gráfica de la proyección ortogonal de elementos constructivos, edificios u otros objetos sobre un plano horizontal.
Planta general.	Es la planta de un edificio o de un conjunto de edificios y elementos complementarios de un ambiente arquitectónico, sobre un plano horizontal que no secciona a ningún elemento.
Planta de un piso.	Es la planta detallada de la sección de un plano horizontal cuya altura, con respecto al pavimento terminado del piso que representa, es adecuada para la identificación de elementos estructurales, muros, tabiques, conductos, tañerías, etc.
Planta de detalle.	Es la planta de un elemento o conjunto de elementos, cuyas características se desea poner de manifiesto en particular.
Elevación.	Es la representación gráfica de la proyección ortogonal de una cara de un edificio o de un conjunto de edificios sobre un plano vertical, ordinariamente paralelo a la cara o frente proyectado. Sinónimos de elevación son los términos fachados y alzados.
Corte o sección transversal.	Es la representación gráfica detallada de la sección de un edificio, parte o conjunto, por un plano vertical perpendicular a algún eje geométrico o a algunas aristas del edificio.
Perspectiva	Es la representación gráfica detallada de la proyección cónica o central de un edificio, parte o conjunto, enfocado y encuadrado desde un punto accesible o realmente existente en el interior o exterior del edificio.
Perspectiva aérea general.	Es la perspectiva de conjunto de un edificio o grupo de edificios y ambientes, enfocada y encuadrada, generalmente, con una altura del horizonte por lo menos dos veces mayor al promedio de la altura de los elementos más importantes.
Perspectiva axonométrica paralela.	Es la representación gráfica en que dos ejes del triedro fundamental (dos de tres aristas ortogonales del edificio) conservan el ángulo recto. Corresponde al caso de proyección cilíndrica oblicua del sistema axonométrico.
Perspectiva isométrica regular.	Es la representación gráfica en que los tres ejes del triedro fundamental se proyectan trisecando al ángulo completo (a 120° sexagesimales). Corresponde al caso de proyección cilíndrica ortogonal de un sistema de tres ejes concurrentes perpendiculares entre sí, los cuales forman igual ángulo con el plano de proyección.

CLASIFICACIÓN	Los dibujos que se emplean en Arquitectura y Construcción se clasifican como se indica a continuación:
Dibujo preliminar.	Es un dibujo más o menos detallado, que sirve de base a representaciones definitivas
Esquema.	Es una representación simple primaria de una idea o ideas mediante el uso de líneas. No incluye detalles ni dimensiones precisas.
Anteproyecto.	Es un plano o conjunto de planos de un edificio o grupo de edificios, que representa una primera etapa más o menos provisional de diseño.
Diagrama.	Es una representación esquemática de las funciones de las partes de un proyecto, con fines de señalar circulación, accesos, instalaciones, etc.
Plano de trabajo.	Es un plano, o grupo de planos, que generalmente incluye dibujos generales y de detalles de Arquitectura, de estructuras, de instalaciones, etc., con las dimensiones exactas y la información requerida para la construcción.
Plano de diseño urbano.	Es un plano destinado a identificar el sitio y localizar la línea de fábrica de los edificios en relación al plano de la ciudad, a otro conjunto urbano más amplio o a ambos simultáneamente.
Plano de Implantación.	Es un plano destinado a ubicar la posición de los edificios con relación al sitio de construcción, forma de accesos, definiciones generales, redes de servicios, etc.
Plano de ubicación general.	Es un plano destinado a representar la ubicación de los volúmenes y espacios principales de la construcción en general.
Plano complementario.	Se clasifica en dos grupos, como se indica a continuación:
Plano de referencia.	Es un plano destinado a mostrar las dimensiones principales, sistemas constructivos, datos especiales de ejecución u otros que se estimen necesarios.
Plano de detalle.	Es un plano que representa los detalles de la construcción, tales como: uniones entre elementos, entre elementos y componentes, y entre componentes.
Plano de registro.	Es un plano que recoge los cambios introducidos en la fase de construcción de un proyecto u obra.
Plano de exhibición.	Es un plano, o grupo de planos, que generalmente incluye vistas y perspectivas detalladas, eventualmente sombreadas y coloreadas, para indicar al público, en general, la apariencia de un edificio, de una parte, de él o de un conjunto de edificios, una vez construidos. Este plano no debe emplearse en el trabajo de construcción.

b. INEN 568: Dibujo de arquitectura y construcción. Formas de presentación, formatos y escalas.

Formatos normales de la serie A.	
Símbolo o designación abreviada de los formatos de la serie A	Dimensiones del formato normal - mm
4 A0	1 682 x 2 378
2 A0	1 189 x 1 682
A0	841 x 1 189

A1	594 x 841
A2	420 x 594
A3	297 x 420
A4	210 x 297

### Sección Primera Dimensiones De Láminas

**Artículo 446. Dimensiones de Láminas. - Las dimensiones de las láminas de dibujo de un proyecto, deberán regirse a los siguientes formatos:**

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

*Fuente: Norma INEN 568.*

**Artículo 447.** Cuadro de títulos y sellos de aprobación: Todo plano de construcción o urbanización deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio destinado para sellos de aprobación.

Sellos de Aprobación: Los planos de construcción o de urbanización deberán disponer en su extremo inferior derecho de un espacio libre para los sellos de aprobación, 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:

1. Clave catastral;
2. Nombre del proyecto;
3. Nombre, número de cédula y firma del propietario o representante legal;
4. Nombre, número de cédula y firma del profesional responsable; número de registro para el ejercicio profesional en el Cantón (de existir);
5. Título de la lámina;
6. Escala o escalas;
7. Fecha;
8. Número de lámina.

En proyectos con 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 448. Contenido Mínimo de los Proyectos.** –Para la aprobación de un proyecto, los requisitos mínimos exigidos serán:

- a) Levantamiento planimétrico o topográfico cuando existan cambios sustantivos de nivel.
- b) Cuando el predio límite con quebradas o sea producto del relleno de las mismas, se requerirá el informe de la Jefatura de Avalúos y Catastros.
- c) Plano de ubicación: con orientación y nombres de calles, avenidas, plazas u otras referencias para la identificación del predio, por ejemplo, sus coordenadas geográficas.
- d) Plano de implantación: en el que se incluirán las medidas, ángulos del terreno, retiros, afectaciones y ejes viales.
- e) Cuadro de Áreas: Dentro de la primera lámina de los planos arquitectónicos, se elaborará un cuadro de áreas de acuerdo en el que conste:

PISO	NIVEL	USOS	UNIDADES N°	ÁREA ÚTIL (AU) O COMPUTABLE M2	ÁREA NO COMPUTABLE (ANC)		ÁREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN (AB) M2	
					CONSTRUIDA M2	ABIERTA M2		
TOTAL								
COS PB								
COS TOTAL								

1. Área total del terreno
2. Área construida en Planta Baja
3. Área total construida

4. Plantas: Deben ser dimensionadas al exterior, salvo cuando las características del proyecto lo impidan; deben incluir medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas y puertas, ejes, etc.
5. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera; se incluirá la denominación de cada espacio y las cotas de nivel requeridas para la interpretación del proyecto: en las cubiertas y planos inclinados se indicarán los porcentajes de pendiente previstos.
6. Cortes: Deben dibujarse en la misma escala adoptada para las plantas y ser los requeridos para la comprensión del proyecto, con un mínimo de uno por sentido. Deben estar dimensionados, incluir el desarrollo de escaleras si las hubiere e identificar los niveles de cada planta y del nivel natural del terreno y de los terrenos colindantes de ser construcciones adosadas.
7. Fachadas: Deben representarse todas las fachadas del proyecto a la misma escala adoptada para las plantas y cortes.
8. Planos de Instalaciones: Deben presentarse planos independientes para cada sistema de instalaciones requerido en el proyecto en la misma escala que los planos arquitectónicos, dando cumplimiento a las especificaciones técnicas determinadas por las entidades competentes.
9. Planos estructurales: Los planos estructurales requeridos en los casos establecidos en la presente Normativa deben representar el diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos y detalles, acotados y con especificaciones.
10. Memoria descriptiva: Proyectos de naturaleza y magnitud significativas deben incluir un texto explicativo sobre sus características y particularidades, finalidad, uso, etc., en un máximo de 3 hojas tamaño INEN A4.
11. Proyectos de Conservación, modificación y ampliación. Incluir planos del estado actual y de la intervención propuesta en proyectos de modificación, reconstrucción, restauración y reparación.

**Artículo 449. Escalas.** - La representación gráfica será a escala, y se indicará en relación inmediata al dibujo. Se utilizarán las escalas descritas a continuación:

TIPO DE DIBUJO	ESCALAS	
Planos de diseño urbano (bloques de edificio) y parcelación del suelo.	1:2000 1:1000 1: 500	(0.5 mm = 1 m) ( 1 mm = 1 m) ( 2 mm = 1 m)
Planos de Implantación, plantas, elevaciones y cortes.	1: 200 1: 100 1: 50	( 5 mm = 1 m) ( 10 mm = 1 m) ( 20 mm = 1 m)
Planos de Detalle.	1: 50 1: 20 1: 10 1: 5 1: 1	( 20 mm = 1 m) ( 50 mm = 1 m) (100 mm = 1 m) (200 mm = 1 m) ( escala natural )
Anteproyectos, bosquejos, dibujos preliminares.	Podrán presentarse en cualquiera de las escalas de esta tabla.	

Fuente: Norma INEN 568.

**Artículo 450. Alcance.** - Toda habilitación del suelo se sujetará a las disposiciones establecidas en el Régimen del Suelo del Cantón Tulcán y en la normativa de este capítulo.

### **Sección Segunda Loteamiento**

**Artículo 451. Loteamiento.** - Los lotes deben tener un trazado preferentemente perpendicular a las vías, salvo si las características del terreno precisan otra solución técnica. La superficie y el frente mínimo establecidos en la zonificación deben respetarse.

Las habilitaciones del suelo deben observar las dimensiones y las superficies de los lotes establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo u otro instrumento complementario, y cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características topográficas del terreno o el trazado vial obliguen a otra solución técnica;
- b) Tendrán una relación máxima 1:5 (frente-fondo);
- c) El área útil de los lotes tendrá como mínimo la superficie de la zonificación respectiva y cumplirá con el frente mínimo correspondiente. En urbanizaciones se permitirá una tolerancia del 10% en la superficie y el frente de los lotes, en un máximo del 15% de la totalidad del número de lotes proyectados. En subdivisiones se permitirá la misma tolerancia hasta el 50% del número de lotes.
- d) Los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan aplicar el coeficiente de ocupación de suelo en planta baja asignado en la zonificación.
- e) En caso de sucesión o donación de padres e hijos, se aplicará la tolerancia del 20% en la superficie y en el frente de todos los lotes y se permitirá la variación en la relación frente-fondo, para lo cual se requerirá de un informe previo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- f) En caso de lotes ubicados al final de vías se podrá asumir como frente del lote la longitud de la curva de retorno que de frente al lote resultante.
- g) No se aceptarán lotes en áreas urbanas, en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores a 45° grados.

### **Sección Tercera Equipamiento Comunal**

**Artículo 452. Instalaciones de gas combustible (GLP).** - para edificaciones de uso residencial, comercial o industrial. Las distancias mínimas que se deben cumplir al proyectar, construir, ampliar o reformar 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, debe guardar total conformidad con la norma NTE INEN 2260:2011. La responsabilidad del manejo del gas en tales instalaciones es de la empresa proveedora de gas.

## Sección Cuarta

### Iluminación y ventilación en locales

**Artículo 453. Áreas de iluminación y ventilación en locales.** - Todo local habitable tendrá iluminación y ventilación natural, por medio de vanos que permitan recibir aire y luz natural directamente desde el exterior, excepto baños, escaleras, pasillos, parqueaderos, bodegas y otros espacios cerrados, que se ventilarán e iluminará.

Para iluminación, el área mínima total de ventanas será el 20% de la superficie útil del local; Para ventilación, el área mínima será del 30% de la superficie de la ventana, porcentaje incluido dentro del área de iluminación indicada.

**Artículo 454. Ventanas.** - (referencia NTE INEN 2312:01). Esta norma establece los requisitos que deben cumplir las ventanas en los edificios públicos y privados:

1. 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 2244:00. 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 2067:96.
2. La iluminación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1152:84. 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.
3. La ventilación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1126:84. 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 455. Ventilación e Iluminación Indirecta.** - Pueden tener iluminación y ventilación indirecta:

1. Los locales integrados a una pieza habitable que reciba directamente del exterior, aire y luz, excepto dormitorios.
2. Los comedores anexos a salas de estar.
3. Las escaleras y pasillos podrán iluminarse a través de otros locales o artificialmente, pudiendo estar ubicados al interior de la edificación.
4. 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.
5. Las salas de estar podrán tener iluminación cenital.

**Artículo 456. Ventilación por Medio de Ductos. –**

1. No obstante lo estipulado en los artículos anteriores, los baño, cocinas, cocinetas y otras dependencias similares, podrán ventilarse mediante ductos cuya área no será inferior a 0.32 m<sup>2</sup>., con un lado mínimo de 0.40 m.; la altura máxima del ducto será de 9 m.
2. La sección mínima indicada anteriormente no podrá reducirse si se utiliza extracción mecánica.
3. 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 457. Patios de Iluminación y Ventilación.** - Los edificios deberán tener 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.

**Artículo 458. 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 m<sup>2</sup>., 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.

**Artículo 459. Cobertura y Ampliaciones en Patios.** - Se permitirá cubrir los patios destinados a iluminación y ventilación, con estructuras livianas y cubiertas translúcidas que permitan una adecuada iluminación y ventilación.

En los patios de iluminación y ventilación no se permiten ampliaciones de la edificación que afecten las dimensiones mínimas exigidas por esta Normativa.

**Artículo 460. Patios de Iluminación y Ventilación con Formas Irregulares.** - El lado y superficie mínima de los claros de patios que no tuvieren forma rectangular, a cualquier altura, se definirán de acuerdo al Art. 458 de la presente Normativa.

**Artículo 461. Servidumbre de Iluminación y Ventilación.** - Cuando dos o más propietarios establezcan servidumbres legales o contractuales recíprocas, para tener 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. Cuando los patios son compartidos entre dos o más viviendas, cumplirán con los requisitos de patio para multifamiliares o edificios en alturas mayores a 9 m.

**Artículo 462. Accesos a Patios de Iluminación y Ventilación.** - Cada patio o pozo destinado a iluminación y ventilación, debe tener un acceso apropiado y suficiente para su mantenimiento.

**Artículo 463. Ventilación Mecánica.** - Siempre que la ventilación natural no provea aire en cantidad, calidad y control satisfactorios, se usará ventilación mecánica.

Los sistemas de ventilación mecánica deben ser instalados de tal forma que la presión sonora y la vibración que generan no afecten a las personas.

Los ductos de evacuación no deben descargar a espacios públicos y su la boca de salida debe estar a 3 m. de altura del piso.

Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:

1. Locales cerrados destinados a permanencia de personas donde el espacio sea igual o inferior a 3.00 m<sup>3</sup> por persona;
2. Talleres o fábricas donde se produzcan emanaciones gaseosas o polvo en suspensión, referida a Implantación Industrial;
3. Sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente; y,
4. Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

### **Sección Quinta** **Protección contra incendios y otros riesgos**

**Artículo 464. Generalidades.** - Las medidas de protección contra incendios, derrames, fugas, inundaciones deberán ser consideradas en la planificación de todo proyecto arquitectónico y al decidir las especificaciones técnicas de los materiales de construcción.

Las edificaciones deben contar con instalaciones y equipos requeridos para prevenir y combatir los incendios, derrames, fugas, inundaciones, prestar las condiciones de seguridad y facilitar el desalojo de personas en caso de pánico.

Las normas de protección contra incendios, fugas, derrames, inundaciones deben ser cumplidas por todos los edificios existentes de acuerdo a lo que determine el Reglamento de Prevención de Incendios, así como por los edificios nuevos y los que 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 el uso de materiales altamente inflamables, el Cuerpo de Bomberos, podrá prohibir su ejecución.

**Artículo 465. Construcciones Existentes.** - En construcciones existentes que no hayan sido edificadas de acuerdo con las normas de protección contra incendios, se deberán adoptar las medidas de seguridad que determine el Cuerpo de Bomberos.

**Artículo 466. Separación de Edificios.** - Cuando los edificios se encuentren separados entre sí por una distancia inferior a tres metros, los muros enfrentados no presentarán vanos ni huecos. La cubierta de un edificio cuya distancia a otro edificio colindante sea inferior a tres metros no presentará huecos de salida, lucernarios, ni claraboyas.

**Artículo 467. Accesibilidad a Edificaciones.** - Toda edificación debe tener al menos una fachada accesible a los vehículos de servicio contra incendios y de emergencia, de manera que exista una distancia máxima de 30 m. a la edificación más alejada desde el sitio de estacionamiento y maniobras. Esta distancia disminuirá en función de la altura y área construida de la edificación: A mayor altura o mayor superficie ocupada, la distancia debe disminuir.

**Artículo 468. Limitación de Áreas Libres.** - Todo edificio debe diseñarse de modo que no existan áreas libres mayores a 1.000 m<sup>2</sup> por planta. Si por razones funcionales un edificio requiere de locales con áreas libres mayores, éstos se permitirán exclusivamente en planta baja, mezanine, primera planta alta y segunda planta alta, siempre y cuando desde estos locales existan salidas directas hacia la calle, ambiente abierto o escaleras de incendio.

**Artículo 469. Aberturas de Ataque.** - Los subsuelos y sótanos de edificios destinados a cualquier uso, con superficie de piso iguales o superiores a 500 m<sup>2</sup>., deben tener aberturas de ataque superiores que consistan en un orificio de no menos de 0.60 m. de diámetro o lado, practicado en el entresuelo 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 470. 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 localizado, retardando la propagación a los sectores de incendio próximos. Se entiende como sector de incendio al espacio limitado por cerramientos de materiales resistentes al fuego en todas las superficies, a otros espacios contiguos.

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., deben conformar sectores independientes de incendio que no interfieran con las vías de evacuación y además disponer de medidas de prevención de incendios según el riesgo que representen.

**Artículo 471. Muros cortafuegos.** - Los sectores de alto riesgo de incendio, deben disponer de muros cortafuegos para evitar su propagación a los sectores contiguos y estar construidos en su totalidad con materiales resistentes al fuego durante 180 minutos desde los cimientos hasta la coronación del edificio, prolongándose hasta las fachadas o aleros si los hubiera. No presentarán en lo posible aberturas y de existir puertas serán resistentes al fuego por el mismo período de tiempo que el muro.

**Artículo 472. Protección de Elementos Estructurales de Acero.** - Los elementos estructurales de acero, en edificios de más de cuatro niveles, deberán protegerse por medio de recubrimientos a prueba de fuego. En los niveles destinados a estacionamiento se deben colocar protecciones a estos recubrimientos para evitar que sean dañados por los vehículos.

**Artículo 473. Precauciones Durante la Ejecución de las Obras.** - Durante todas las etapas de construcción de una obra deben tomarse precauciones para evitar incendios, y para combatirlos mediante equipos de extinción adecuados, ubicados en lugares de fácil acceso e identificados mediante letreros y símbolos visibles.

**Artículo 474. Escapes de líquidos inflamables.** - Se debe evitar los escapes de líquidos inflamables hacia sumideros o desagües y también la formación de mezclas explosivas o inflamables de vapores y aire. Para ello, de ser preciso se deben construir muros contenedores, fosas perimetrales, tanques secundarios de al menos 110% de la capacidad del tanque o reservorio del producto inflamable y establecer soluciones para su reutilización, tratamiento o disposición final en caso de derrame. Las sustancias químicas que puedan reaccionar juntas y expeler emanaciones peligrosas o causar incendios u explosiones, deben almacenarse separadamente.

**Artículo 475. Almacenamiento de Líquidos Inflamables y Materiales Altamente Combustibles.** - Se prohíbe mantener o almacenar líquidos inflamables dentro de viviendas o locales donde se reúnan gran número de personas, tales como cines, teatros, escuelas, clubes, hospitales, clínicas, hoteles, locales deportivos, y similares. Se deben almacenar en locales propios para ello, que tengan sectores independientes de incendio y apliquen el sistema de prevención y control de incendios, determinado por el Cuerpo de Bomberos.

**Artículo 476. Locales de Guardián, Conserje o Portero.** - Deben tener comunicación directa con un medio de salida o directamente a la calle.

**Artículo 477. Elevadores y Montacargas.** - Los pozos de elevadores y montacargas deben ser construidos con materiales incombustibles y tener un sistema de extracción de humos, sobre Pozos de Ascensores.

**Artículo 478. Instalaciones Eléctricas.** - El sistema de instalación eléctrica debe ser acorde con el uso de la edificación, diseñado para funcionar sin sobrecarga y contar con dispositivos de seguridad. Se prohíbe hacer instalaciones improvisadas y/o temporales; deben existir dispositivos

para interrumpir el flujo de la corriente eléctrica, en un lugar visible y de fácil acceso e identificación; según su uso, las edificaciones deben cumplir las especificaciones y normas vigentes de la Empresa Eléctrica y del Cuerpo de Bomberos de Tulcán.

**Artículo 479. Calentadores de Agua a Gas (GLP).** - Los calentadores de agua a gas se instalarán en el exterior de las edificaciones o en locales específicos para ese objeto, ubicados en sitios independientes y construidos con materiales incombustibles. Sus puertas, serán construidas con materiales resistentes al fuego.

Los calentadores de agua a gas en el interior de las viviendas o edificios deben disponer de un ducto de evacuación de gases e instalarse en un local que tenga un volumen mínimo de 8 m<sup>3</sup> y sea ventilado, según lo señale el Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de Tulcán y la Norma INEN 2124:98.

Los artefactos a gas (GLP), no pueden instalarse en subsuelos cuyo nivel permita la acumulación explosiva gas-aire. Las mangueras, accesorios y ductos de evacuación de gases deben construirse con materiales incombustibles.

**Artículo 480. Instalación centralizada de gas (GLP).** La instalación centralizada de gas y los tanques fijos de GLP, se referirán a las normas y disposiciones presentes, y las que el INEN y el Cuerpo de Bomberos determinen.

**Artículo 481. Chimeneas.** - Las chimeneas deben conducir los humos y gases por medio de ductos directamente al exterior en la parte superior de la edificación, a una altura no menor de 1.00 m. del último nivel accesible. De existir varias chimeneas, cada una dispondrá de su propio ducto.

**Artículo 482. Puertas.** - En toda edificación -excepto de vivienda unifamiliar- las puertas que den a la vía de evacuación deben construirse con materiales a prueba de fuego, especialmente en accesos a ascensores y escaleras, por los cuales es posible la propagación del fuego hacia los pisos superiores e inferiores. Este tipo de puertas debe cumplir con las siguientes disposiciones:

1. Girar sobre el eje vertical, entre 90 y 180 grados.
2. Contar con dispositivo de cierre automático.
3. Tener un ancho libre no inferior a 0.90 m., ni altura menor a 2.10 m.
4. Tener cerraduras sin llave desde el interior para salir; si son puertas automáticas, deben tener posibilidad de apertura manual.
5. El sistema de cierre no debe sufrir defectos de funcionamiento por acción del calor.
6. Las puertas tipo cortafuegos deben tener el tiempo mínimo requerido de resistencia al fuego, según la clase de riesgo de incendio del local.
7. Puertas que conduzcan a lugares peligrosos o puedan inducir a error en una evacuación deben mantenerse cerradas y con la señalización: -SIN SALIDA.

**Artículo 483. Pisos, Techos y Paredes.** - Los materiales de construcción, acabado y decoración de los pisos, techos y paredes de las vías de evacuación y áreas de circulación general de todo edificio deben ser a prueba de fuego y no desprender gases tóxicos o corrosivos.

**Artículo 484. Rampas y Escaleras.** - Las rampas y cajas de escaleras que no sean en viviendas unifamiliares deben construirse con materiales incombustibles.

Las escaleras de un edificio, salvo las situadas bajo la rasante, deben disponer de sistemas de ventilación natural y directa al exterior.

Los cubos de escaleras que formen parte de las vías de evacuación a más de cumplir con los requisitos de la presente normativa, cumplirán con las disposiciones establecidas de acuerdo a la altura de la edificación y al área total construida.

**Artículo 485. Cubos de Escaleras Abiertos.** - Las escaleras abiertas al hall o a la circulación general de la edificación en cada nivel, estarán ventiladas permanentemente al exterior por medio de vanos cuya superficie no sea menor de 10% del área en planta del cubo de escaleras, con sistema de ventilación cruzada.

Solo los edificios considerados de bajo riesgo de incendio de hasta 5 pisos de altura y con una superficie no mayor a 1.200 m<sup>2</sup> de construcción pueden tener este tipo de escalera.

**Artículo 486. Cubos de Escaleras Cerrados.** - El cubo de escalera cerrado debe estar limitado por elementos constructivos cuya resistencia al fuego sea al menos de dos horas, tendrá ventilación natural y direccional al exterior por medio de vanos, cuya superficie no sea inferior al 10% del área en planta de la escalera.

- a) El cubo de escaleras debe 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 dispositivo de cierre automático.
- b) Las edificaciones de más de 5 pisos de altura o más de 1.200 m<sup>2</sup> de área total de construcción, deben contar con este tipo de escalera.
- c) Las escaleras de cubo cerrado deben tener adosado un ducto de extracción de humos, cuya área en planta sea proporcional a la del cubo de la escalera y tenga una boca de salida que sobresalga al menos 2,00m del último nivel accesible.
- d) La superficie en planta del ducto (en m<sup>2</sup>) se debe calcular multiplicando el área en planta del cubo de la escalera (en m<sup>2</sup>), por la altura del edificio (en m).
- e) El cubo de la escalera no ventilará al exterior en su parte superior para evitar que funcione como chimenea; pero podrá comunicarse con una terraza accesible por medio de una puerta de cierre hermético y automático, que abra hacia afuera y no tenga cerradura de llave en el interior.

- f) La ventilación del cubo se hará por medio de vanos con persianas fijas inclinadas, con pendiente ascendente hacia los ductos de extracción, ubicados en cada nivel y con superficies no menores del 5%, ni mayores del 8% del área en planta del cubo de escaleras.
- g) En edificios cuya altura sea mayor a 7 plantas, este sistema contará con extracción mecánica de aire, a instalarse en la parte superior del ducto.

**Artículo 487. Escaleras de Seguridad.** - Son escaleras de seguridad aquellas que presentan máxima resistencia al fuego, poseen antecámaras ventiladas y cumplen los siguientes requisitos:

- a) Ser fabricadas con materiales con resistencia mínima de 4 horas contra el fuego.
- b) No tienen puertas de elevadores abiertas hacia la caja de escaleras ni a la antecámara.
- c) La antecámara debe ser construida con materiales resistentes al fuego al menos por 4 horas y con ventilación propia.
- d) La antecámara debe tener al menos un área de 1.80 m<sup>2</sup> y será de uso comunal.
- e) Las puertas entre la antecámara y la circulación general deben fabricarse con material resistente al fuego al menos por 4 horas y cerrar herméticamente.
- f) Las puertas entre la antecámara y la escalera deben abrir en el sentido de la circulación, y nunca en contra de ella y ser de material resistente al fuego al menos 90 minutos.
- g) Las puertas tendrán una dimensión mínima de 1.00 m. de ancho y 2.10 m. de altura.
- h) La caja de escalera solo puede tener aberturas interiores hacia la antecámara.
- i) La abertura al exterior debe estar situada al menos a 5.00 m. de distancia de cualquier otra abertura del edificio o de edificaciones vecinas y estar protegida por un trazo de pared ciega, con resistencia al fuego de al menos 4 horas.
- j) Las escaleras de seguridad requieren iluminación artificial conectada a la planta de emergencia del edificio y pueden tener iluminación natural a través de un área mínima de 0.90 m<sup>2</sup> por piso.
- k) Todo edificio de 8 pisos o más, independientemente del área total de construcción, debe tener este tipo de escaleras.

**Artículo 488. Vías de Evacuación.** - Todo edificio debe tener una ruta de salida, de circulación común continua y sin obstáculos, que permita salir del edificio a la vía pública o espacio abierto, conforme a las siguientes consideraciones:

- a) Todos los elementos constitutivos de la vía de evacuación deben ser construidos con materiales resistentes al fuego.
- b) La distancia máxima de recorrido en el interior hasta la vía de evacuación o la salida al exterior debe ser hasta 25 m., pero puede variar según el tipo de edificación y el nivel de riesgo existente. Esa distancia se medirá desde la puerta de la habitación hasta la salida en edificios de planta pequeña, o desde el punto más alejado de la planta hasta la salida o vía de evacuación, en edificios de planta mayor.
- c) Las vías de evacuación deben dividirse en tramos de 25 m. mediante puertas resistentes al fuego.

- d) Todo el recorrido de la vía de evacuación debe tener iluminación y señalización de emergencia.
- e) Cuando existan escaleras de salida que atraviesan la planta baja hasta el subsuelo se debe colocar una barrera física o un sistema de alerta eficaz a nivel de planta baja para evitar que se sobrepase el nivel de salida por error.
- f) Si en la vía de evacuación hubiera desniveles, las gradas no tendrán menos de 3 contrahuellas y las rampas pendientes mayores al 10%; deberán estar señalizadas con dispositivos cromáticos. Se prohíben escaleras de madera, de caracol, ascensores y escaleras de mano como parte de la vía de evacuación.
- g) Toda escalera que forme parte de la vía de evacuación, debe conformar un sector independiente de incendios y debe ubicarse aislada de los sectores de mayor riesgo como cuartos de máquinas, tableros de medidores, calderos y depósitos de combustibles, etc.

**Artículo 489. Salidas de Escape o Emergencia.** - Todo edificio, en especial hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos y escenarios deportivos con capacidad de más de 50 personas, así como locales y centros comerciales cuya área de ventas sea superior a 1.000 m<sup>2</sup>., deben contar con salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Deben existir y funcionar en cada local o nivel del establecimiento.
- b) Su número y dimensiones deben permitir el desalojo del local en un máximo de 2.5 minutos, sin considerar las salidas normales.
- c) Tener salida directa a la vía pública, a pasillos protegidos o a cubos de escalera hermética, por medio de circulaciones con un ancho mínimo igual a la suma de las circulaciones que desemboquen en ellas.
- d) Las salidas deben disponer de iluminación de emergencia con señalización, y no tendrán acceso o cruzarán locales de servicio, tales como cocinas, bodegas o similares.
- e) Toda zona del edificio o local debe estar cerca de una salida al exterior, a una distancia no mayor a 25 m., en función del grado de riesgo existente.
- f) Cada piso o sector de incendio debe tener por lo menos dos salidas amplias y separadas entre sí, protegidas contra la acción de las llamas y del humo. Por lo menos una de ellas constituirá una salida de emergencia.

**Artículo 490. Extintores de Incendio.**- Toda edificación debe contar con extintores de incendio del tipo adecuado, en función de las diferentes clases de fuego, el tipo de construcción y el uso del edificio, de acuerdo con las regulaciones y recomendaciones del Cuerpo de Bomberos.

Los extintores se deben colocar cerca a los sitios de mayor riesgo o peligro, de preferencia junto a las salidas, en lugares de fácil identificación y acceso desde cualquier punto del local, considerando a una distancia máxima de recorrido para alcanzar el extintor de 25 m.

Los extintores ubicados fuera de un gabinete de incendios, se deben suspender en sitios de fácil identificación y acceso, sobre soportes o perchas empotradas o adosadas a la mampostería, de modo que la base de la válvula esté a 1.50 m. del nivel del piso acabado.

**Artículo 491. Sistema Hidráulico Contra Incendios.** - Todo edificio de más de cuatro pisos de altura o más de 1.200 m<sup>2</sup> de área total de construcción, debe tener un sistema hidráulico contra incendios. También lo requieren los edificios de menor superficie según su uso o riesgo de incendio, incluyendo establecimientos educativos, hospitalarios, coliseos, estadios, mercados, templos, orfanatos, asilo de ancianos, albergues, residencias de discapacitados y centros de protección de menores, cárceles y cuarteles.

- a) La red de tubería para agua será de acero, exclusiva para el servicio de extinción de incendios y protegida contra daños en los puntos necesarios.
- b) Las columnas de agua deben soportar una presión de al menos 40 Kg./cm<sup>2</sup> y su diámetro se ajustará al rendimiento del equipo de presurización para obtener una presión mínima no inferior a 63.5 mm.
- c) Se deben extender al nivel más alto del edificio, con derivaciones a las bocas de agua y de impulsión. Si se trata de una columna húmeda permanentemente presurizada, se conectará además a la reserva de agua para incendios y ésta a su vez con el equipo de presurización.
- d) Las columnas de agua, salidas o bocas de agua, mangueras, bocas de impulsión, rociadores automáticos, etc., deben diseñarse de acuerdo a lo que establece el Cuerpo de Bomberos.

**Artículo 492. Boca de Incendio Equipada.** - Las salidas o bocas de agua para incendio deben conectarse de modo permanente a la red de abastecimiento de agua para incendio y tener la presión y caudal mínimos en los puntos más desfavorables de la instalación.

- a) El número y ubicación de las bocas de agua para incendio, deben cubrir toda la superficie a proteger; se deben colocar a una altura máxima de 1.70 m. del nivel de piso terminado. Su diámetro mínimo será de 38 mm.
- b) Los elementos que componen la boca de incendio equipada -mangueras, soporte, hacha, extintor, etc.- irán alojados en un armario metálico o gabinete de incendios, claramente señalizado, adosado o empotrado en la mampostería, adecuado para la extensión rápida de la manguera.
- c) Se localizarán en una zona amplia y libre de obstáculos, cerca de puertas o salidas, pero sin obstaculizar las vías de evacuación.
- d) La separación máxima entre dos gabinetes de incendio debe ser de 50 m., y la distancia de recorrido desde cualquier punto del local hasta el gabinete de incendio más cercano, no debe ser mayor a 25 m.

**Artículo 493. Boca de Impulsión para Incendio.** - La red de servicio contra incendio debe tener una derivación a la fachada principal del edificio o un sitio de fácil acceso para los vehículos de bomberos, terminado en una boca de impulsión o hidrante de fachada de doble salida hembra, ubicada a 0.90 m. del nivel de piso terminado. La boca de impulsión debe tener una tapa de protección y el rótulo "uso exclusivo de bomberos".

**Artículo 494. Reserva de Agua para Incendios.** - En edificios que requieran de una 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. El almacenamiento de agua de la red interna contra incendios debe ser exclusivo para ese objeto, tener una capacidad mínima de 10.000 litros y una proporción de 5 litros por cada m<sup>2</sup> de construcción.

**Artículo 495. Hidrantes.** - Los edificios que por su tamaño o mayor riesgo de incendio requieran servicio de hidrantes según las normas del Cuerpo de Bomberos, deben tener ese sistema, que debe cumplir con lo siguiente:

1. Instalar 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.
2. Ubicarse considerando puertas y/o ventanas para que con las mínimas longitudes de mangueras se alcancen esas aberturas a través de las cuales pueda atacarse el incendio.
3. Estar señalizados, permitir su localización y el acceso de los vehículos contra incendios.
4. Dar cumplimiento a las especificaciones técnicas de la EMAPAT y asegurar su funcionamiento y disponibilidad permanente.

**Artículo 496. Sistema de Detección Automática, Alarma y Comunicación Interna de Incendios.** - El sistema de detección automática de incendios se debe usar preferentemente en edificios abiertos al público o cuyo uso represente mediano y alto riesgo de incendio incluyendo establecimientos educativos, hospitalarios, coliseos, estadios, mercados, templos, orfanatos, asilos de ancianos, albergues, residencias de discapacitados centros de protección de menores, hoteles, cárceles y cuarteles.

- a) Deben ser del tipo y sensibilidad adecuados para detectar los tipos de incendio posibles, evitando que se activen en situaciones que no sean de emergencia real.
- b) Los pulsadores manuales de difusores de sonido deben ser visibles y estar protegidos por un cristal cuya rotura sea necesaria para su activación. La distancia máxima de recorrido hasta el pulsador más cercano debe ser de 25 m.
- c) Los sistemas de detección automática de incendios y los pulsadores de alarma deben estar alimentados permanentemente por energía de la red pública y de una fuente de emergencia que asegure su funcionamiento sin interrupción.
- d) Los sistemas de detección, alarma y comunicación interna de incendios se deben someter a las normas del reglamento de prevención de incendios.

**Artículo 497. Iluminación de Emergencia.** - En caso de emergencia, los sistemas de iluminación de emergencia instalados en los locales y vías de evacuación deben funcionar mínimo durante una hora, proporcionando una iluminación de por lo menos 50 lux en el eje de la vía y deben funcionar automáticamente al fallar la energía de la red pública.

**Artículo 498. Señalización de Emergencia.** - Todos los elementos e implementos de protección contra incendios deben estar señalizados para su identificación desde cualquier punto del local que

protejan. Todos los medios de salida con sus cambios de dirección (corredores, escaleras y rampas) deben señalizarse mediante rótulos con el texto salida o salidas de emergencia y flechas o símbolos luminosos que indiquen la ubicación y dirección de la salida. Deben estar iluminados en forma permanente, aunque se interrumpa el servicio eléctrico general. Los símbolos de seguridad y los colores de identificación de los diferentes tipos de tubería se deben regir por las Normas INEN 0440:84 y 0439:84, considerarán lo establecido en la NTE INEN 2239:00 referente a señalización y las disposiciones del Cuerpo de Bomberos de Tulcán.

**Artículo 499. Ubicación de Implementos.** - Los elementos e implementos de protección contra incendios se deben someter a lo dispuesto por el Cuerpo de Bomberos, respecto a ubicación, colocación, cantidad, identificación, iluminación y señalización.

**Artículo 500. Disposiciones Adicionales y Soluciones Alternativas.** - En caso de alto riesgo, el Cuerpo de Bomberos exigirá el cumplimiento de disposiciones adicionales o diferentes a las establecidas y podrá aceptar soluciones alternativas, siempre y cuando tales medidas, sean compatibles o equivalentes a las determinadas en el Reglamento de Prevención de Incendios.

**Artículo 501. Diversidad de Usos.** - Cuando exista diversidad de usos compatibles en un mismo edificio, cada sector o uso se debe someter a las disposiciones del Cuerpo de Bomberos.

**Artículo 502. Casos No Previstos.** - Los casos no previstos en esta Sección, quedan sujetos a las disposiciones del Cuerpo de Bomberos de Tulcán. Cuando se pusiesen en vigencia a nivel nacional nuevas normas de construcción que sustituyan, modifiquen o complementen a las indicadas en este artículo, éstas deberán ser aplicadas.

## **CAPITULO SEGUNDO NORMAS POR TIPOLOGÍA**

### **Sección Primera Edificaciones de Vivienda**

**Artículo 503. Alcance.-** A más de las disposiciones generales de la presente normativa, las edificaciones unifamiliares y multifamiliares; inmuebles rehabilitados y edificaciones protegidas, individuales, conjuntos habitacionales o edificios de altura destinados a vivienda se deben someter a las disposiciones de esta sección, que establece las normas técnico constructivas obligatorias para edificaciones de vivienda en el Cantón Tulcán, para preservar condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y confort de sus habitantes.

**Artículo 504. Dimensiones Útiles Mínimas de los Locales.** - Las áreas útiles de dormitorios incluyen el espacio para ropero, que de ser empotrado y tendrá una superficie no menor a 0.72 m<sup>2</sup> en el dormitorio principal y 0.54m<sup>2</sup> en los otros dormitorios, con un fondo mínimo de 0.60 m.

Solo los baños podrán tener ventilación forzada a través de ducto o ventilación mecánica. Ningún dormitorio o baño será paso obligado a otra dependencia.

Si la vivienda tiene más de un dormitorio y un sólo baño, éste debe ser accesible desde otro espacio que no sea dormitorio.

**Artículo 505. Altura Libre Interior.** - La altura mínima interior de cualquier local de la vivienda no debe ser inferior a 2.68 m., desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento constructivo más bajo del techo. En techos inclinados se admite que la altura útil interna sea de 2.50 m. en el punto más desfavorable, con excepción de los áticos, que pueden tener una altura menor.

**Artículo 506. Local de Cocina.** - Toda cocina debe tener al menos una mesa de trabajo, de ancho útil no menor a 0.60 m. con fregadero de vajilla incorporado y espacio para ubicar una cocina y un refrigerador, como mínimo.

- a) Tipo de cocina Dimensión mínima de circulación (m).
- b) Un solo mesón 0,90.
- c) Un solo mesón y estantería de 30 cm 0,90.
- d) Dos mesones enfrentados 1,10.

**Artículo 507. Baños.** - Toda vivienda debe tener como mínimo un cuarto de baño con inodoro, lavabo y ducha, conforme las dimensiones mínimas que señala esta Normativa. La ducha debe tener una superficie mínima de 0.56 m<sup>2</sup> con un lado de dimensión mínima libre de 0.60 m., y ser independiente de las otras piezas sanitarias. El lavabo puede ubicarse en un espacio Anexo o contiguo al cuarto de inodoro y ducha.

La ventilación e iluminación de los baños deben cumplir lo estipulado en los artículos referidos a ventilación e iluminación indirecta y ventilación mediante ductos.

**Artículo 508. Profundidad en Locales de Vivienda.** - La profundidad de todo local no debe ser mayor a la proporción 1:5 en relación a la dimensión de su ventana, si 1 es la dimensión menor de la ventana, 5 es la profundidad máxima del local. De integrarse dos o más locales, la profundidad se considerará de forma autónoma o independiente a partir de cada una de sus ventanas.

En locales de mayor profundidad, el ingreso de luz natural directa o indirecta se puede complementar a través de ventanas altas, lucernarios, claraboyas o similares.

**Artículo 509. Local de Lavado y Secado de Ropa.** - Toda vivienda dispondrá de espacios destinados al lavado y secado de ropa que pueden integrar un solo lugar, semicubierto o descubierto, de superficie útil no menor a 3.00 m<sup>2</sup> y lado mínimo menor de 1.30 m. El área de

lavado y secado puede integrarse a la cocina, si cuenta con equipamiento manual y automático, suficiente espacio de trabajo y mantiene el área de secado de 3.00 m<sup>2</sup>. Estas áreas podrán sustituirse por locales específicos de lavado y secado automático comunal; en cuyo caso el área debe considerar el tipo de equipos y el número de usuarios, en base a la relación de un equipo de lavado y secado por cada 4 viviendas.

**Artículo 510. Antepechos.** - Toda abertura, vano o entrepiso que dé al vacío, debe tener un elemento estable y seguro tipo antepecho, balaustrada, barandilla, cortina de cristal o similares, a no menos de 1.00 m. desde el piso terminado o, si es menor, aplicar la norma NTE INEN 2312:00.

**Artículo 511. Iluminación y Ventilación de Cocinas a Través de Áreas de Servicio.** - Las cocinas y áreas de lavado se pueden iluminar y ventilar a través de patios de servicio de al menos 9.00 m<sup>2</sup>., si la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada es igual a 3.00 m.

**Artículo 512. Ventilación por Medio de Ductos.** - Las piezas de baño, cocinas y similares se pueden ventilar mediante ductos.

- a) En viviendas unifamiliares con ductos hasta 6 m. de longitud, el diámetro mínimo será de 0.10 m. con ventilación mecánica.
- b) En viviendas multifamiliares con alturas menores a 3 pisos, los ductos tendrán un área no menor a 0.04 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 0.20 m., siendo la altura máxima del ducto 6 m. En viviendas colectivas de hasta cinco pisos el ducto tendrá como mínimo 0.20 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 12 m.
- c) En alturas mayores, el lado mínimo será de 0.60 m. con un área no inferior a 0.18 m<sup>2</sup> libre de instalaciones.

**Artículo 513. Muros Divisorios Entre Viviendas.** - Sin perjuicio de las disposiciones de aislamiento acústico y seguridad constructiva establecidas en la normativa nacional.

**Artículo 514. Separación de Espacios Comunitarios.** -En áreas comunitarias no se puede colocar muros ni divisiones para restringir el acceso, pero se autoriza colocar setos con protectores metálicos a una altura no mayor a 0.50 m.

**Artículo 515. Dimensiones Mínimas en Patios de Iluminación y Ventilación para Locales en Viviendas.** - Un local puede recibir aire y luz directa desde el exterior por medio de patios interiores de superficie mínima de 12.00 m<sup>2</sup>, de dimensiones laterales mínimas menores a 3,00 m. y altura máxima de tres pisos.

En edificios multifamiliares de mayor altura el lado menor de los patios interiores debe ser al menos igual a la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo limite, siendo 6,00 m. la dimensión mínima para el lado menor. Si esa altura es variable, se tomará el promedio.

**Artículo 516. Corredores o Pasillos (Referencia NTE INEN 2247:00).** - Los corredores y pasillos al interior de la vivienda deben tener un ancho mínimo de 0.90 m. En viviendas multifamiliares la circulación comunal el ancho mínimo debe ser 1.20 m.

**Artículo 517. Escaleras.** - En viviendas unifamiliares, las escaleras interiores pueden tener un ancho libre mínimo de 0,90 m. incluidos pasamanos y se permiten 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 al 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.; vigas y elementos similares no pueden situarse bajo este nivel.

**Artículo 518. Estacionamientos.** - Toda vivienda debe tener espacio para un estacionamiento de vehículo como mínimo o su reserva, como establece el Régimen del Suelo.

Usos	N° de unidades	N° de unidades para visitas	Áreas para vehículos menores y otras áreas complementarias
RESIDENCIAL			
Vivienda igual o menor a 65 m <sup>2</sup> de AU	1 cada 2 viviendas	1 c/12 viviendas	
Vivienda mayor a 65 m <sup>2</sup> hasta 120 m <sup>2</sup> de AU	1 cada vivienda	1 c/10 viviendas	
Vivienda mayor a 120 m <sup>2</sup> de AU	2 cada vivienda	1 c/8 viviendas	

BIENESTAR SOCIAL			
<b>Norma General</b>	1 cada 100 m <sup>2</sup> de AU		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.

SERVICIOS PÚBLICOS			
SEGURIDAD			
<b>Norma General</b>	1 cada 50 m <sup>2</sup> de AU		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.

Notas:

Las fracciones mayores no requieren estacionamientos hasta llegar al siguiente rango de metros cuadrados.

AU= Área útil total de construcción:

- 1) Los casos no contemplados en las normas específicas se someterán a las normas generales según el caso.
- 2) Se preverá en todos los casos la dotación de estacionamientos para personas con discapacidad a razón de uno por cada 25 estacionamientos, tanto éstos como los de visitas estarán ubicados con facilidades de acceso a la edificación.
- 3) En construcciones con usos combinados la norma se aplicará para cada uno de ellos.
- 4) En proyectos especiales (ETZ, ETM), se observará un dimensionamiento particular de estacionamientos, coordinado y aprobado por la DMPT y DMT.
- 5) En vivienda progresiva el número de estacionamientos se calculará en función del área total de la urbanización considerando su proyección de crecimiento.
- 6) El área de comercios es independiente del número de locales, para el cálculo de estacionamientos se lo realizará en base al área útil total de comercios.
- 7) En edificaciones para Salud los estacionamientos se dispondrán: 60% obligatorio para el público y el 40% para el personal.
- 8) En Comercios desde 901 m<sup>2</sup>, en adelante los estacionamientos se dispondrán: 60% obligatorio para el público y el 40% para el personal.

**Artículo 519. Áreas de Espacios Comunales de Uso General.** - En conjuntos habitacionales o edificaciones multifamiliares, en propiedad horizontal o no, se exige una dotación mínima de espacios comunales de uso general para circulación peatonal y vehicular, áreas verdes, jardines, juegos infantiles y recreo los cuales deben localizarse de manera centralizada o equilibrada para que todas las unidades de vivienda dispongan de acceso y usufructúen equitativamente.

**Artículo 520. Elevadores y/o Ascensores.** - Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios cuya altura sea superior a 4 plantas, considerando también como tal el subsuelo, en caso de haberlo.

Se exonera de la obligación de instalar ascensor en edificaciones existentes que, sometiéndose a la zonificación vigente, se acojan a proyectos modificatorios o ampliatorios hasta cuatro plantas incluido subsuelos.

**Artículo 521. Servicios Colectivos.** - En conjuntos habitacionales o edificaciones multifamiliares, en propiedad horizontal o no, la dotación mínima de servicios colectivos tales como sala comunal, vivienda de conserje, guardianía, baños para personal de servicio, depósitos de basura y áreas recreativas se normarán de conformidad a la Sección relativa a la Propiedad Horizontal, del Régimen del Suelo del Cantón Tulcán.

**Artículo 522. Normas de Estructura.** - Las estructuras deben ser sismos resistentes, en edificios de habitación de más de tres pisos de altura, los entresijos entre unidades de vivienda deben asegurar una pérdida de transmisión de ruidos de impacto igual a la indicada por el Código

Ecuatoriano de la Construcción -CEC- INEN 2000. De proponerse dispositivos especiales para alcanzar el aislamiento requerido, se debe probar la eficacia del sistema.

En edificios que tengan sistemas de ascensores, montacargas, incineradores, agua caliente central, ventiladores, bombas, generadores eléctricos, etc., la maquinaria que produzca vibraciones debe estar montada sobre bases independientes del resto del conjunto estructural para evitar trepidaciones.

**Artículo 523. Normas de Instalaciones Sanitarias, Eléctricas y Especiales.** - Las instalaciones de aprovisionamiento y evacuación de aguas deben ser centralizadas.

- a) Cada vivienda debe tener un medidor de agua propio, ubicado en un área destinada al equipo mecánico del edificio o en lugares accesible dentro de la vivienda.
- b) Solo en casos excepcionales, a criterio de EMAPAT se permitirá un solo medidor en condominios.  
Cada unidad de vivienda debe tener tuberías de evacuación de aguas servidas independientes hasta que empalmen con la red general de colectores del edificio o con las columnas de bajantes en edificios de varios niveles.
- c) Las instalaciones eléctricas deben ser centralizadas. Cada vivienda debe tener su propio medidor ubicado en el armario general de medidores. Los espacios comunes, escaleras, corredores, galerías e iluminación de exteriores se servirán de un tablero de servicios con medidor propio.
- d) Se debe evitar o reducir la generación, emisión y propagación de ruidos y vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales en los locales de trabajo, de acuerdo al Reglamento a la Ley de Gestión Ambiental vigente para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental, sobre Límites Permisibles de Niveles de Ruido Ambiente para Fuentes Fijas y Fuentes Móviles, y para Vibraciones.
- e) Los edificios sobre línea de fábrica o adosados a los linderos laterales o posterior, no deben evacuar las aguas lluvias de las cubiertas, terrazas, patios descubiertos y demás espacios similares hacia los terrenos adyacentes, debiendo orientar sus pendientes hacia el interior.
- f) Cuando las pendientes de las cubiertas se orienten hacia el espacio público, la evacuación de las aguas lluvias debe canalizarse en todo su recorrido.

**Artículo 524. Protección Contra Incendios.** - Las edificaciones de vivienda cumplirán con todas las normas pertinentes a la Sección Quinta referidas a Protección Contra Incendios de la presente Normativa y las que establezcan el Cuerpo de Bomberos de Tulcán.

## **Sección Segunda Edificaciones Para Educación**

**Artículo 525. Norma General.** - La Dirección de Planificación y Proyectos debe autorizar, antes de su apertura, el funcionamiento de todo centro educativo que se proponga funcionar en edificios

existentes no planificados para actividades educacionales, para lo cual debe comprobar el cumplimiento de todos los requisitos y regulaciones de esta normativa y lo dispuesto en el Régimen del Suelo del Cantón Tulcán.

**Artículo 526. De Las Universidades e Institutos Superiores.** - Los edificios de educación superior deben cumplir todas las Normas de este Libro y del Régimen del Suelo. La Dirección de Gestión Territorial debe aprobar la localización de estos centros de educación superior; presentará los siguientes documentos:

1. Registro de la universidad o instituto superior en la Senescyt.
2. Informe de Regulación Municipal.
3. Informe de evaluación de impacto ambiental de la Dirección Ambiental.
4. Informe de la EMAPAT sobre existencia de servicios de alcantarillado y agua potable.
5. Informe de impacto urbano vial emitido por la Dirección de Movilidad de Transporte Sustentable.

Aprobada la implantación por parte de la Dirección de Gestión Territorial, el proyecto se debe someter a lo dispuesto en el Régimen del Suelo del Cantón Tulcán en lo relativo al procedimiento de aprobación de planos y permiso de construcción.

Las áreas administrativas, sociales y académicas de universidades o institutos superiores se pueden instalar en edificaciones existentes de uso de suelo múltiple, una vez que cumplan con la normativa vigente.

**Artículo 527. De Los Edificios de Educación Preprimaria, Primaria y Media.** - Los edificios que se construyan o destinen a la educación preprimaria, primaria, y media se deben someter a lo dispuesto en esta Sección, más lo pertinente de la Normativa general.

**Artículo 528. Distancia Mínima y Criterios para Localización.** - Para implantar nuevos establecimientos educacionales se debe observar las distancias mínimas entre establecimientos que corresponden a los radios de influencia que establezcan las autoridades nacionales, pudiendo ubicarse a una distancia mínima de 1.000 m. de cualquier edificación escolar y su acceso principal será necesariamente a través de una vía colectora o local no inferior a 14 m. de ancho.

**Artículo 529. 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 hará por la vía de menor tráfico vehicular.

**Artículo 530. Locales para la Enseñanza.** - Las áreas y alturas mínimas de los laboratorios, talleres y afines deben estar condicionadas al número de alumnos y equipamiento requerido, conforme a las normas mínimas del numeral anterior.

**Artículo 531. Auditorios, Gimnasios y Otros Locales de Reunión.** - Los gimnasios, auditorios y afines deben cumplir lo especificado a Salas de Espectáculos.

**Artículo 532. Salas de Clase Especiales.** - Los laboratorios, talleres y similares se deben construir con materiales resistentes al fuego, pisos y paredes impermeables, y tener puertas de escape, para evacuación en casos de emergencia, observándose las normas de protección contra incendios.

**Artículo 533. Áreas Mínimas de Recreación.** - Los patios y espacios libres de recreo deben cumplir con las siguientes áreas mínimas:

1. Preescolar: 1.50 m<sup>2</sup> x alumno
2. Escolar y media: 5.00 m<sup>2</sup> x alumno
3. La superficie mínima total de los patios no debe ser menor a 500 m<sup>2</sup>., estructurados en un máximo de dos cuerpos en proporción máxima frente-fondo 1:3. Los espacios libres de piso duro deben tener drenaje y una pendiente máxima del 1,50%.

Todo establecimiento de educación debe tener una cancha múltiple pavimentada de 15 por 30 m. imputable a la superficie total de patio exigida. Cuando el plantel además tenga sección preprimaria, requiere un patio independiente para uso exclusivo de esta sección.

**Artículo 534. Servicios Sanitarios.** - Los establecimientos deben tener servicios sanitarios separados para el personal docente y administrativo, alumnado, y personal de servicio.

Los servicios sanitarios para los alumnos deben agruparse en baterías independientes para cada sexo.

**Artículo 535. Servicio Médico y Dental.** - Todo plantel para educación debe tener un espacio para servicio médico, dotado de equipo e instrumental de primeros auxilios, con un área total mínima de 24 m<sup>2</sup> asignados a consultorio, sala de espera y medio baño y otros 12 m<sup>2</sup> para servicio dental.

**Artículo 536. Altura de Edificación.** - Las edificaciones de educación no podrán tener más de planta baja y tres pisos altos.

**Artículo 537. Ubicación de Secciones Escolares.** - Los locales de educación básica (jardín de infantes y primeros grados) preferentemente deben estar localizados en la planta baja.

**Artículo 538. Distancias Entre Bloques.** - La distancia mínima entre bloques debe ser de 6 m. libres.

**Artículo 539. Ventilación.** - Debe asegurarse un sistema de ventilación cruzada en las aulas. El área mínima de ventilación debe ser equivalente al 40% del área de iluminación, de preferencia en la parte superior y de fácil apertura.

**Artículo 540. Asoleamiento.** - Se debe controlar y/o regular el asoleamiento directo de las aulas durante las horas críticas, por medio de elementos fijos o móviles, exteriores o interiores a la ventana. De preferencia se debe orientar las ventanas hacia el norte o sur.

**Artículo 541. Visibilidad.** - Los locales de clase deben permitir una visibilidad adecuada desde todos los puntos.

**Artículo 542. Condiciones Acústicas.** - El nivel de ruido admisible en bibliotecas y espacios de trabajo silencioso no debe ser superior a 42 dB; se recomienda revestimientos interiores absorbentes para evitar la resonancia.

**Artículo 543. Iluminación.** -

- a) La iluminación de las aulas se debe realizar por la pared de mayor longitud, hasta anchos menores o iguales a 7,20 m. Para anchos mayores la iluminación natural se debe proveer por ambas paredes opuestas.
- b) Los alumnos deben recibir luz natural por el costado izquierdo a todo lo largo del local. El área de ventanas no debe ser menor al 20% del área de piso del local.
- c) Cuando sea necesario, la luz diurna se complementará por luz artificial. Las fuentes de luz deben ser difusas, y estar distribuidas de modo homogéneo en el espacio.
- d) Los niveles mínimos de iluminación en locales educativos deben ser los siguientes:  
Tipo de local Nivel mínimo iluminación (lux)
- e) Corredores, depósitos de libros 70, escaleras 100, salas de reunión y consulta 150, aulas de clase, laboratorios, bibliotecas, oficinas 300, salas de arte y dibujo 450.

**Artículo 544. Puertas.** - Las puertas tendrán un ancho mínimo útil de 1.00 m. y abrirse hacia el exterior, de modo que no interrumpan la circulación.

**Artículo 545. Escaleras.** - Además de lo especificado, cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Los tramos deben ser rectos, separados por descansos y tener pasamanos en sus dos lados.
2. El ancho mínimo útil debe ser 1.80 m. libres por cada 180 alumnos o fracción. De existir más alumnos se aumentará el número de escaleras.
3. El número de alumnos se debe calcular de acuerdo con la capacidad de las aulas a las que sirva cada escalera.
4. La iluminación y ventilación de las cajas de escaleras debe cumplir con lo dispuesto en el Art. 455.

En planta baja las escaleras deben comunicar directamente a patios, vestíbulos o pasillos.

6. Las puertas de salida, cuando comuniquen con escaleras, deben estar a una longitud no menor a 1 1/2 del ancho útil del tramo de escaleras y abrir hacia el exterior.
7. En planteles nocturnos, las escaleras deben equiparse con luces de emergencia, independientes del alumbrado general.
8. Las escaleras deben tener máximo 10 contrahuellas entre descansos, huellas no menores a 0.28 m., ni mayor de 0.34 m. y contrahuellas máximo de 0.18 m.
9. Ninguna puerta debe colocarse a más de 25 m. de la escalera que le dé servicio. Las escaleras deben construirse íntegramente con materiales incombustibles.

**Artículo 546. Pasillos.** - El ancho de pasillos para aulas no debe ser menor a 1.80 m. libres y los aleros de protección de ventanas en planta baja, serán de 0.90 m. como máximo.

**Artículo 547. Estacionamientos** - El número de estacionamientos para Edificaciones de Salud, se debe calcular de acuerdo con lo especificado en el Cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por usos del Régimen del Suelo y cumplir las disposiciones establecidas.

Usos	N° de unidades	N° de unidades para visitas	Áreas para vehículos menores y otras áreas complementarias
<b>EDUCACIÓN</b>			
Preescolar y escolar (nivel básico). Colegios secundarios, unidades educativas (nivel básico y bachillerato) Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos, centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación. Sedes administrativas y dependencias de universidades.	1 cada 120 m2 de AU	1 cada 250 m2 de AU	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.
Superior: Universidades, Institutos de educación superior.	1 cada 30 m2 de AU	1 cada 60 m2 de AU	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.

Usos	N° de unidades	N° de unidades para visitas	Áreas para vehículos menores y otras áreas complementarias
CULTURA			
<b>Norma General</b>	1 cada 50 m2 de AU		Tres módulos de estacionamiento para vehículos menores.
<b>Normas Específicas</b>			
Bibliotecas, museos y salas de exposiciones	1 cada 40 m2 de AU		
Teatros, cines, salas de conciertos y auditorios.	1 cada 10 m2 de AU		

**Artículo 548. Muros.** - Las aristas de intersección externas entre muros deben ser chaflanadas o redondeadas. Los muros deben pintarse o revestirse con materiales lavables, a una altura mínima de 1.50 m.

**Artículo 549. Elementos de Madera.** - Los elementos de madera accesibles a los alumnos deben ser acabados de modo que sus partes sean inastillables.

**Artículo 550. Materiales Inflamables y Peligrosos.** - Se prohíbe almacenar materiales inflamables, tóxicos, peligrosos, corrosivos, volátiles, excepto las cantidades aprobadas para el uso en laboratorio, enfermerías y afines, en recipientes cerrados y con seguridades.

**Artículo 551. Venta de Alimentos.** - Por cada 180 alumnos debe existir un local con área mínima de 12 m2 con un lado mínimo de 2.40 m., que debe tener un fregadero, paredes revestidas con material lavable hasta 1.80 m., pisos de cerámica antideslizante y estar localizado a no menos de 3 m. de las aulas y vinculado a las áreas recreativas.

### Sección Tercera Edificaciones de Salud

**Artículo 552. Alcance.** - Son edificaciones destinadas a brindar prestaciones de salud, según la clasificación del Ministerio De Salud Pública, las que se usan para fomento, prevención, recuperación, y/o rehabilitación del paciente que requiera atención ambulatoria y/o internación. Los establecimientos hospitalarios deben ocupar toda la edificación. No se permiten otros usos compartidos.

**Artículo 553. Distancia Mínima y Criterios para Localización.** - Los establecimientos de salud a implantarse en el Cantón deben mantener la distancia mínima entre ellos que corresponde al radio de influencia señalado en el cuadro de Equipamiento Comunal de esta normativa a partir del nivel zonal.

**Artículo 554. Accesos.** - En las edificaciones hospitalarias, además del ingreso principal, deben existir accesos separados para emergencia; consulta externa, para el personal, servicio en general y abastecimiento.

**Artículo 555. Altura Libre de los Locales.** - Las antesalas, vestíbulos, administración, consulta externa y salas de enfermos deben tener una altura libre mínima de 2.86 m. entre el nivel de piso y cielo raso. (En los servicios destinados a diagnóstico y tratamientos la altura dependerá del equipo a instalarse, sin ser inferiores a 2.86 m.) Los demás locales deben cumplir con las normas respectivas de esta Normativa.

En áreas especiales como Rayos X, Quirófanos, Sala de Partos, la altura mínima recomendada es de 3.40 m., prevaleciendo los requerimientos técnicos del instrumental, equipo y mobiliario. En locales de servicio y salas de máquinas debe considerarse la altura libre necesaria en función de la especificación de los equipos a instalarse, el volumen de aire requerido para su ventilación y el aislamiento por ruido. Debe también considerarse las medidas de prevención y control de contaminación por emisiones difusas, riesgos inherentes (fugas, explosión, incendios) y ruidos.

**Artículo 556. Puertas.** - Las puertas que se abran hacia el exterior de la edificación no deben obstruir la circulación en corredores, descansos de escaleras, o rampas y estar provistas de dispositivos de cierre automático.

Sus características mínimas serán las siguientes:

- a) En áreas de administración, consulta externa, habitaciones, consultorios y laboratorio clínico.
- b) En Rayos X deben tener la protección o recubrimiento para impedir el paso de radiaciones, al igual que ventanas, paredes y techos, conforme lo dispuesto por las autoridades competentes.
- c) En las salas de hospitalización, quirófanos, salas de parto, recuperación, rehabilitación y otros servicios a los que acceden camillas o sillas de ruedas, equipos médicos portátiles y similares, deben ser de 1.50 m. de ancho y de doble hoja.
- d) En baños deben ser de 0.80 m. de ancho y batirse hacia el exterior.
- e) Las cerraduras de las puertas de los locales donde los pacientes puedan estar solos, no deberán tener ningún tipo de seguro interno ni externo.
- f) 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 557. Pasillos.** - Los pasillos de circulación deben ser de 1.80 a 2.40 m. de ancho, dependiendo del flujo de circulación.

- a) Deben ser iluminados y ventilados por ventanas separadas al menos 25 m. El ancho de pasillos delante de ascensores será de al menos 3.40 m.

- b) Cuando la espera de pacientes se encuentre vinculada a pasillos, se debe calcular un área adicional de 1.35 m<sup>2</sup> de espera por persona y 8 asientos por consultorio.
- c) El piso debe ser uniforme y antideslizante en seco o mojado. Considerar además lo establecido en lo referente a Corredores y Pasillos, de esta Normativa.

**Artículo 558. Elevadores.** - Los elevadores en Unidades de Salud se deben proveer de acuerdo al usuario:

- a) Público en general.
- b) Personal del establecimiento de salud.
- c) Pacientes, personal médico y paramédico (montacamilla, abastecimiento).
- d) Retorno material usado.
- e) Las dimensiones de los elevadores deben estar en función del flujo de personas, el espacio necesario para camillas y carros de transporte de alimentos y/o material para abastecimiento. Se precisa un elevador de varios usos por cada 100 camas o fracción.
- f) En edificaciones de salud que tengan internación y más de dos plantas arquitectónicas, se debe contemplar como mínimo un monta-camillas, o como alternativa una rampa.

**Artículo 559. Salas de pacientes.** -

- a) La capacidad máxima por sala debe ser de 6 camas para adultos u 8 para niños, con un baño completo. El área mínima total de iluminación debe ser 20% del área del piso del local.
- b) El área mínima total de ventilación debe ser 30% de superficie de la ventana; se considera incluida en la de iluminación. Lo cual se aplica a todos los locales, excepto los que por asepsia o su funcionalidad específica no permiten el contacto con el exterior.
- c) Las salas de aislamiento para enfermedades infecto-contagiosas y para quemados deben tener una antecámara o filtro previo con lavabo y ropa estéril.
- d) Su capacidad debe ser 1 o 2 camas con baño completo privado y su área mínima 7 m<sup>2</sup>. para una cama y 10 m<sup>2</sup> para dos camas. Las salas de pediatría para lactantes deben tener una tina pediátrica y un área de trabajo para atender al niño. Se debe diferenciar las áreas para niños y adolescentes.
- e) En todas las habitaciones para pacientes debe existir un lavabo fuera del baño, accesible al personal del hospital.

**Artículo 560. Centros quirúrgicos u obstétricos.** - Son áreas asépticas que deben disponer de sistema de climatización. Para el ingreso debe existir un espacio de transferencia de paciente (camilla) y personal (vestidor médico, lavamanos, duchas).

- a) Por cada quirófano deben existir 2 lavamanos quirúrgicos, pudiendo ser compartidos. Se requiere 1 quirófano por cada 50 camas. El área mínima de un quirófano es 30 m<sup>2</sup>.
- b) El área mínima para una sala de partos es de 24 m<sup>2</sup>. Según la clase de servicios, se requiere quirófanos de traumatología, otorrinolaringología y oftalmología.

- c) La altura mínima de piso a cielo raso debe ser de 3.00 m. Todas las esquinas deben ser redondeadas o a 45 grados, las paredes cubiertas de piso a techo con material lavable.
- d) El cielo raso debe ser liso y con acabado de fácil limpieza, sin salientes o entrantes. La unión entre el cielo raso y las paredes deben tener las aristas redondeadas o achaflanadas.
- e) No debe tener ventanas, sino sistema de extracción de aire o climatización. Debe tener 2 camas en recuperación por cada sala de parto o quirófano, con una toma de oxígeno y vacío por cada cama.
- f) El personal médico y de enfermería debe ingresar a través de filtros - vestidores y los pacientes a través de la zona de transferencia.

**Artículo 561. Esterilización.** - Es un área restringida, con sistema mecánico de extracción de aire y autoclave. 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 y de fácil limpieza (cerámica o pintura epóxica). Puede disponer de iluminación natural y/o ventilación mecánica.

**Artículo 562. Cocinas.** - El área de cocina debe cumplir las normas para establecimientos de alojamiento, las paredes y divisiones interiores deben ser recubiertas con cerámica, lisas, de colores claros y lavables de piso a cielo raso. Su diseño debe estar en relación con las especificaciones del equipo a instalarse y contar con un sistema de extracción de olores.

**Artículo 563. Servicios Sanitarios.** -

- a) En las habitaciones de pacientes se requiere un baño completo por cada 6 camas; pueden existir baterías sanitarias para hospitalización o habitaciones con baño privado.
- b) En las salas de aislamiento se requiere un baño completo por habitación, con ventilación mecánica. En las salas de espera se requiere un inodoro por cada 25 personas, un lavabo por cada 40 personas y un urinario por cada 40 personas, los servicios higiénicos serán separados para hombres y mujeres.
- c) Además, debe existir un baño destinado al uso de personas discapacitadas o con movilidad restringida. Los vestidores de personal deben tener al menos un local para los servicios sanitarios y otro para casilleros, se debe diferenciar el área de duchas de la de inodoros y lavabos y tener una ducha por cada 20 casilleros, un inodoro por cada 20 casilleros, un lavabo y un urinario por cada 40 casilleros.
- d) En cada sala de hospitalización debe existir un lavabo, lo mismo que en cada antecámara. Los servicios de hospitalización deben disponer de lavacaros.
- e) El centro quirúrgico y obstétrico debe tener un vertedero clínico.

**Artículo 564. Lavanderías.** - Pueden localizarse dentro o fuera de la edificación. Las zonas de recepción y entrega de ropa y las circulaciones de ropa limpia y ropa sucia al interior del servicio, deben estar separadas.

Se debe tener zonas 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 de fácil limpieza. El piso será antideslizante tanto en seco como en mojado. El área requerida es de 0.80 m<sup>2</sup> por cama.

**Artículo 565. Estacionamientos.** - El número de estacionamientos para Edificaciones de Salud, se debe calcular de acuerdo con lo especificado en el Cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por usos del Régimen del Suelo y cumplir las disposiciones establecidas.

Usos	N° de unidades	N° de unidades para visitas	Áreas para vehículos menores y otras áreas complementarias
SALUD			
<b>Norma General</b>	Dos estacionamientos por cada cama.	(2) 60% para público	

**Artículo 566. Generador de Emergencia.** - Todas las edificaciones hospitalarias deben tener un generador de emergencia, que tenga resuelta la propagación de vibraciones, ruido y gases de la combustión. La transferencia del servicio normal a emergencia debe ser 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 y similares debe tener tablero aislado a tierra, piso conductivo aterrizado, tomacorrientes de seguridad a 1.5 m. del piso y conductores con aislamiento XHMW o similar. Las instalaciones deben ser de tubería metálica rígida roscable para sellar los extremos.

**Artículo 567. Disposición de Desechos.** - Todo establecimiento hospitalario debe tener un horno crematorio/incinerador de desperdicios contaminados y desechos, provisto de dispositivos de control de emisiones de combustión. El almacenamiento de desechos debe contar con sistemas de control de lixiviados y emisiones de procesos (vectores) y compactador de basuras; que debe cumplir lo establecido en la Legislación Ambiental vigente.

**Artículo 568. Revestimientos.** - Se debe utilizar materiales lavables en paredes; pisos antideslizantes; en cielos rasos se utilizará materiales de fibra mineral y losa enlucida en los quirófanos. Los pasillos deben tener zócalos con una altura de 1.20 m. como mínimo.

**Artículo 569. Protección Contra Incendio.** – Se debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. 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.
2. Debe existir un mínimo de dos alarmas de incendios por piso y extintores localizados cerca a la estación de enfermería.
3. La distancia máxima a recorrer hasta una salida debe ser 25 m.
4. Se requiere un armario con equipo para apagar incendios por cada 30 camas.
5. En caso de incendio u otra emergencia se descartan los ascensores y otros medios de evacuación mecánica o eléctrica como medios de escape, deben existir vías de emergencia.
6. En edificios de una o dos plantas, se puede escapar por puertas que den a las terrazas o espacios abiertos. En edificios de varias plantas, las vías de escape deben estar claramente localizadas y señalizadas en todo el recorrido.
7. El Sistema Central de Oxígeno se instalará en un local de construcción incombustible, ventilado y usado exclusivamente para este propósito. Si se almacena más de 2.000 pies cúbicos, se precisa un cuarto independiente, que tenga una capacidad de resistencia al fuego de por lo menos 1 hora.
8. El Sistema Central de Oxígeno, con capacidad menor a los 2.000 pies cúbicos, puede ubicarse en un cuarto interior o separado. Tales locales no deben comunicarse directamente con locales de almacenamiento de agentes inflamables, estar bajo o expuesto a líneas de fuerza eléctrica, líneas de combustible líquido o de gas. Se localizarán en un sitio más alto de puntos de abastecimientos de líquidos inflamables o combustibles, ya sean al exterior o interior.
9. Por seguridad, el Sistema Central de Oxígeno debe estar a no menos de 15 m. de centros de reunión, a 15 m. de áreas ocupadas por pacientes no ambulatorios y a 3 m. de los estacionamientos de vehículos. Asimismo, deben estar por lo menos a 1.50 m. de paredes divisorias o edificios cercanos, o a 0.30 m. sí son paredes protegidas a prueba de fuego.
10. Las instalaciones eléctricas ordinarias en locales servidos por el sistema central de oxígeno, deben estar a una altura mínima de 1.50 m. sobre el nivel de piso terminado.
11. Las instalaciones centralizadas de GLP deben cumplir lo dispuesto en la Sección Décima de esta Normativa en lo correspondiente a tanques de GLP.

#### **Sección Cuarta** **Edificios de Comercios**

**Artículo 570. Alcance.** - Los edificios destinados a comercios o centros comerciales y los locales comerciales ubicados en edificios de uso mixto, deben cumplir lo dispuesto en esta Sección y todo lo pertinente de esta Normativa.

**Artículo 571. Circulaciones Interiores y Galerías.** - Entendiéndose como galería el espacio interior destinado a la circulación del público, con locales comerciales a uno o a ambos lados de los centros comerciales.

**Artículo 572. Dimensiones de Puertas.** - Las puertas de comercios tendrán una altura mínima: 2.10 m. y su ancho debe ser 1.20 m. Las puertas de los baños deben tener un ancho de 0.80 m. y 0.90 m. y los requeridos para minusválidos, según la norma NTE INEN 2309:01.

**Artículo 573. Mezanine.** - El mezanine se considera como un piso más para calcular la altura de edificación.

**Artículo 574. Ventilación en Edificaciones Comerciales.** - Los locales habitables de carácter comercial, como tiendas, almacenes, garajes, talleres, etc., podrán ventilarse por las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien por ventilación cenital que permita la libre circulación del aire sin afectar a otros espacios colindantes.

- a) El área mínima de esas aberturas será el 8% de la superficie útil del local.
- b) Los locales comerciales que tengan acceso por galerías cubiertas y que no dispongan de ventilación directa al exterior, deben ventilarse por ductos, o por medios mecánicos.
- c) Los locales que por su actividad comercial produzcan emisiones de procesos (gases, vapores, olores) o emisiones de combustión, no deben ventilar directamente a la vía pública a través de puertas o ventanas.

**Artículo 575. Ventilación por Medio de Ductos.** - Los baños, cocinas y similares en edificios comerciales se pueden ventilar mediante ductos. En alturas menores a 9 m. los ductos tendrán un área no menor a 0.04 m<sup>2</sup>., con un lado mínimo de 0.20 m. En edificios de hasta 5 pisos, el ducto tendrá como mínimo 0.20 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> libre de instalaciones.

**Artículo 576. Ventilación Mecánica.** - Si la cantidad, calidad y control del aire provisto con ventilación natural no son satisfactorios, se debe usar sistemas de ventilación mecánica, los cuales no deben afectar a los moradores del área debido a la generación de presión sonora o vibración.

**Artículo 577. Locales de Comercio de Productos Alimenticios.** - Los locales para comercio de productos alimenticios deben cumplir con las normas de la presente sección, otras pertinentes de la Normativa y los siguientes requisitos:

- a) Ser independientes de todo local destinado a la habitación.
- b) Tener muros y pavimentos lisos, impermeables y lavables.
- c) Tener vanos de ventilación dotados de mallas o rejillas de metal.
- d) Tener provisión de agua potable y al menos un fregadero.
- e) Disponer de vestidores y baterías sanitarias completas para hombres y mujeres, de uso exclusivo de los empleados, en función de su número.
- f) Disponer de sanitarios para uso público, en el número y con las características que se determinan para locales comerciales en general en esta misma sección.

**Artículo 578. Servicios Colectivos.** - Se debe cumplir con lo estipulado en la presente normativa, para lo cual se relacionarán las áreas útiles correspondientes, a razón de la equivalencia de un departamento por cada 50 m<sup>2</sup> de comercio o fracción mayor de 25 m<sup>2</sup> normas de optimización y austeridad del gasto público.

**Artículo 579. Servicios sanitarios en comercios.** La dotación de servicios sanitarios en comercios debe cumplir las siguientes normas:

- Un medio baño de uso público por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil total comercial o mínimo un medio baño en locales menores a 50 m<sup>2</sup>.
- Un medio baño para hombres y uno para mujeres por cada 10 locales menores a 50 m<sup>2</sup>., en un mismo centro comercial.
- Toda batería sanitaria debe tener un baño para personas con discapacidad y movilidad reducida, según lo especificado en esta normativa.

**Artículo 580. Cristales y Espejos.** - Los cristales y espejos grandes cuyo extremo inferior esté a menos de 0.50 m. del piso, en lugares públicos, deben señalarse o protegerse para evitar accidentes. No se debe colocar espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma o tamaño de vestíbulos o circulaciones.

**Artículo 581. Servicio Médico de Emergencia.** - Todo centro comercial con área útil de más de 1.000 m<sup>2</sup> debe tener un local destinado a servicio médico dotado del equipo e instrumental necesarios para primeros auxilios con un área mínima de 36 m<sup>2</sup>.

**Artículo 582. Estacionamientos en Comercios.** - El número de estacionamientos por área útil de comercios se debe calcular de acuerdo a lo especificado en el Cuadro No. de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por usos del Régimen del Suelo.

Usos	N° de unidades	N° de unidades para visitas	Áreas para vehículos menores y otras áreas complementarias
<b>COMERCIAL Y DE SERVICIOS</b>			
<b>Normas Generales (1)</b>			
Unidades de comercios menores a 50m <sup>2</sup> ; y/o sumados hasta 50m <sup>2</sup>	No requiere		
Comercios desde 51 hasta 300 m <sup>2</sup>	1 cada 50 m <sup>2</sup> de AU		
Comercios desde 301 hasta 900 m <sup>2</sup>	1 cada 40 m <sup>2</sup> de AU		
Comercios desde 901 hasta 1500 m <sup>2</sup>	1 cada 30 m <sup>2</sup> de AU	(8) 60% para el público	Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Comercios mayores a 1500m <sup>2</sup>	1 cada 20 m <sup>2</sup> de AU		5% del área del lote para carga y descarga. Cinco

			módulos de estacionamientos para vehículos menores.
<b>Normas Específicas</b>			
Sucursales bancarias, Cajas de Ahorro, Cooperativas, Financieras.	1 cada 30 m2 de AU		
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, salones de banquetes y recepciones, cafés concierto, casinos.	1 cada 20 m2 de AU		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Acopio y distribución de materiales pétreos para construcción, distribuidora de GLP de 500 a 3.000 cilindros de 15kg. Centros de acopio de GLP.	1 cada 150 m2 de área de terreno		10% del área del lote para carga y descarga. Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Agencias y patios para distribución y venta de vehículos y maquinaria.	1 cada 20 m2 de área de exhibición construida o abierta.		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 AU		10% del área del lote para carga y descarga.
Bodegas de productos perecibles y no perecibles.	1 cada 100 m2 de AU		10% del área del lote para carga y descarga.
Hoteles	1 cada 50 m2 de AU		
Casas de huéspedes, hostales, residenciales.	1 cada 100 m2 de AU		
Moteles	1 cada 30 m2 de AU		
Oficinas de Administración pública de carácter zonal, de ciudad	1 cada 30 m2 de AU		Tres módulos de estacionamiento para vehículos menores.

**Artículo 583. Protección Contra Incendios.** - Las edificaciones de comercios deben cumplir con todas las normas referidas a Protección contra Incendios de la presente Normativa y las que establezcan el Cuerpo de Bomberos de Tulcán.

### Sección Quinta Edificios de Oficinas

**Artículo 584. Alcance.** - Los edificios destinados a oficinas deben cumplir con las disposiciones de esta Sección y las pertinentes de la presente Normativa. Altura interna de 2.68 m.

**Artículo 585. Circulaciones Interiores y Galerías.** - Los edificios de oficinas deben cumplir las disposiciones de la presente Normativa. Se entiende por galería el espacio interior destinado a la circulación del público, con oficinas ubicadas en sus costados.

**Artículo 586. Dimensiones de puertas.** - Las puertas deben tener una altura mínima: 2.10 m. Los anchos mínimos deben ser 1.00 m. en accesos; 0,90 m. en comunicaciones entre ambientes y 0.80 m. en baños.

**Artículo 587. Mezanines.** - Los mezanines se consideran como un piso más para el cálculo de altura de edificación.

**Artículo 588. Ventilación en Edificios de Oficinas.** - La ventilación de oficinas se puede efectuar por vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien por ventilación cenital por la cual debe circular libremente el aire sin afectar recintos colindantes.

El área mínima de esas aberturas debe ser 8% de la superficie útil del local.

Las oficinas que tengan acceso por pasillos y carezcan de ventilación directa al exterior, deben ventilarse por ductos o por medios mecánicos.

**Artículo 589. Ventilación por Medio de Ductos.** - Las piezas de baño, cocinas y dependencias similares en edificios de oficinas se pueden ventilar mediante ductos. En alturas menores a 9 m. los ductos tendrán un área no menor a 0.04 m<sup>2</sup> y un lado mínimo de 0.20 m. En edificios de hasta 5 pisos, el ducto debe tener mínimo 0.20 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 12 m. Para alturas mayores el lado mínimo debe ser de 0.60 m. con un área no inferior a 0.36 m<sup>2</sup> libre de instalaciones.

**Artículo 590. Ventilación Mecánica.** - Si la cantidad, calidad y control del aire provisto con ventilación natural no son satisfactorios, se debe usar sistemas de ventilación mecánica, los cuales no deben afectar a los moradores del área debido a la generación de presión sonora o vibración.

Se debe usar ventilación mecánica en lugares cerrados y ocupados por más de 25 personas, donde el espacio por ocupante sea igual o inferior a 3.00 m<sup>3</sup> por persona; locales ubicados en sótanos, ocupados por más de diez personas simultáneamente; locales que por su función requieran ventilación mecánica.

**Artículo 591. Servicios Colectivos.** - Se relacionarán las áreas útiles correspondientes, a razón de la equivalencia de un departamento por cada 50 m<sup>2</sup> de oficina o fracción mayor de 30 m<sup>2</sup>.

**Artículo 592. Servicios Sanitarios en Oficinas.** - Se debe proveer un medio baño por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil.

Toda batería sanitaria debe tener un baño para personas con discapacidad y movilidad reducida. Por cada 500 m<sup>2</sup> de área útil se requiere un medio baño para uso público y uno adicional por cada fracción mayor al 50%.

**Artículo 593. Cristales y Espejos.** - Los cristales y espejos grandes cuyo extremo inferior esté a menos de 0.50 m. del piso, en lugares públicos, deben señalarse o protegerse para evitar accidentes. No se debe colocar espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma o tamaño de vestíbulos o circulaciones.

**Artículo 594. Estacionamientos en Oficinas.** - El número de estacionamientos por área útil de oficinas se debe calcular de acuerdo a lo especificado en el Cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por usos del Régimen del Suelo.

Usos	N° de unidades	N° de unidades para visitas	Áreas para vehículos menores y otras áreas complementarias
OFICINAS			
Oficinas en general	1 cada 50 m <sup>2</sup> de AU	1 cada 200 m <sup>2</sup> de AU	Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.

**Artículo 595. Protección Contra Incendios.** - Las edificaciones de oficinas deben cumplir con las normas del Art. 464 referida a Protección contra Incendios de la presente Normativa; y, con las que establezca el Cuerpo de Bomberos de Tulcán.

### Sección Sexta Centros de Diversión

**Artículo 596. Alcance.** - Los edificios destinados a centros de diversión, conforme al libro II del Régimen del Suelo y del Uso Comercial y de Servicios deben cumplir con las disposiciones contenidas en la presente normativa.

**Artículo 597. Capacidad.** - Los edificios destinados a centros de diversión se clasifican por su capacidad en:

1. Locales con capacidad superior o igual a 1.000 usuarios.
2. Locales con capacidad entre 500 y 999 usuarios.
3. Locales con capacidad mayor o igual a 200 hasta 499 usuarios.
4. Locales con capacidad mayor o igual entre 50 y 199 usuarios.
5. Locales con capacidad hasta 50 usuarios.

**Artículo 598. Disposiciones Específicas.** - Los centros de diversión con capacidad hasta 50 usuarios deben cumplir con las siguientes disposiciones:

1. Disponer de ventilación directa al exterior.
2. Las emisiones de procesos de combustión no podrán ventilar directamente hacia la vía pública a través de puertas o ventanas.
3. Si la cantidad, calidad y control del aire provisto con ventilación natural no son satisfactorios, se debe usar sistemas de ventilación mecánica, los cuales no deben afectar a los moradores del área debido a la generación de presión sonora o vibración; deben cumplir con lo establecido en la Ley de Gestión Ambiental vigente para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental, sobre Límites Permisibles de Niveles de Ruido Ambiente Para Fuentes Fijas y Fuentes Móviles, y Para Vibraciones.
4. Los servicios sanitarios deben separarse para cada sexo y disponer cuando menos de un inodoro, un urinario y un lavamanos para hombres y un inodoro y un lavamanos para mujeres; a más de por lo menos un bebedero con agua purificada.

### **Sección Séptima** **Edificaciones de Alojamiento**

**Artículo 599. Alcance.** - Se consideran alojamientos hoteleros a los dedicados de modo habitual a proporcionar servicios de habitación temporal, con o sin otros servicios complementarios.

**Artículo 600. Clasificación.** - Los alojamientos hoteleros, se clasificarán en atención a las características y calidad de sus instalaciones, y por los servicios que prestan.

- a) Establecimientos hoteleros: Hoteles: Hotel; Hotel- residencia; Hotel - apartamento, Pensiones y hostales: Hostales; Hostales- Residencias; Pensiones Hostelerías y Moteles: Hostelerías; Moteles.
- b) Establecimientos Extra-hoteleros: Apartamentos Turísticos Campamentos de turismo o Campings Refugios y cabañas.

**Artículo 601. Definiciones Específicas.** - El Ministerio de Turismo determina varios tipos de establecimientos, que deben cumplir normativas propias de su jerarquía.

#### 1. Establecimientos Hoteleros:

- a) Hotel: Es un establecimiento que preste al público servicios de alojamiento, comidas y bebidas mediante precio y tenga un mínimo de 30 habitaciones.  
Se califican en: 5 estrellas: Lujo, 4 estrellas: Primera o 3 estrellas: Segunda o 2 estrellas: Tercera y 1 estrella: Cuarta.
- b) Hotel residencia: Es un establecimiento que preste al público servicios de alojamiento y desayuno o cafetería, pero no servicio de comedor y tenga un mínimo de 30 habitaciones.
- c) Hotel apartamento: (Apart Hotel). Es un establecimiento que preste al público alojamiento en apartamentos (como mínimo una habitación independiente, un baño completo, área de cocina, comedor, y estar), otros servicios de un hotel, muebles, enseres, útiles de cocina, vajilla,

- cristalería, mantelería, lencería, etc. para ser utilizados por los clientes y tenga un mínimo de 30 apartamentos, además de otros servicios complementarios y adicionales de este tipo de establecimientos.
- d) Hostal: Es un establecimiento que presta al público servicios de alojamiento y alimentación y tenga no más de 29 ni menos de 12 habitaciones.
  - e) Hostal residencia: Es un establecimiento hotelero que presta al público servicios de alojamiento y desayuno o cafetería, pero no ofrecerá los servicios de comedor y tenga un máximo de 29 y un mínimo de 12 habitaciones.
  - f) Pensión: Es un establecimiento que presta al público servicio de alojamiento y alimentación y tenga no más de 11, ni menos de 6 habitaciones.
  - g) Hostería: Es un establecimiento situado fuera de los núcleos urbanos que esté dotado de jardines, zonas de recreación y deportes y en el que se preste servicios de alojamiento y alimentación al público con una capacidad no menor de 12 habitaciones ni mayor de 29.
  - h) Motel: Es un establecimiento hotelero situado en zonas condicionadas por el Municipio de Tulcán en el que se preste servicios de alojamiento en habitaciones con baño completo, entradas y garajes independientes desde el exterior. Deben prestar servicio de cafetería las 24 horas del día y tener una capacidad mínima de 6 habitaciones.

## 2. Establecimientos extra-hoteleros:

- a) Apartamentos Turísticos. Son establecimientos turísticos que de modo habitual prestan servicio de alojamiento en apartamentos con mobiliario, equipos, instalaciones y servicios, sin que se preste los servicios de un hotel.
- b) Campamentos de turismo o campings. Son lugares delimitados, acondicionados y con facilidades para pernoctar al aire libre en tiendas de campaña (carpas), sin que se presten los servicios de un hotel.
- c) Refugios o cabañas. Lugares delimitados y acondicionados en los que se provee alojamiento en cabañas o similares, sin que se preste otros servicios de un hotel.

**Artículo 602. Vestíbulos.** - Toda edificación de alojamiento debe contar con un vestíbulo, cuya superficie tenga relación con la capacidad receptiva del establecimiento para facilitar el acceso, tener control y garantizar la seguridad. El vestíbulo de establecimientos de lujo, primera y segunda categoría debe tener servicios de recepción y conserjería diferenciados; cabinas telefónicas (1 por cada 40 habitaciones o fracción); baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres. Los vestíbulos en otros establecimientos hoteleros deben tener servicio de recepción, un teléfono público y servicios higiénicos independientes para hombres y mujeres.

**Artículo 603. Pasillos.** - El ancho mínimo de pasillos en establecimientos hoteleros de lujo debe ser 2.10 m.; en los de primera 1.50 m. y en los de segunda, tercera y cuarta categorías, 1.20 m. En edificaciones de hasta 4 pisos sin ascensor y/o 20 dormitorios, el pasillo mínimo será de 1.20 m. Se debe cumplir también los requisitos de "Circulaciones Interiores y Exteriores" y "Protección contra Incendios", respectivamente.

**Artículo 604. Escaleras.** - La escalera principal en los establecimientos hoteleros relacionará todas las plantas de uso de los clientes. En cada planta debe constar el número de piso al que corresponde. El ancho de las escaleras se relaciona con la categoría del hotel: En los hoteles de lujo debe ser entre 1.80 m. y 2.10 m. En los de primera 1.50 m.; en los de segunda a cuarta categorías, como mínimo 1.20 m.

**Artículo 605. Elevadores.** - El número de elevadores se relaciona con la categoría del establecimiento: En hoteles de más de 200 habitaciones, debe haber cuatro ascensores; en los de más de 100 habitaciones, dos ascensores. Cuando los hoteles de primera tengan más de tres pisos altos requieren un ascensor, igual que los de segunda, tercera y cuarta categorías que tengan más de cuatro pisos altos.

**Artículo 606. Dormitorios.** - El dormitorio mínimo debe tener una cama de 1.50 m. de ancho por 2.00 m. de largo, con circulación en sus tres lados de 0.90 m. y un espacio para guardarropa mínimo de 1.00 m<sup>2</sup> con un ancho de 0.60 m.

La altura mínima útil de entepiso debe ser 2.68 m. Debe tener además un baño compuesto por un inodoro con una distancia mínima al paramento frontal de 0.60 m. y a los laterales de 0.20 m. a cada lado y ducha de mano (tipo teléfono); un lavamanos y una ducha cuyo lado menor debe ser 0.80 m. o más.

En habitaciones dúplex puede existir un solo baño compartido. Todos los baños deben contar con servicio de agua caliente. El establecimiento debe tener una reserva de agua de al menos 75 litros por residente al día. En establecimientos de alojamiento de cuarta categoría puede existir en cada piso una batería de baños colectivos, diferenciados para hombres y mujeres.

**Artículo 607. Cocinas.** - Deben contar con los elementos requeridos en relación a la capacidad del establecimiento: Los establecimientos de lujo y primera deben contar con office, almacén, bodega con cámara frigorífica, despensa, cuarto frío con cámaras independientes para carne y pescado, mesa caliente y fregadero.

El área de cocina debe equivaler al 70% del área de comedor y de la cocina fría. Además de la cocina principal deben existir cocinas auxiliares para cafetería, grill, etc., según los servicios del establecimiento. Los hoteles de segunda categoría dispondrán de office, almacén, bodegas, despensas, cámara frigorífica, con un área total equivalente al menos al 60% del comedor. Los de tercera y cuarta categorías, dispondrán de despensa, cámara frigorífica y fregadero con una superficie total equivalente al 60% de la del comedor.

**Artículo 608. Comedores.** Los comedores deben tener ventilación al exterior o dispositivos para la renovación del aire y, en todo caso, de equipos de ventilación, aire acondicionado o similar. El área requerida para comedores depende de la categoría del establecimiento: Los hoteles de lujo requieren un área mínima de 2.50m<sup>2</sup> por habitación; los de primera 2.00 m<sup>2</sup> por habitación. Los

de segunda categoría, 1.80 m<sup>2</sup>., los de tercera 1.60 m<sup>2</sup> por habitación y los de cuarta, 1.10 m<sup>2</sup> por habitación.

**Artículo 609. Bares.** - Los bares instalados en establecimientos hoteleros de cualquier categoría deben estar aislados o insonorizados cuando se ofrezca música.

El bar debe ser independiente, pero podrá instalarse en el área social si se diferencia claramente del resto, y su superficie no se computa como la mínima exigida a aquellas áreas.

**Artículo 610. Locales Comerciales.** - Pueden existir tiendas o locales comerciales en el vestíbulo y pasillos, siempre que no se obstruya el paso en ellos.

**Artículo 611. Salones de Uso Múltiple.** - Los salones para banquetes, actos sociales o convenciones deben tener un vestíbulo o lobby de recepción con guardarropas y baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres. Su superficie debe guardar relación con su capacidad, a razón de 1,20 m<sup>2</sup> por persona y no se computará en la exigida para las áreas sociales de uso general.

**Artículo 612. Servicios Sanitarios.** - En los establecimientos de lujo, primera y segunda categoría, los baños generales de hombres y mujeres, deben tener accesos independientes y un vestíbulo o corredor antes de la puerta de los mismos. Deben existir baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres en todas las plantas en las que existan salones, comedores y otros lugares de reunión y al menos un baño para uso de personas con discapacidad y movilidad reducida.

**Artículo 613. Dotación de Agua.** - Se debe contar con una reserva de agua para un suministro mínimo de 200, 150 y 100 litros por persona al día en establecimientos de lujo, primera y segunda categoría respectivamente, y de 75 litros en las restantes categorías. Un 20% del suministro será de agua caliente a una temperatura mínima de 55 grados centígrados.

**Artículo 614. Generador de Emergencia.** - Los establecimientos de lujo deben tener un generador de energía capaz de dar servicio a todas sus dependencias; en los de primera y segunda categoría el generador debe suministrar servicio a las áreas sociales.

Las áreas de máquinas y generador eléctrico deben estar insonorizadas y cumplir con las normas nacionales.

**Artículo 615. Estacionamientos.** - El número de estacionamientos por tipo de alojamiento se debe calcular de acuerdo con lo especificado en el Cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por usos del Régimen del Suelo, como lo estipula en el Art. 582.

**Artículo 616. Alcance.** - El estacionamiento podrá ser común para varios establecimientos, siempre que respete la capacidad establecida en el numeral anterior. Se admiten estacionamientos fuera de la edificación, pero cercanos a la misma.

**Artículo 617. Tratamiento y Eliminación de Basuras.** - El almacenamiento de basura se hará en recipientes no menores a 2.00 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 1.00 m., dependiendo su volumen del tamaño del establecimiento, calculado a razón de 0.02 m<sup>3</sup> por habitación.

De no existir servicio público de recolección de basura, se debe proveer un sistema de almacenamiento, transporte y disposición final que no contamine ni afecte al medio ambiente.

**Artículo 618. Condiciones Específicas para Edificaciones de Alojamientos.** - Las condiciones mínimas para hoteles, hostales, pensiones, moteles y similares, según su categoría, se someterán a la normativa del Ministerio de Turismo y de la Dirección de Saneamiento y Gestión Ambiental, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones de esta Sección.

### **Sección Octava Salas de Espectáculos**

**Artículo 619. Capacidad.** - De acuerdo a su capacidad, las edificaciones se dividen en:

- a) Capacidad superior o igual a 1.000 espectadores.
- b) Capacidad entre 500 y 999 espectadores.
- c) Capacidad mayor o igual a 200 hasta 499.
- d) Capacidad mayor o igual entre 50 y 199 espectadores.
- e) Capacidad hasta 49 espectadores.

**Artículo 620. Accesos y Salidas.** –

- a) De instalarse barreras para el control de los ingresos, éstas deben contar con dispositivos adecuados que las abatan o eliminan su obstáculo con el simple empuje de los espectadores de adentro hacia afuera.
- b) Las salas del grupo a) deben tener accesos a dos calles o espacios públicos de ancho no menor a 16.00 m. Las salas del grupo b), frente a una calle de ancho no menor a 14.00 m. y otro acceso directo a la calle a través de un pasaje de ancho no menor a 6.00 m.
- c) En las salas de los otros grupos, los accesos principales pueden estar alejados de la calle o espacio público, pero comunicarse a éstos por dos pasajes de ancho no menor a 6.00 m., con salidas en sus dos extremos.
- d) Tales pasajes y patios deben tener piso o pavimento en un solo plano, y rejas o puertas que deben mantenerse abiertas cuando el local esté funcionando. De existir pórticos o arquerías, éstos no deben disminuir el ancho mínimo fijado.

**Artículo 621. Puertas.** - Las puertas principales de acceso deben comunicar directamente con la calle o con pórticos, portales o arquerías abiertas a dichas calles y estar a nivel de la acera a la que comunican sin interposición de gradas.

Para los locales del grupo a) es indispensable la colocación de tres puertas en su frente principal, como mínimo, y para los del grupo b), dos puertas.

Se prohíbe la colocación de puertas giratorias.

Las boleterías o puestos de venta no deben impedir el acceso y evacuación del público.

**Artículo 622. Puertas de Emergencia.** - Las puertas de emergencia deben cumplir las siguientes especificaciones:

- a) Toda sala de espectáculos debe tener al menos dos puertas de escape o salidas de emergencia, según las normas del artículo anterior y su cuadro.
- b) Deben atender áreas proporcionales de asientos o asistentes (espectadores), evitando la cercanía al escenario.
- c) Sobre las puertas debe existir un aviso luminoso con la leyenda "emergencia", encendido mientras dure la función.
- d) Las puertas de emergencia deben comunicar directamente a los corredores de emergencia y éstos en forma directa a la calle, debiendo permanecer iluminados, durante toda la función.
- e) Las puertas de emergencia deben abrir siempre hacia afuera de la sala.
- f) Las puertas de emergencia pueden ser usadas también para la evacuación normal de la sala, cuestión que debe darse a conocer al público con antelación.

**Artículo 623. Ventanas.** - Ninguna ventana de un local de reuniones puede tener rejas, barrotes u otros obstáculos que impidan la salida en caso de emergencia. Se exceptúan las ventanas de locales inaccesibles para el público.

**Artículo 624. Corredores.** - Los corredores de circulación se sujetarán a las siguientes especificaciones:

- a) El exceso se debe calcular a razón de 1.20 m. por cada 200 espectadores que tengan que circularlo o fracción. El ancho mínimo será de 1.50 m.
- b) Se prohíbe la construcción de gradas en corredores, pasillos, vestíbulos, etc. Cualquier diferencia de nivel se salvará por medio de planos inclinados de pendiente no mayoral 10 %.
- c) No se permiten los corredores que puedan originar corrientes encontradas de tránsito.
- d) Se prohíbe la colocación de kioscos, mostradores, mamparas o cualquier otro objeto o artefacto que entorpezca la fácil y rápida evacuación del local.
- e) Los corredores deben aumentar su ancho frente a los guardarropas de modo que no disminuya el ancho mínimo.

**Artículo 625. Corredores Interiores.** - Los pasillos interiores deben cumplir 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.

Regirán para este caso, todas las demás disposiciones de la presente Sección que no se contrapongan a las señaladas, en este artículo.

**Artículo 626. 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 puede tener un ancho menor a 1.50 m.
- c) La huella mínima debe ser 0.30 m., y la contrahuella máxima 0.17 m.
- d) Cada tramo debe tener un máximo de diez escalones, y sus descansos una dimensión no menor al ancho de la escalera.
- e) Los tramos deben ser rectos. Se prohíben las escaleras compensadas o de caracol.
- f) Toda escalera debe llevar pasamanos laterales y cuando su ancho fuere mayor a 3.60 m., tendrá un doble pasamanos central, que divida el ancho de las gradas fin de facilitar la circulación.
- g) Las localidades ubicadas en los niveles superior o inferior del vestíbulo de acceso deben contar con un mínimo de 2 escaleras situadas en lados opuestos, cuando la capacidad del local en dichos pisos fuere superior a 500 espectadores.
- h) El ancho mínimo de escaleras debe ser igual a la suma de los anchos de las circulaciones a las que den servicio.
- i) Las escaleras que presten servicio al público no se deben comunicar con pisos subterráneos en el subsuelo del edificio.
- j) No se permite disponer escaleras que den directamente a las salas de espectáculos y pasajes.
- k) Además, se debe cumplir con lo estipulado en el Capítulo III, Sección Tercera referente a Circulaciones Interiores y Exteriores.

**Artículo 627. Altura Libre.** - La altura libre en cualquier punto del local, medida desde el nivel de piso hasta el cielo raso, será de 3.50 m. como mínimo.

**Artículo 628. Ventilación.** - El volumen mínimo del local se debe calcular a razón de 7.00 m<sup>3</sup> por espectador, debiendo asegurarse 4 cambios de volumen total de aire en una hora, sea con sistemas de ventilación natural o mecánica, que asegure la renovación del aire.

**Artículo 629. Condiciones Acústicas.** - Los escenarios, vestidores, bodegas, talleres, cuartos de máquinas y casetas de proyección de las salas de espectáculos deben 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 deben garantizar la buena audición en todos sus sectores, utilizando en caso necesario placas acústicas que eviten el eco y la deformación del sonido. En los cines es necesario un espacio de 0.90 m. de fondo mínimo, entre la pantalla y los altavoces.

**Artículo 630. Iluminación 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 631. Condiciones de Visibilidad en Espectáculos.** - 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 632. Cálculo de la Isóptica.** - La visibilidad se determinará usando el círculo de isópticos, en base de una constante "k", que es el resultado de la diferencia de niveles entre el ojo de una persona y la parte superior de la cabeza del espectador situado en la fila inmediata inferior y/o superior. Esta constante tendrá un valor mínimo de 0.12 m.

**Artículo 633. Otros Sistemas de Trazo de Isópticos.**- Para el cálculo de la visibilidad podrá usarse cualquier otro sistema de trazo, siempre y cuando se demuestre que la visibilidad obtenida cumpla con todo lo especificado en esta Sección.

**Artículo 634. Nivel de Piso.** - Para el cálculo del nivel de piso en cada fila de espectadores, se considerará que la altura entre los ojos del espectador y el piso es de 1.10 m., cuando éste se encuentre en posición sentado y de 1.70 m. cuando los espectadores se encuentren de pie.

**Artículo 635. Cálculo de Isóptica en Locales de Planta Horizontal.** - Para el cálculo de la isóptica en locales donde el espectáculo se desarrolle en un plano horizontal, se preverá que el nivel de los ojos de los espectadores, no sea inferior en ninguna fila, al del plano en que se efectúe

el espectáculo y, el trazo de la isóptica, se realizará a partir del punto extremo del proscenio, cancha, límite más cercano a los espectadores o del punto de visibilidad más crítico.

**Artículo 636. Cálculo de Isópticos en Cines.** - Para los locales destinados a cines, el ángulo vertical formado por la visual del espectador y una línea normal a la pantalla en el centro de la misma, no podrá exceder a 30 grados y, el trazo de la isóptica se efectuará a partir del extremo inferior de la pantalla.

**Artículo 637. Datos que Deberá Contener el Proyecto.** - Debe anexarse al proyecto los planos de las isópticas y los cuadros de cálculos correspondientes que contendrán como mínimo lo siguiente:

- a) Ubicación y nivel de los puntos más críticos para el cálculo de visibilidad, la distancia en planta entre éstos y la primera fila de espectadores y las distancias entre cada fila sucesiva.
- b) Los niveles de los ojos de los espectadores de cada fila con respecto al punto crítico, base del cálculo.
- c) Los niveles de piso correspondientes a cada fila de los espectadores con aproximación de 50 mm. para facilitar la construcción de los mismos y,
- d) La magnitud de la constante "k" empleada.

**Artículo 638. Escenario.** - El escenario estará separado totalmente de la sala y construido con materiales incombustibles, permitiéndose únicamente el uso de la madera para el terminado del piso y artefactos de tramoya. El escenario tendrá una salida independiente a la del público que lo comunique directamente con la calle. La boca de todo escenario debe estar provista de telón incombustible.

**Artículo 639. Camerinos.** - Los camerinos cumplirán las siguientes condiciones:

- a) No se permitirá otra comunicación que la boca del escenario entre aquellos y la sala de espectáculos.
- b) Podrán alumbrarse y ventilarse artificialmente.
- c) Deben ubicarse en sitios de fácil evacuación para emergencias.
- d) Estarán provistos de servicios higiénicos completos, y separados para ambos sexos.

**Artículo 640. Palcos y Galerías.** - Cada piso de palcos o galerías estará servido por escaleras independientes de las de los otros pisos. Estas escaleras tendrán un ancho no inferior a 1.50 m.

**Artículo 641. Butacas.** - En las salas de espectáculos solo se permitirá la instalación de butacas. Las mismas que reunirán las siguientes condiciones:

- a) Distancia mínima entre respaldos: 0.85 m.

- b) Distancia mínima entre el frente de un asiento y el respaldo del próximo: 0.40 m.
- c) La ubicación de las butacas será de tal forma que cumpla con todas las condiciones de visibilidad especificadas en la presente Normativa.
- d) Las butacas se fijarán al piso, excepto las que se encuentren en palcos podrán hacerlo opcionalmente.  
5. Los asientos serán plegables, salvo el caso en que la distancia entre los respaldos de dos filas consecutivas sea mayor a 1.20 m.
- e) Las filas limitadas por dos pasillos tendrán un máximo de 14 butacas y, las limitadas por uno solo, no más de 7 butacas. Esta norma podría variar en función del cambio de la distancia mínima.
- f) La distancia mínima desde cualquier butaca al punto más cercano de la pantalla será la mitad de la dimensión mayor de ésta, pero en ningún caso menor de 7.00 m.
- g) Se reservará el 2% de la capacidad de la sala de espectáculos para ubicar a discapacitados, en planta baja. Para ello se realizarán las siguientes adecuaciones: será retirada de los extremos de dos filas consecutivas la última butaca, obteniendo una plaza libre igual a 1.20 m. Allí se ubicará la silla de ruedas, conservando los dos claros libres entre filas de asientos, anterior y posterior a la mencionada. La reserva de espacio se realizará en forma alternada, evitando zonas segregadas del público y la obstrucción de la salida.

**Artículo 642. Cabinas de Proyección.** - Las cabinas de proyección en los locales destinados a cines cumplirán con las siguientes especificaciones:

- a) Tendrán un área mínima de 4.00 m<sup>2</sup> por cada proyector y, una altura mínima de 2.20 m.
- b) Se construirán con materiales incombustibles y dotados interiormente con extintores de incendio.  
3. Tendrán una sola puerta de acceso de material incombustible y de cierre automático. La puerta abrirá hacia afuera de la cabina y no podrá tener comunicación directa con la sala.
- c) Las aberturas de proyección irán provistas con cortinas metálicas de cierre automático de material incombustible.
- d) La ventilación deberá permitir 4 cambios de volumen total de aire por hora y se hará directamente al exterior de la sala.

**Artículo 643. Taquillas.** - Las taquillas para venta de boletos se localizarán en el vestíbulo exterior de la sala de espectáculos y no directamente en la calle. Deberá señalarse claramente su ubicación y no obstruirán la circulación del público.

El número de taquillas se calculará a razón de una por cada 500 personas o fracción, para cada tipo de localidad.

**Artículo 644. 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 100 personas o fracción.
- b) 1 inodoro y 1 lavamanos para mujeres, por cada 100 personas o fracción.
- c) Se instalará por lo menos 1 bebedero con agua purificada, pudiendo estar fuera del servicio sanitario.
- d) Para palcos y galerías se preverán servicios sanitarios de acuerdo a la relación indicada en los incisos a) y b) de este artículo.
- e) Se preverá una cabina de servicio sanitario para personas con discapacidad o movilidad reducida, de conformidad a lo establecido en esta Normativa referente al Área Higiénico Sanitaria.

**Artículo 645. Locales en Pisos Altos.** - Los locales destinados a teatros, cines, espectáculos o reuniones que contengan salas en un piso alto, deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

- a) Los vestíbulos, pasillos, y las escaleras que conduzcan a la sala y demás locales serán independientes y aislados del resto de los locales en la planta baja y estarán construidos todos sus elementos con materiales incombustibles.
- b) Los locales ubicados bajo el recinto ocupado por la sala no podrán destinarse al depósito o expendio de materiales inflamables.
- c) Las escaleras que accedan al vestíbulo principal serán tramos rectos separados por descansos, y tendrán un ancho no menor a 1.80 m.
- d) El máximo de escalones por tramo será de 10; la altura de contrahuella no mayor a 0.17 m.; y, el ancho de la huella no menor de 0.30 m., debiendo en todo caso mantenerse la relación  $2ch + 1h = 0.64$  m.

**Artículo 646. Talleres y Habitaciones Para Empleados.** - Los locales destinados a talleres y habitaciones para empleados tendrán accesos independientes de los del público y escenario.

**Artículo 647. Accesos de Vehículos y de Servicio.** - Los accesos para vehículos y servicio de los locales serán independientes de los que se prevean para el público.

**Artículo 648. Protección contra incendio.** - Los locales de reunión cumplirán con todas las disposiciones pertinentes.

**Artículo 649. Muros Cortafuegos.** - Las edificaciones comprendidas en esta Sección deben separarse totalmente de los edificios colindantes por medio de muros cortafuegos, desprovistos de vanos de comunicación.

**Artículo 650. Depósitos Subterráneos.** - No se podrá disponer en el subsuelo depósitos de materiales, productos, maquinaria o instalaciones que puedan provocar incendios, fugas, derrames, explosiones, u otros riesgos.

## Sección Novena Edificios Para Espectáculos Deportivos

**Artículo 651. Alcance.** - Se consideran edificios para espectáculos deportivos los de estadios, coliseos, hipódromos, velódromos, polideportivos, espacios de uso múltiple y otros semejantes.

**Artículo 652. Graderíos.** - Los graderíos cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Altura máxima: 0.45 m.
- b) Profundidad mínima: 0.70 m.
- c) De existir butacas sobre las gradas, se deben ajustar a lo establecido en el Capítulo IV, Sección Octava, Art. 467, referido a Salas de Espectáculos.
- d) En graderíos cubiertos, la altura libre mínima del piso al techo: 3.00 m.
- e) Ancho mínimo por espectador: 0.60 m.
- f) Drenaje para la fácil evacuación de aguas lluvias con pendientes no menores al 2%.
- g) La separación entre dos tablonces consecutivos no podrá ser mayor de 10 mm. En caso de tablonces apareados, su separación no debe exceder 50 mm. En correspondencia con el apoyo del tablón y la estructura debe existir una conexión de dos pernos enroscados.

**Artículo 653. Graderíos Sobre Terreno Natural.** - Los graderíos sobre terreno natural en desmonte o terraplén deben hallarse protegidos para evitar eventuales deslizamientos, hundimientos u otros fenómenos geodinámicos.

**Artículo 654. Circulaciones en el graderío.** - Cada 60 asientos o butacas, debe existir una escalera con ancho no menor de 1.20 m. y pasillos paralelos a los graderíos cada diez filas como máximo, con un ancho no menor a la suma de los anchos de las escaleras que desemboquen a ellos.

**Artículo 655.** 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 ello, se debe retirar la última butaca o asiento ubicado en los extremos de dos filas consecutivas, obteniendo una plaza única libre de 1.20 m. para ubicar una silla de ruedas, conservando los dos claros libres entre las filas de asientos anterior y posterior a la mencionada.

La reserva de espacio debe ser alternada, evitando zonas segregadas y obstruir la salida.

**Artículo 656. Taquillas.** - Las taquillas deben tener mínimo 1.50 m. de ancho y altura mínima de 2.10 m.; se calculará una por cada 1.500 espectadores y un mínimo de dos boleterías.

**Artículo 657. Estacionamientos.** - El número de puestos de estacionamiento para los edificios para espectáculos públicos, se debe calcular de acuerdo con el Cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por usos del Régimen del Suelo.

Usos	N° de unidades	N° de unidades para visitas	Áreas para vehículos menores y otras áreas complementarias
RECREATIVO Y DEPORTIVO			
<b>Normas Específicas</b>			
Parque infantil, barrial, sectorial, zonal, de ciudad o zoológico.	1 cada 500 m <sup>2</sup> de terreno.		Dos módulos de estacionamiento para vehículos menores en: parque infantil, barrial, sectorial. Seis módulos para parques ciudad y metropolitanos.
Centros deportivos, coliseos y estadios.	1 cada 75 m <sup>2</sup> de AU		
Gimnasios y piscinas	1 cada 40 m <sup>2</sup> de AU		
Plaza de toros, hipódromos, velódromos, pistas de patinaje	1 cada 10 m <sup>2</sup> de AU		

**Artículo 658.** Servicios sanitarios. Deben cumplir las siguientes especificaciones:

- a) Ser independientes para cada sexo y diseñados para que ninguna pieza sanitaria sea visible desde el exterior incluso con la puerta abierta.
- b) Tener 1 inodoro, 3 urinarios y 2 lavabos para hombres y 2 inodoros y 1 lavabo para mujeres por cada 600 espectadores o fracción.
- c) Cada sección debe tener al menos un bebedero de agua purificada. Los deportistas y participantes del espectáculo tendrán vestidores y servicios sanitarios con duchas, separados de los del público.

**Artículo 659. Servicio Médico de Emergencia.** - Las edificaciones de espectáculos deportivos deben tener un local para servicio médico, con instrumental para primeros auxilios y un sanitario, con un área mínima de 36 m<sup>2</sup> y paredes recubiertas con material impermeable hasta una altura de 1.80 m. como mínimo.

**Artículo 660. Protecciones Especiales.** - Se dejará facilidad para el ingreso de ambulancias. 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 661. Protección Contra Incendio.** - Las edificaciones comprendidas en esta Sección deben construirse íntegramente con materiales incombustibles, y conforme al Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de Tulcán.

**Artículo 662. 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 663. Alcance.** - Las piscinas públicas, semipúblicas y privadas deben cumplir las normas de esta Sección, y las disposiciones del "Reglamento de Piscinas" del Ministerio de Salud Pública.

**Artículo 664. Definición.** - Piscina es un estanque, con sus instalaciones y equipos, destinado al baño o los deportes acuáticos. Pueden ser públicas, semipúblicas o privadas, respecto a los usuarios y a la vez, pueden ser intermitentes, continuas, de recirculación, etc., de acuerdo a la modalidad de su funcionamiento, como se detalla en los siguientes artículos.

**Artículo 665. Equipamiento Básico.** - Los locales donde existan piscinas públicas, semipúblicas y privadas deben tener:

- a) Vestuarios con guardarropas.
- b) Duchas.
- c) Servicios higiénicos.
- d) Lavapiés.
- e) Implementos para control de calidad del agua.
- f) Equipo 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 666. Vestuarios.** - Los vestuarios deben ser separados para hombres y mujeres, ventilados y con adecuadas condiciones higiénicas, con pisos pavimentados o recubiertos de materiales antideslizantes en seco y en mojado y con declive hacia los desagües. Las paredes deben revestirse de material liso e impermeable, y los tabiques de separación terminar a 0.20 m. del suelo. Deben contar con cancelos individuales o colectivos y vestidores en número adecuado al de bañistas que permita la piscina en su carga máxima.

**Artículo 667. Servicios Sanitarios.** - Los servicios sanitarios deben estar cerca a los vestuarios. Los bañistas deben pasar obligatoriamente por las duchas y lava-pies antes de ingresar a la piscina.

Deben existir servicios sanitarios separados para hombres y mujeres y para personas con discapacidad y movilidad reducida según lo establecido en esta normativa. El número mínimo de piezas sanitarias debe ser:

PIEZAS SANITARIAS			HOMBRES	MUJERES
1	Inodoro	cada	60	40
1	Lavamanos	cada	60	60
1	Ducha	cada	30	30
1	urinario	cada	-	60

**Artículo 668. Lavapiés.** - Los lava-pies deben estar a la entrada de la piscina, forzando al bañista a caminar y desinfectar sus pies. Sus dimensiones mínimas deben ser 3.00 x 1.00 x 0.30 m. El nivel del agua 0.20 m. y tener una dosificación de cloro.

**Artículo 669. Circulación Perimetral.** - En torno a la piscina y al lava-pies, debe existir 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 670. Capacidad.** - La capacidad máxima de una piscina se debe calcular según la cantidad de personas que simultáneamente hacen uso de la misma. La capacidad máxima de piscinas que posean un sistema de desinfección continua, se calcula 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 671. Carga Máxima.** - La carga máxima de una piscina no podrá ser mayor a una persona por cada 2.50 m<sup>2</sup> de piscina, sin contar el área utilizada para los trampolines que, de existir, deben tener un área mínima de 3.00 m. de radio, con centro el extremo del tablón o plataforma de lanzamiento.

**Artículo 672. Piscinas Infantiles.** - Toda piscina pública, semipública y privada debe tener 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 deben tener las mismas condiciones de construcción que otras, pero su profundidad no debe ser más de 0.70 m. Los declives hacia los desagües tendrán una pendiente máxima del 2%.

**Artículo 673. Art. 372.-** Piscinas intermitentes o de renovación periódica. Se prohíbe la construcción de piscinas intermitentes o de renovación periódica, salvo el caso que su renovación se justifique plenamente.

**Artículo 674. Piscinas al Aire Libre.** - Las piscinas al aire libre se sujetarán a todas las normas señaladas en esta sección y en ellas, adicionalmente, debe evitarse el desarrollo de algas, mediante el tratamiento con sulfato de cobre en una proporción de 0,12 y 0.24 ppm.

**Artículo 675. Materiales y acabados.** - Las piscinas deben ser de hormigón o de materiales impermeables y resistentes. Las paredes deben ser verticales y revestidas, igual que el fondo, con materiales impermeabilizantes y resistentes a la acción química de las sustancias que contenga el agua o las de limpieza. El revestimiento o enlucido de las piscinas debe tener una superficie pulida de fácil limpieza y de color claro, sin grietas ni hendiduras. Las uniones entre paramentos y entre éstos y el fondo deben redondearse, con un radio mínimo de 0.10 m.

**Artículo 676. Profundidad.** - La profundidad de una piscina puede variar entre 0.90 m. y 1.50 m. en la parte más baja, y 1.80 m. a 3.60 m. en la profunda. Entre el 80% y 90% del área total debe tener una profundidad menor a 1.50 m. La parte profunda debe extenderse por lo menos de 3.00 m. a 3.50 m. detrás del trampolín.

**Artículo 677. Pendientes del fondo.** - Los declives del fondo de la piscina serán uniformes, sin cambios bruscos de pendiente, admitiéndose declives de 5 y 6 %.

**Artículo 678. Asideros.** - Las piscinas deben tener asidero en todo el contorno, recomendándose canaleras de rebalse que sean lo suficientemente profundas para que los dedos del bañista no toquen el fondo.

**Artículo 679. Escaleras.** - En cada esquina debe 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 680. Trampolines.** - Las piscinas provistas de trampolines y/o plataformas, deben tener las siguientes profundidades mínimas en el sector del lanzamiento.

ELEVACIÓN DE LA PLATAFORMA	PROFUNDIDAD DE LA PISCINA
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 miden desde la superficie del agua. Los trampolines y plataformas deben ubicarse mínimo a 2.50 m. de las paredes laterales de la piscina. El extremo del trampolín o plataforma debe sobresalir mínimo 1.50 m. del borde de la piscina, y al menos 0.75 m. de la plataforma o trampolín inmediato inferior. Encima del trampolín debe existir un espacio libre no inferior a 4.00 m. Debe estar protegido por barandas en sus costados y posterior.

No se permiten trampolines de más de tres metros en las piscinas públicas, salvo si son para competencias.

**Artículo 681. Entradas de Agua.** - Las piscinas deben tener cuatro entradas de agua localizadas en la parte menos profunda y su dimensión no debe ser inferior a 75 mm de diámetro.

**Artículo 682. Evacuación de Agua.** - La canalización para el escurrimiento del agua debe permitir su vaciamiento diario. Las salidas deben localizarse en la parte más profunda de la piscina y su diámetro no ser inferior a 110 mm.

**Artículo 683. Iluminación Artificial.** - La iluminación artificial de las piscinas debe 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, la intensidad de iluminación debe estar entre 14 y 28 vatios por cada metro cuadrado de piscina.

**Artículo 684. Facilidades para Discapitados.** - Se debe cumplir con lo establecido en el Capítulo III, Secciones Tercera y Cuarta de esta Normativa, para permitir libre accesibilidad y circulación de personas con discapacidad o movilidad reducida a piscinas públicas, semipúblicas y privadas, para lo cual debe darse acceso a la piscina a través de escalones, tobogán o plano inclinado y proveerse de vestuarios y aseos adecuados con dimensiones mínimas de 2.00 m. x 2.00 m.

**Artículo 685. Equipo de Limpieza.** - Las piscinas deben tener grifos para mangueras con suficiente presión para lavar diariamente corredores, vestuarios, servicios, etc.

**Artículo 686. Purificación del Agua.** - Puede ser realizada mediante filtración lenta o rápida, según el tamaño de la piscina. El sistema debe tener indicadores de carga y reguladores de vaciado.

De requerirse, la filtración debe estar precedida de procesos de coagulación.

**Artículo 687. Recirculación del Volumen de Agua.** - Las piscinas deben contar con maquinaria y equipos que permitan una recirculación del volumen de agua.

**Artículo 688. Equipo de Emergencia.** - Toda piscina debe contar con cuerdas y boyas, botiquín y equipo de primeros auxilios, varas de madera de una longitud igual a la mitad del ancho de la piscina.

**Artículo 689. Conserje.** - Todas las piscinas públicas y semipúblicas tendrán un conserje responsable del mantenimiento y seguridad de los usuarios.

### **Sección Décima Primera Implantación Industrial**

**Artículo 690. Alcance.** - Las edificaciones en que se hacen operaciones de producción industrial tipo I, II, III, IV, o que almacenen en gran escala insumos industriales, combustibles y otros productos peligrosos, deben cumplir las disposiciones de la presente Sección; las demás de esta Normativa que sean aplicables.

Tales edificaciones deben mantener los retiros exigidos según el tipo de implantación industrial. Las actividades que entrañan peligro deben retirarse según lo establecido por las Ordenanzas.

**Artículo 691. Localización.** - Se deben localizar de acuerdo con lo que dispone la Ordenanza de Zonificación y el Título 1 del Libro Segundo sobre Régimen del Suelo y cumplir con todas las normas pertinentes de otras ordenanzas especiales vigentes y disposiciones legales ambientales nacionales.

**Artículo 692. Conjuntos o Parques Industriales.** - Los conjuntos o urbanizaciones industriales se deben someter a normas mínimas de equipamiento y servicios determinados por la Dirección de Planificación y Proyectos, previo informe favorable de la Dirección de Saneamiento y Gestión Ambiental del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán.

**Artículo 693. Iluminación.** - Todo lugar de trabajo debe tener la iluminación natural o artificial necesarias 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 694. Ventilación.** - La ventilación de locales habitables en edificios industriales puede efectuarse por las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o por ventilación cenital por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes.

- a) El área mínima de estas aberturas será el 8% de la superficie útil de planta del local.
- b) Los locales que por su actividad produzcan emanaciones nocivas o explosivas no podrán ventilar directamente hacia la vía pública a través de puertas o ventanas. Pueden construirse pozos de luz o de ventilación de dimensiones inferiores a las reglamentarias, para producir una ventilación o iluminación auxiliar adicional al local que lo requiera.
- c) Los locales industriales deben instalar sistemas de extracción, captación, filtración, depuración y medidas de control de las emisiones gaseosas de combustión y de procesos, antes de su salida al ambiente externo. Los locales de trabajo deben tener una capacidad volumétrica no inferior a 10 m<sup>3</sup> por obrero, salvo que exista renovación del aire por medios mecánicos.

- d) Las ventanas deben permitir una renovación mínima de aire de 8 m<sup>3</sup> por hora, salvo que existan sistemas de extracción y renovación forzada del aire, o de justificarse técnicamente.
- e) Los locales industriales deben instalar sistemas para tener al interior una atmósfera libre de vapores, polvo, gases nocivos o un grado de humedad que no exceda el del exterior.

**Artículo 695. Ventilación Mecánica.** - De no ser satisfactorios la cantidad, calidad y control del aire con ventilación natural, se debe usar ventilación mecánica.

Los sistemas de ventilación mecánica deben evitar afectaciones al área donde se ubican, en especial por la generación de niveles altos de presión sonora y vibración. Se debe usar ventilación mecánica en los siguientes casos:

- a) Lugares cerrados y ocupados por más de 25 personas, y donde el espacio por ocupante sea igual o inferior a 3.00 m<sup>3</sup> por persona.
- b) Talleres o fábricas donde se produzcan emanaciones gaseosas o polvo en suspensión, en concordancia con lo estipulado en esta Normativa.
- c) Sótanos, donde se encuentren más de diez personas simultáneamente.
- d) Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

**Artículo 696. Temperatura.** - En locales cerrados de trabajo se debe mantener una temperatura que no exceda 28 grados Centígrados, a menos de que exista un justificativo técnicamente verificable.

**Artículo 697. Prevención y Control de la Contaminación por Ruidos.** - Se debe evitar o reducir la generación, emisión y propagación de ruidos y vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales en los locales de trabajo, de acuerdo al Reglamento a la Ley de Gestión Ambiental vigente para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental, sobre Límites Permisibles de Niveles de Ruido Ambiente Para Fuentes Fijas y Fuentes Móviles, y Para Vibraciones.

Los procesos industriales y máquinas que produzcan ruido sobre los 85 dB en el ambiente de los talleres, deben ser aislados adecuadamente y las paredes y suelos deben protegerse con materiales no conductores de sonido.

Las máquinas se deben instalar 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.

**Artículo 698. Requisitos Complementarios y Prohibiciones. –**

- a) Las industrias, equipamientos Anexos, y aprovechamiento de recursos naturales, deben presentar conjuntamente con el proyecto arquitectónico, el informe ambiental emitido por la Dirección de Saneamiento y Gestión Ambiental del GADM de Tulcán, respecto de las soluciones técnicas propuestas y previstas, mediante un Estudio de Impacto y Plan de Manejo Ambiental, que contemple las medidas para prevenir y controlar la contaminación (descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, vibración, etc.) y riesgos ambientales inherentes a las actividades (derrames, fugas, explosiones, incendios, intoxicaciones, etc.)
- b) Para modificar o remodelar establecimientos existentes, se debe presentar una Auditoria Ambiental (Diagnóstico Ambiental de la situación actual) y la propuesta del Plan de Manejo Ambiental.
- c) Todos los pavimentos de los pisos de los locales de uso industrial, deberán ser impermeables y fácilmente lavables.
- d) 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.
- e) Las industrias de materiales de construcción, plantas de hormigón, plantas de asfalto (en frío y en caliente), y otros establecimientos que trabajen con áridos tales como materiales pétreos, cemento, entre otros, deberán implementar soluciones técnicas para prevenir y controlar la contaminación por emisiones de procesos (difusión de material particulado, polvo, etc.) mediante humectación controlada, cobertura con lonas o con plástico, etc., para lo cual tomarán ciertas medidas como la instalación de filtros, vallas de vegetación, control máximo de nivel en el llenado de materiales en volquetas y otros vehículos para evitar el desbordamiento en las vías públicas.
- f) Las plantaciones (cultivos intensivos bajo invernadero y a cielo abierto), y otros establecimientos productivos que trabajen con materiales y sustancias de aplicación por fumigación, aspersión, deberán implementar soluciones técnicas para prevenir y controlar la contaminación por 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.
- g) Las industrias están obligadas a realizar el cerramiento periférico a la misma y opcionalmente a tratar con vegetación su entorno, sobre todo, cuando se encuentran aledañas a otras actividades urbanas logrando un espacio de transición y amortiguamiento de los impactos ambientales negativos.

**Artículo 699. Prevención Contra Incendios. –** Los edificios industriales deben observar las medidas establecidas por el Cuerpo de Bomberos 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, deben aplicar las siguientes normas:

- a) Las construcciones deben ser de un solo piso, de materiales incombustibles y dotados de muros cortafuego para impedir la propagación de incendios de un local a otro.
- b) En establecimientos que generen emisiones de combustión, procesos de gases, vapores, partículas sólidas suspendidas u otras sustancias inflamables, explosivas o nocivas al ambiente y a la salud humana, instalar sistemas de captación, extracción forzada y depuración.
- c) Las materias primas o productos que presenten riesgo de incendio deben mantenerse en depósitos incombustibles, aislados y en lo posible fuera del área de trabajo.
- d) Los depósitos de productos químicos, líquidos, hidrocarburos y otras sustancias de riesgo deben tener muros contenedores herméticos, con tanques o fosas retenedoras, con capacidad mayor al 110% del depósito primario, para contención y control de derrames. Deben instalarse a nivel del suelo o en fosas subterráneas, en lugares a prueba de fuego y no 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, situados mínimo 6.00 m. de los edificios; debiendo distribuirse a los lugares de trabajo por medio de tuberías.
- f) En general, el sistema de almacenamiento y distribución de combustibles debe diseñarse y construirse de acuerdo con la norma INEN 1536:98, y a las normas pertinentes del Cuerpo de Bomberos.
- g) Las sustancias químicas que puedan reaccionar juntas, expeler emanaciones peligrosas, y causar incendios o explosiones se deben almacenar por separado.
- h) No se debe manipular ni almacenar líquidos inflamables en locales situados sobre o junto a sótanos o pozos, a menos que estén provistos de ventilación adecuada.
- i) Todo establecimiento industrial debe contar con sistema de prevención y control de incendios del tipo adecuado al riesgo existente.
- j) El área de construcción de industrias clasificadas de alto impacto (13) no debe exceder 3.000 m<sup>2</sup> en cada nave.

Las salidas de escape o de emergencia deben considerar lo siguiente:

- a) Ninguna parte del establecimiento debe estar alejada de una salida al exterior, en función del grado de riesgo existente.
- b) Cada nivel debe disponer de por lo menos dos salidas con un ancho mínimo de 1.20 m.
- c) Las escaleras de madera, de caracol, los ascensores y escaleras de mano no son parte de las salidas de emergencia.
- d) Las salidas deben estar señaladas e iluminadas.
- e) Las salidas de emergencia y sus accesos siempre deben mantenerse sin obstrucciones.
- f) Las escaleras exteriores y de escape no deben dar a patios internos o pasajes sin salida.
- g) Ningún puesto de trabajo fijo debe estar a más de 24.00 m. de una puerta o ventana que pueda ser utilizada en caso de emergencia.

**Artículo 700. Servicios Sanitarios.** - Los establecimientos industriales deben tener servicios higiénicos, independientes para ambos sexos, con un mínimo de un inodoro y un lavabo para cada sexo.

**Artículo 701. Estacionamientos.** - El número de estacionamientos para edificios industriales, se calcula según el cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por usos del Régimen del Suelo y conforme las disposiciones de esta Normativa.

Usos	N° de unidades	N° de unidades para visitas	Áreas para vehículos menores y otras áreas complementarias
<b>INDUSTRIA</b>			
<b>Norma General</b>	1 cada 200 m2 de AU		Área de carga y descarga dentro del predio para mínimo un vehículo pesado, excepto II. Dos módulos de estacionamiento para vehículos menores.

Se debe prever facilidades para carga y descarga, según la forma y superficie del terreno y los vehículos que deben maniobrar en él, sin afectar el funcionamiento de la vía pública. El área de maniobras del patio de carga y descarga debe cumplir con un radio de giro mínimo de 12.20 m. cuando la distancia entre ejes más alejados sea de 12.20 y 13.72 m., cuando la distancia entre ejes más alejados sea de 15.25 m.

**Artículo 702. Primeros Auxilios.** - Los edificios industriales donde trabajen más de 25 obreros deben tener una sala de primeros auxilios equipada con un área mínima de 36 m2.

### **Sección Décima Segunda**

#### **Normas mínimas de construcción para mecánicas, lubricadoras, Lavadoras, lugares de cambio de aceites, vulcanizadores y similares**

**Artículo 703. Normas Específicas.** - Las mecánicas, lubricadoras, lavadoras, lugares de cambio de aceites, vulcanizadoras y similares cumplirán con las siguientes normas mínimas:

- a) No se podrá utilizar el espacio público para las actividades de mecánicas, lubricadoras, lavadoras, lugares de cambio de aceites, vulcanizadoras y similares.
- b) Ser construidas con materiales estables, con tratamiento acústico en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requieran.
- c) El área de trabajo el piso debe ser de hormigón o recubierto de material cerámico de alto tráfico antideslizante.
- d) Las áreas de trabajo deben ser cubiertas, tener una capacidad mínima para tres vehículos y disponer de un sistema de evacuación de aguas lluvias.

- e) El piso debe estar provisto de rejillas de desagüe para la evacuación del agua utilizada, la misma que será sedimentada y conducida a cajas separadoras de grasas antes de ser descargada a los colectores de alcantarillado.
- f) Todas las paredes del área de trabajo deben ser revestidas con materiales impermeables hasta una altura mínima de 1.80 m.
- g) Los cerramientos deben ser de mampostería sólida con una altura no menor de 2.50 m. ni mayor de 3.50 m.
- h) La altura mínima libre entre el piso terminado y la cara inferior del cielo raso en las áreas de trabajo no debe ser inferior a 2.80 m.
- i) Los locales deben contar con los siguientes espacios mínimos: oficina, bodega, medio baño y lavamanos independiente en un área alrededor de 20 m<sup>2</sup>.

### Sección Décima Tercera

#### Estaciones de servicios, gasolineras y depósitos de combustibles

**Artículo 704. Objeto.** - Regular los procesos de planificación, construcción, remodelación y funcionamiento de establecimientos, destinados a la comercialización de derivados de petróleo.

**Artículo 705. Alcance.** - Los establecimientos autorizados a operar en el Cantón Tulcán, en 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.

**Artículo 706. Procedimiento.** - Se desarrollará el siguiente procedimiento:

1. Informe de compatibilidad y factibilidad de implantación de uso de suelo.
2. Aprobación de planos.
3. Permiso de construcción.
4. Permiso de habitabilidad.
5. Informe Ambiental de conformidad con las leyes de Evaluación de Impacto Ambiental.

**Artículo 707. Clasificación de los Establecimientos.** - Los establecimientos a los 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 a los automovilistas, sin interferir en el funcionamiento del establecimiento.

- c) Depósitos y surtidores privados: Surtidores de combustibles o estaciones de servicio aislados y para uso privado o institucional que funcionen en locales internos con prohibición de extender dichos servicios al público.

**Artículo 708. De las Condiciones del Terreno.** - Para la instalación de gasolineras o estaciones de servicio los terrenos situados en zonas urbanas o rurales deben cumplir con las siguientes condiciones en terrenos ubicados en áreas urbanas:

1. Gasolineras:

- a) Frente mínimo del terreno: 30 m.
- b) Área mínima del terreno: 750 m<sup>2</sup>.

2. Estaciones de servicio:

- a) Frente mínimo del terreno: 30 m.
- b) Área mínima del terreno: 1000 m<sup>2</sup>.
- c) Cuando las gasolineras o estaciones de servicio se ubiquen con frente a vías expresas o arteriales principales, requieren carriles de desaceleración y aceleración, excepto en áreas urbanas.

Áreas mínimas para terrenos ubicados en zonas rurales:

3. Gasolineras:

- a) Frente mínimo: 50.00 m.
- b) Fondo mínimo: 30.00 m.
- c) Línea de Fábrica o construcción: conforme derecho de vía según lo señalado en el Régimen del Suelo del Cantón Tulcán.

Estaciones de servicio:

- a) Frente mínimo: 50.00 m.
- b) Fondo mínimo: 40.00 m.
- c) Línea de Fábrica o construcción: conforme derecho de vía según lo señalado en el Régimen del Suelo del Cantón Tulcán.

**Artículo 709. Distancias Mínimas de Localización para Gasolineras o Estaciones de Servicio.**

- La distancia de la cual se localizarán las gasolineras y estaciones de servicio, se medirá desde los límites más próximos de los lotes respectivos.

- a) Debe existir una distancia mínima de 200 m. entre gasolineras.
- b) A 200 m. de edificios en construcción o proyectos aprobados por el Municipio de Tulcán, destinados a establecimientos educativos, hospitalarios, equipamientos de servicios sociales de nivel zonal y urbano, orfanatos, asilos de ancianos, residencias de discapacitados y centros de protección de menores.
- c) A 100 m. de estaciones o subestaciones eléctricas, o de líneas aéreas de alta tensión.
- d) A 500 m. de oleoductos, poliductos, gasoductos, o tuberías de transporte de petróleo crudo o derivados. A 150 m. a partir del inicio - término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en 2 o más niveles y de túneles vehiculares: igual distancia del eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas o de una vía con autopistas y carreteras.
- e) En vías expresas urbanas y en la zona rural debe cumplirse una distancia mínima de 100 m. hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales).
- f) A 100 m. del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico.
- g) A 1.000 m. de plantas envasadoras y a 500 m. de centros de acopio de gas licuado de petróleo (GLP) aprobados por el Municipio del Cantón Tulcán.
- h) A 1000 m. de las cabeceras de las pistas de los aeropuertos dentro del cono de aproximación y dentro de las franjas de seguridad de 400 m. de ancho medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación.
- i) Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 15 m. de ancho, conforme al cuadro de Especificaciones Mínimas de Vías Urbanas y Rurales del Régimen del Suelo de Tulcán.
- j) Para establecimientos nuevos relacionados con los literales c) e i), se aplicarán las normas de distancia en forma recíproca.
- k) Las distancias relativas al presente artículo se demostrarán en un plano de ubicación a escala 1:1000.

**Artículo 710. Condicionantes y Características para la Construcción de Gasolineras o Estaciones de Servicio.** - La circulación y los accesos deben observar 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 deben ser de 5.00 m. como mínimo 8.00 m. como máximo. En vías arteriales principales, exceptuando las ubicadas en las áreas urbanas, el ancho de ingreso y salida de vehículos debe ser, como mínimo, de doce metros y máximo de quince metros, para la seguridad por desaceleración y aceleración de los mismos.
- c) Estas distancias se medirán desde el borde exterior de las aceras.
- d) El ángulo que forma el eje de la vía con los ejes de accesos y salidas no será mayor a (45 grados) cuarenta y cinco grados, ni menor a (30 grados) treinta grados. Este ángulo se medirá desde el alineamiento del borde interior de la acera.
- e) Toda estación de servicio o gasolinera debe tener una sola entrada y una salida sobre la misma calle. En todo el frente deben construirse y mantenerse aceras de acuerdo con el ancho y nivel fijado por el Informe de Regulación Municipal, excepto en el espacio destinado a ingreso y

- salida de vehículos, en el cual 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.
- f) El radio de giro mínimo dentro de las gasolineras o estaciones de servicio o gasolineras debe ser 12 m. para vehículos de carga o autobuses, y 6 m. para otros vehículos. Los establecimientos que no satisfagan el radio de giro mínimo de 12 m. no pueden prestar servicios a vehículos de carga y autobuses, y deben colocar un aviso en sitio visible, en tal sentido.
  - g) 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.
  - h) Gasolineras o estaciones de servicios construidas sobre rellenos deben compactarlos y controlarlos de manera técnica, previo estudio de suelos presentado para el permiso de construcción.
  - i) La capa de rodadura debe ser de concreto reforzado o pavimento asfáltico. Se permite adoquín de piedra o de hormigón, excepto en la zona de expendio alrededor de las islas de surtidores.
  - j) Debe tener una pendiente positiva mínima de 1% desde la línea de fábrica, para evitar inundaciones.
  - k) En las gasolineras y estaciones de servicio se deben colocar avisos de advertencia y señalizaciones visibles, como fueren necesarios.
  - l) 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 la atención a los usuarios.

**Artículo 711. Islas de Surtidores.** - Las islas de surtidores deben cumplir las disposiciones establecidas a nivel nacional por las entidades competentes y particularmente las siguientes:

- a) Los surtidores deben instalarse sobre isletas de protección, con una altura mínima de 0.15 m. protegidos contra posibles impactos.
- b) Deben 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) Deben situarse a una distancia mínima de 6.00 m. de la zona de administración, y 3.00 m. del área para tanques.
- d) Cuando tengan una misma alineación (colineales), la distancia mínima entre islas debe ser 6.00 m. y 8.00 m. para islas con otra alineación o paralelas.
- e) Los establecimientos que instalen servicios de lavado de vehículos, lubricación y vulcanización, deben ubicar los servicios conservando las distancias mínimas dispuestas en los artículos anteriores, debiendo prevalecer las de diseño de gasolineras y de preferencia formando cuerpos diferentes al de la gasolinera.
- f) Cada isla debe tener una cubierta a altura no menor a 4.20 m., medidos desde la superficie de rodamiento y con la extensión necesaria para cubrir los surtidores y los vehículos que se provean de combustible.
- g) Las islas y sus cubiertas son áreas construidas, que forman parte del coeficiente de ocupación de suelo (COS).

**Artículo 712. Características de los Tanques de Almacenamiento.** - Sin perjuicio de lo que señala el Reglamento Ambiental de Operaciones Hidrocarburíferas en el Ecuador, el diseño y construcción de los tanques de almacenamiento debe sujetarse a las siguientes normas:

- a) Los tanques deben ser subterráneos, enterrados a una profundidad mínima de 1 m. Las excavaciones serán rellenas con material inerte como arena. Deben ser de planchas metálicas, protegidos contra la corrosión.
- b) Su diseño debe considerar los esfuerzos que reciben por la presión del suelo y eventuales sobrecargas.
- c) Las planchas de los tanques deben tener un espesor mínimo de 4 mm. para tanques de hasta cinco mil galones; y de 6 mm. para tanques de entre cinco y diez mil galones.
- d) El diámetro mínimo para entrada de revisión interior será de sesenta centímetros.
- e) No se permite la instalación de tanques bajo calzadas, ni en los subsuelos de edificios.
- f) El borde superior de los tanques debe quedar 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.
- g) Si el caso lo requiere de acuerdo con 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.
- h) Las cavidades que separan los tanques de las paredes de la bóveda deben llenarse con arena lavada o tierra seca compactada hasta una altura de 0.50 m. del suelo.
- i) La distancia de los tanques a los linderos o propiedades vecinas debe ser de 6.00 m. como mínimo, pudiendo ocupar los retiros reglamentarios. También debe retirarse 5.00 m. de toda clase de edificación o construcción propia del establecimiento.
- j) Todo tanque debe poseer un ducto de venteo (desfogue 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 libre de materiales que puedan originar chispas (instalaciones eléctricas, equipos de soldadura, etc.).
- k) El remate debe terminar en forma de T, o codo a 90 grados, 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. del mismo.
- l) 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 713. Instalación de Bocas para Llenados.** - Las bocas de llenado tendrán las siguientes características:

- a) Las plataformas de descarga de auto tanques deben 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 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 deben estar identificadas de acuerdo al tipo de combustible con los siguientes colores: Azul: Gasolina Extra; Blanco: Gasolina Súper; Amarillo: Diesel 1 y 2.
- d) Deben instalarse de manera que los edificios vecinos queden protegidos de derrames.

**Artículo 714. Redes de Drenaje.** - Las redes de drenaje deben proporcionar una adecuada evacuación de las aguas servidas, lluvias y vertidos accidentales de hidrocarburos y cumplir las siguientes disposiciones:

- a) El tamaño mínimo de las tuberías subterráneas debe ser 110 mm y la profundidad mínima de enterramiento 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 debe conectar a la red pública municipal; o en su defecto, asegurar, mediante tratamiento, un vertido no contaminante.
- d) Las redes de drenaje deben separar las aguas contaminadas por hidrocarburos o susceptibles de serlo, que se depurarán mediante separador de grasas, y 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 715. Instalaciones Mecánicas.** - El diseño de las instalaciones mecánicas se realizará de acuerdo a las mejores prácticas de ingeniería, o en estricto cumplimiento de todas las regulaciones, código, y normas establecidas por:

- a) American Petroleum Institute API. USA.
- b) ANSI B31.4 "Liquid Petroleum Transportation Bipine System".
- c) Código ASME.

Sin embargo, como requisito mínimo se deberá cumplir la siguiente regulación: Todas las tuberías y accesorios que formen parte de las instalaciones mecánicas que estén destinadas al transporte de combustible deberán ser de PRF (Poliéster reforzado con fibra de vidrio).

**Artículo 716. Instalaciones Eléctricas.** - Las instalaciones eléctricas de las gasolineras y estaciones de servicio, deberán sujetarse a las siguientes normas:

- a) La acometida eléctrica será de forma subterránea y arrancará desde un poste de la Empresa Eléctrica. En él se colocará un ducto metálico rígido con un diámetro de 10 centímetros y tendrá una altura no menor a seis cuarenta metros desde el piso, debiendo tener en su parte superior un reversible metálico; y en su parte inferior un codo de radio largo del mismo material y diámetro, que el ducto en mención.
- b) El tablero de medidores será sólidamente aterrizado por medio de una varilla de cobre, y tendrá espacio para la instalación de dos medidores clase 20 para medición de activo y reactivo, así también para el transformador de desplazamiento.
- c) Toda la tubería será rígido-metálica en acero galvanizado pesado, con cajas de pasa a prueba de: Tiempo, gases, vapor y polvo (T.G.V.P) y subterránea en el área de despacho de

- combustible. Antes de ingresar a la caja de conexiones eléctricas, tanto en los dispensadores, como en los surtidores como de las bombas, se usarán sellos a prueba de explosión para evitar el paso de gases o de llamas al interior de la caja antes mencionada.
- d) Queda prohibido cualquier tipo de instalación temporal o improvisada.
  - e) 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.
  - f) 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.
  - g) El interruptor principal de emergencia se instalará en la parte exterior del edificio, protegido por un panel de hierro.
  - h) Cada motor trasiego y surtidor tendrá circuito independiente con tubería rígida de acero galvanizado.

**Artículo 717. Servicios.** - Las baterías sanitarias deberán cumplir con las condiciones de accesos y dimensiones mínimas para el uso de discapacitados.

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) 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).
- 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) Toda gasolinera contará con sistema de puesta a tierra y pararrayos.
- d) Surtidores de agua con instalación adecuada para la provisión directa del líquido a los radiadores.
- e) Servicio de provisión de aire para neumáticos y el correspondiente medidor de presión.
- f) Teléfono con fácil acceso en horas de funcionamiento del establecimiento, para uso público.
- g) Un gabinete de primeros auxilios debidamente abastecido.
- h) 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 718. Lavado y Lubricación.** - Las áreas de engrasado y pulverizado deberán estar ubicadas bajo cubierta cumpliendo con las alturas mínimas y con las establecidas en el Régimen del Suelo y con las condiciones técnicas exigidas por el servicio para evitar la emanación de residuos a la atmósfera.

- a) En el caso de adosamiento deberá contar con muros de protección perimetrales.
- b) Los cajones destinados a estos servicios deberán tener como dimensiones mínimas 4 m. de

ancho por 9 m. de longitud.

- c) Todos los muros deben estar recubiertos con material lavable a una altura mínima de 2.50 m.
- d) Las aguas recolectadas en esta zona deberán pasar por un sistema eliminador de arenas, grasas y aceites, antes de pasar a la red interna de drenaje. Se instalará un sedimentador y trampa de grasas por cada cajón de lavado y engrasado.
- e) Toda el área para estos servicios será pavimentada con materiales impermeables y resistentes a los hidrocarburos y las redes de drenaje se sujetarán a las normas establecidas para gasolineras.
- f) Los servicios de lavado contarán con un sistema de reciclaje de agua.

**Artículo 719. Protección Ambiental.** - Deberán cumplir las disposiciones ambientales vigentes establecidas por los Ministerios y autoridades nacionales competentes.

- a) 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.
- b) Se instalarán rejillas perimetrales y sedimentadores que se conectarán a los separadores de hidrocarburos, las mismas que recogerán todas las descargas líquidas no domésticas del establecimiento.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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 720. De las Normas de Seguridad.** - Las estaciones de servicio y gasolineras cumplirán con las normas especificadas en la presente Normativa referidas a Prevención contra Incendios, además de todas las disposiciones señaladas con las siguientes especificaciones.

1. Los tanques deberán tener una etiqueta de identificación conteniendo:
  - a) Fecha de construcción,
  - b) Constructor,
  - c) Espesor de la plancha,
  - d) Capacidad total.
2. 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.
3. 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.

4. Los tanques contarán con los accesorios y dispositivos necesarios para efectuar la carga, ventilación y medición del mismo.
5. 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.
6. 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 Dirección de Saneamiento y Gestión Ambiental sobre la disposición final de dicho tanque.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Las instalaciones eléctricas y motores serán a prueba de explosión.
12. 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.
13. 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.
14. En las gasolineras y estaciones de servicio, los combustibles: gasolina y diésel se almacenarán en los tanques de conformidad con lo especificado en el Art. 548 de esta Normativa. Se prohíbe en los establecimientos de la gasolinera cualquiera que estos fueren, almacenar o conservar combustibles en tambores, tanques móviles o transportables, tarros y otros envases, aun cuando éstos sean herméticos.
15. 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.
16. 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.
17. Se prohíbe el expendio de gasolina en envases sin tapa.
  18. En las gasolineras y estaciones de servicio solo podrán almacenarse los accesorios permitidos por la presente normativa y lubricantes que se encuentren adecuadamente envasados.
  19. 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.
  20. 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.
  21. 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.
  22. Deberán colocarse avisos visibles a cincuenta metros que indique al público esta prohibición.
  22. Se prohíbe estrictamente el uso de gasolina para fines de limpieza y su almacenamiento en recipientes abiertos.
  23. 23. Por ningún motivo se puede utilizar llamas abiertas para verificaciones mecánicas o para alumbrar cualquier sitio de los establecimientos regulados por la presente normativa.
  24. Tampoco se podrá utilizar llamas abiertas dentro de los vehículos aparcados o en tránsito en estos establecimientos, y;
  25. Todo el personal de las gasolineras y estaciones de servicio debe conocer el uso y manejo de equipos contra incendio.

**Artículo 721. 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), y
- 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.

**Artículo 722. 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 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:

1. Estos locales deberán estar contruidos con materiales incombustibles y tendrán ventilación natural a fin de evitar la acumulación del GLP; en el área de almacenamiento el piso será de materiales no absorbentes y no deberán comunicarse con desagües o alcantarillas.
2. Las construcciones serán de un solo piso; los materiales de las paredes y el techo podrán ser livianas y no inflamables. Si fueren de tipo pesado, deberán contar con aberturas convenientes para el escape de ondas en caso de explosión.
3. 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.
4. La construcción deberá estar aislada y protegida por una cerca perimetral colocada a una distancia conveniente del área de almacenamiento.
5. 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.
6. El área de almacenamiento tendrá acceso al aire libre de modo que por cada m<sup>3</sup> de volumen encerrado se disponga de 0.072 m<sup>2</sup> para ventilación. El área de almacenamiento tendrá aberturas solamente hacia las áreas de carga o descarga de cilindros.
7. Las aberturas estarán ubicadas adecuadamente unas con relación a otras; deberán protegerse, de ser necesario utilizando malla metálica.
8. Las áreas de almacenamiento estarán totalmente aisladas de las oficinas, garajes y demás dependencias, así como de los predios vecinos.
9. 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.
10. Deberán contar con un extintor de 15 kg. de capacidad de polvo químico por cada 2000 kg. de GLP almacenados.
11. En los Centros de Acopio se colocarán letreros con las siguientes leyendas:
  - a) Prohibido fumar
  - b) Peligro gas inflamable
  - c) Prohibida la entrada a personas particulares, y;
12. El área mínima para el funcionamiento de un Centro de Acopio será de 2.000 m<sup>2</sup>. Art. 559 Depósitos de distribución de GLP.
13. Estos locales serán de materiales incombustibles. Los pisos serán horizontales, de materiales absorbentes y no deberán comunicarse con desagües o alcantarillas.
14. Contarán con las instalaciones eléctricas estrictamente necesarias y a prueba de explosión.
15. Las áreas de almacenamiento se asentarán en lugares que tengan suficiente ventilación.

16. No tendrán comunicación directa con otros locales ubicados en el subsuelo, a fin de evitar concentraciones peligrosas de GLP en estos sitios bajos.
17. Estarán dotados como mínimo, de 3 extintores de polvo químico de 5 kg. de capacidad cada uno.
18. En los depósitos de distribución de GLP se colocarán letreros con las siguientes leyendas:
  - a) Prohibido fumar
  - b) Estacionamientos para vehículos livianos: automóviles, jeeps, camionetas.
  - c) Peligro gas inflamable.
  - d) Prohibida la entrada a personas particulares.
19. El área mínima para el funcionamiento de un depósito de distribución de GLP será de 15 m<sup>2</sup> y una altura mínima de 2.30 m., y;
20. Los locales destinados a depósitos de distribución de GLP sólo podrán ubicarse en locales construidos de un solo piso.

#### **Sección Décima Cuarta** **Estacionamientos y edificios de estacionamientos**

**Artículo 723. Clasificación de Estacionamientos Según Tipo de Vehículos.** - Los estacionamientos vehiculares en la calle, dentro o fuera del carril de circulación, o dentro de los predios o edificaciones, son parte del sistema de vialidad.

1. Los estacionamientos públicos se clasifican en los siguientes grupos:
  - a) De vehículos menores como motocicletas y bicicletas.
  - b) De vehículos livianos: automóviles, jeeps, camionetas.
  - c) De vehículos de transporte público o carga liviana: buses busetas y camiones rígidos de dos y tres ejes.
  - d) De vehículos de carga pesada: Combinaciones de camión, remolque o tracto camión con remolque.
2. Los sistemas de estacionamiento de vehículos pueden diseñarse principalmente de la siguiente forma:
  - a) En el predio o lote,
  - b) En la vía pública,
  - c) En espacios específicos (en playa o edificios).

**Artículo 724. Estacionamientos en la Vía Pública.** - Los estacionamientos en la vía pública pueden diseñarse en cordón o en batería y se deben someter a los lineamientos relativos a los diferentes tipos de vías.

**Artículo 725. Estacionamientos en Sitios Específicos.** - El área de estacionamiento en bahías debe estar delimitada y señalizada. Esa delimitación no debe interrumpir los cruces peatonales, las rampas para personas con discapacidad o movilidad reducida, el acceso a predios privados, la disposición del mobiliario urbano o la arborización.

- a) Esa área debe continuar el 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.
- b) Los estacionamientos no deben interrumpir la circulación de la acera al paso cebra y de ésta a la otra acera.
- c) Si se crea una isla para separar la zona de parqueo de la vía, esta debe tener un ancho mínimo de 2,50 m.

**Artículo 726. Edificios de Estacionamiento.** - Las disposiciones de esta Sección de la presente Normativa, afectarán a toda edificación en que existan o creen sitios para el estacionamiento público o privado de vehículos.

Todo espacio para estacionamiento debe disponer de una reserva de lugares para vehículos que transporten o pertenezcan a personas discapacitadas o con movilidad reducida, equivalente a una plaza por cada 25 lugares o fracción. Tales lugares deben ubicarse lo más cerca posible a los accesos de los espacios o edificios servidos, de preferencia al mismo nivel. De existir un desnivel entre la acera y el pavimento del estacionamiento, debe crearse vados de acuerdo a la NTE INEN 2248:00.

Los lugares destinados a esos estacionamientos deben estar señalizados horizontalmente y verticalmente con el símbolo de Personas con Discapacidad, según las normas NTE 2 239:00 y 2240:00 y ser visible a distancia.

**Artículo 727. Entradas y Salidas.** - Los estacionamientos deben cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Zona de transición: Las edificaciones que por su ubicación no tengan retiros frontales a la vía pública o pasajes, deben 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) Número de carriles: Los estacionamientos de más de 40 puestos deben tener dos carriles: uno para entrada y otro para salida de los vehículos.
- c) Ancho mínimo de carriles: Cada carril debe tener un ancho mínimo útil de 2.50 m., y estar claramente señalizado.
- d) Señal de alarma-luz: Toda edificación que tuviese más de veinte puestos de estacionamiento al interior del predio, debe instalar a la salida de vehículos una señal de alarma-luz que sea visible para los peatones y opere al salir y entrar los vehículos, y;

- e) Los accesos de estacionamientos no pueden ocupar más del 30% del frente del lote, excepto en lotes de hasta 15 m de frente, en los que pueden ocuparse hasta el 40% para ese objeto.

**Artículo 728. Circulaciones para vehículos.** - Los edificios con estacionamientos deben cumplir los siguientes requisitos.

1. Circulaciones vehiculares:

- a) Los estacionamientos deben tener circulaciones vehiculares independientes de las peatonales.
- b) Las rampas deben tener una pendiente máxima del 18%, con piso antideslizante y un ancho mínimo por carril de 2.50 m. en las rectas.
- c) El radio de curvatura mínimo, medido al eje de la rampa debe ser de 4.50 m. Cuando existan dos carriles juntos se considerará el radio de curvatura del carril interior. Las circulaciones interiores no deben ser inferiores a 5 m.
- d) Pendiente máxima de las rampas con estacionamiento en la propia rampa: 9%.
- e) Las columnas y muros que limitan pasillos de circulación deben tener una protección permanente de 0.30 x 0.15 m. sin aristas vivas, y;
- f) Altura Máxima de Edificación con Rampas: Las edificaciones de estacionamientos no deben exceder 7 (siete) pisos, cuando el sistema de circulación vehicular sea a través de rampas.

2. Dimensiones para rampas helicoidales:

- a) Radio de giro mínimo al eje de la rampa (del carril interior). 7.50 m.
- b) Ancho mínimo del carril interior 3.50 m. Ancho mínimo del carril exterior: 3.20 m.
- c) Sobreelevación máxima: 0.1 m/m.
- d) Altura mínima de guarniciones centrales y laterales: 0.15 m.
- e) Anchura mínima de aceras laterales: 0.30 m. en recta y 0.50 m. en curvas, y;
- f) En rampas helicoidales, una al lado de la otra, la rampa exterior se debe destinar para subir y la interior para bajar. Conviene que la rotación de los automóviles se efectúe en sentido contrario al movimiento de las manecillas del reloj.

**Artículo 729. 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 o a una distancia mínima de 1.20 m. de antepechos o muros frontales.

**Artículo 730. Circulaciones peatonales.** - En los edificios para estacionamientos, los usuarios que transitan caminando deben utilizar escaleras o ascensores, que deben cumplir que en edificios de estacionamientos de más de tres plantas, incluyendo la planta baja, debe instalarse ascensores.

**Artículo 731. Áreas de espera.** - Los edificios de estacionamiento deben tener áreas de espera cubiertas a cada lado de los carriles, con longitud mínima de 6.00 m., ancho no menor de 1.20 m. y piso terminado elevado 0.15 m. sobre el nivel de los carriles.

**Artículo 732. Casetas de Cobro y Control.** - En los estacionamientos pagados debe haber caseta(s) de control junto a los accesos vehiculares, con una superficie mínima de 3.00 m<sup>2</sup>. y un aseo (medio baño).

**Artículo 733. Altura libre mínima.** - Las construcciones para estacionamientos públicos deben tener una altura libre mínima de 2.30 m. medidos desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento de mayor descuelgue. En edificios de otros usos esta altura debe ser de 2.20 m.

**Artículo 734. Dimensiones Mínimas para Puestos de Estacionamiento.** - Las dimensiones y áreas mínimas requeridas para puestos de estacionamiento dependen de la forma de colocación de los mismos, de acuerdo al siguiente cuadro:

**Artículo 735. Anchos Mínimos de Puestos de Estacionamiento.** - Según la ubicación de los puestos de estacionamiento con respecto a muros y otros elementos laterales.

Las dimensiones mínimas de los lugares para estacionamiento vehicular de las personas con discapacidad son Ancho: 3.50 m. (Área de transferencia 1.00 m. + área para el vehículo: 2.50 m); Largo: 4.80 m.

**Artículo 736. Estacionamientos para Vehículos 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.

**Artículo 737. Colocación de Vehículos en Fila.** - En los estacionamientos públicos o privados que no sean de autoservicio, los puestos deben disponerse para que al mover un vehículo no se precise mover más de otro.

**Artículo 738. Protecciones.** - Las rampas, fachadas, elementos estructurales y colindancias de los estacionamientos deben protegerse con dispositivos capaces de resistir posibles impactos.

**Artículo 739. Señalización.** - Se debe usar el sistema de 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, y;
- h) Nivel, número de piso y número del puesto.

**Artículo 740. Ventilación.** - La ventilación en los estacionamientos puede ser natural o mecánica.

- a) Ventilación natural: El área mínima de vanos para ventilación natural debe ser de 5% del área del piso, dispuestos en paredes exteriores opuestas, y;
- b) Ventilación mecánica: De ser preciso, la ventilación puede ser mecánica, con capacidad de renovar el aire al menos seis veces por hora. El proyecto de ventilación mecánica debe ser aprobado junto con los planos generales de la edificación.

**Artículo 741. Iluminación.** - La iluminación en estacionamientos se sujetará a la norma del siguiente cuadro:

ILUMINACIÓN EN ESTACIONAMIENTOS	
ÁREAS DE ILUMINACIÓN	(LUX)
Corredores de circulación	90-160
Aparcamiento de vehículos	30-100
Acceso	500-1000

**Artículo 742. Protección Frente a Robos y Actos de Violencia.** - Debe preverse una adecuada iluminación, como se señala en el artículo anterior. Las cajas de escaleras deben ser visibles y ubicadas hacia el exterior.

En estacionamientos con ascensor, sus puertas deben estar abiertas hasta que el usuario ingresa y presiona el botón para operar el sistema.

**Artículo 743. Servicios Sanitarios.** - Los estacionamientos públicos deben tener servicios sanitarios independientes para empleados y el público.

1. Los servicios sanitarios para empleados deben tener como mínimo de: 1 inodoro, 1 lavamanos, 1 urinario, y vestuarios con ducha y canceles.
2. Los servicios sanitarios para el público deben ser separados para hombres y mujeres y el número de piezas sanitarias debe estar de acuerdo a la siguiente relación:
3. Hasta los 100 estacionamientos: 1 inodoro, 2 urinarios, 2 lavamanos, para hombres; y, 2 inodoros y 2 lavamanos, para mujeres.
4. Sobre estacionamientos y por cada 100 en exceso o fracción mayor de 50 incrementar un número de piezas sanitarias igual a la relación anterior.
5. Se debe contar con servicios sanitarios para personas con discapacidad y movilidad reducida, de acuerdo a lo establecido en esta misma Normativa, y;



6. Debe existir un punto de agua en cada piso para uso de los clientes.

**Artículo 744. Estacionamientos de Servicio Privado.** - Los estacionamientos privados deben cumplir 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 745. Estacionamientos en Terrenos Baldíos.** - Los estacionamientos que funcionen en terrenos baldíos, deben cumplir con las normas básicas de esta Sección.

**Artículo 746. Estacionamiento Fuera del Predio.** - En edificaciones donde no se cuente parcial o totalmente con los estacionamientos exigidos por la norma, se podrán proveer en otro predio, situado a no más de 300 m. del acceso principal de la edificación.

**Artículo 747. Protección Contra Incendios.** - Los locales de estacionamiento público o privado, se deben aislar de las propiedades colindantes en toda su extensión, con muros cortafuegos, a menos que los edificios vecinos se hallen a una distancia mayor o igual a 6.00 m. Los estacionamientos de más de un piso o que formen parte de un edificio con otros usos se deben construir íntegramente con materiales contra incendio.

**Artículo 748. Habitaciones en Estacionamientos.** - En estacionamientos de uso público no podrán disponerse habitaciones, excepto las de guardia, que deben ser de materiales incombustibles y con fácil acceso a la calle.

**Artículo 749. Áreas de Reparaciones o Estaciones de Servicio.** - Las áreas de reparaciones de vehículos o estaciones de servicio, deben separarse de los estacionamientos o rodearse de muros y pisos incombustibles.

#### **Sección Décima Quinta Edificios destinados al culto**

**Artículo 750. Alcance.** - Las edificaciones destinadas al culto, a más de las normas de esta Sección, cumplirán con todas las disposiciones especificadas referidas a Salas de Espectáculos de la presente Normativa.

**Artículo 751. Área de la Sala.** - El área de la sala de estos locales, se calculará a razón de dos asistentes por metro cuadrado.

**Artículo 752 Volumen de Aire.** - El volumen total mínimo de la sala, se calculará a razón de 2.50 m<sup>3</sup> de aire por asistente.

**Artículo 753. 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 754. 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 755. Estacionamientos.** - El número de puestos de estacionamiento se calculará de acuerdo a lo especificado en el Cuadro No. 3 de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por usos del Régimen del Suelo.

Usos	N° de unidades	N° de unidades para visitas	Áreas para vehículos menores y otras áreas complementarias
SERVICIOS FUNERARIOS			
Funerarias	1 cada 20 m2 de AU		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Cementerio con fosas	1 cada 200 m2 del área para enterramientos.		
Cementerio con nichos	1 cada 50 m2 de área para nichos, columbarios y osarios.		

### Sección Décima Sexta Cementerios, criptas, salas de velación y funerarias

**Artículo 756. Calidad Espacial.** - Los locales funerarios (cementerios, criptas, salas de velación y funerarias) deben tener una ventilación equivalente al 30% de la superficie de cada ventana. Si no existe un nivel satisfactorio de ventilación natural, se debe recurrir a una ventilación mecánica que incluya un proceso de purificación de aire antes de su salida al exterior.

**Artículo 757. Disposiciones específicas para cementerios (referencia Reglamento de Funerarias y Cementerios, Registro Oficial No. 597 del 17 de Julio de 1974).** - Los cementerios deben contemplar el 60 % del área para caminos, jardines y contar con instalaciones de agua, luz y alcantarillado.

Los terrenos para cementerios deben ser secos, estar constituidos por materiales porosos y su nivel freático, debe estar como mínimo a 2.50 m. de profundidad.

Los cementerios deben localizarse donde vientos dominantes soplen en sentido contrario a la ciudad y en vertientes opuestas a la topografía urbana, en terrenos que no sean lavados por aguas

lluvias que escurran a cursos de aguas aprovechables para abastecimiento de la población y. cuyas aguas del subsuelo no alimenten pozos de abastecimiento. En todo el perímetro de los cementerios debe existir cerramientos sólidos de al menos 2.00 m. de altura.

**Artículo 758. Retiros.** - Los cementerios deben poseer un retiro mínimo de 10.00 m. en sus costados, el que puede utilizarse como vía perimetral de circulación.

**Artículo 759. Circulación.** - Las circulaciones (accesos, caminerías, y andenes) deben ser de materiales antideslizantes tanto en seco como en mojado y tendrán las siguientes secciones:

- a) Interior de mausoleos familiares: 1.80 m.
- b) Entre tumbas: 1.80 m.
- c) Entre columbarios: 1.80 m.
- d) Entre nichos de inhumación: 2.60 m.
- e) Al interior de Criptas: 2.60 m.
- f) Entre sectores de tumbas: 2.60 m.
- g) Entre tumbas, cuya posición es paralela al camino. 1.20 m.
- h) Vehiculares: bidireccionales 8.00 m. (5 de calzada y 1.5 de vereda a cada lado).
- i) La distancia de los nichos a los estacionamientos o vías no excederá 180 m., y;
- j) Las tumbas no pueden distar más de 60 m. de la vía peatonal más cercana.

**Artículo 760. Espacios por Zonas y Dimensiones.** - Los cementerios contarán con los siguientes espacios:

- a) Zona administrativa: Gerencia, archivo, secretaría, sanitarios: 30 m<sup>2</sup>.
- b) Zona de inhumaciones: Conformada según las siguientes normas y cuadros:
- c) Zona tanatopraxia: Sala equipada con lavabo, mesa para tanatopraxis, horno incinerador de materias orgánicas y sintéticas, vestidor y servicios sanitarios. Espacio para depósito de desechos; una antesala del servicio de exhumaciones.
- d) Zona de servicios: Estacionamientos para el público; Salas de velación de 60 m<sup>2</sup> c/u y 3.50 m de altura libre, en función de la demanda, baterías sanitarias públicas para hombres y mujeres, incluyendo servicios para personas con discapacidad o movilidad reducida; área de recibo, descanso y cafetería; espacios para venta de flores, lápidas y cofres; crematorio; vivero y depósito de jardinería; capilla y sacristía.
- e) Zona para empleados: Baterías sanitarias; vestidores y duchas, bodega.

**Artículo 761. Salas de Velación y Funerarias.** - Las Funerarias y las salas de velación deben ubicarse de acuerdo a sus relaciones de compatibilidad, establecidas por el POT-SD; deben tener accesibilidad a una vía colectora o local, libre de conflictos. Deben tener un equipamiento similar al de la zona de servicios de los cementerios y suficiente área de estacionamientos internos.

**Artículo 762.** Calidad espacial. - Las salas de velación deben tener vista a áreas exteriores de preferencia ajardinadas. Las salas de preparación de los difuntos no deben tener relación visual con otros espacios.

### **Sección Décima Séptima Circos y ferias con aparatos mecánicos**

**Artículo 763. Generalidades.** - Las ferias con juegos mecánicos, circos y otros espectáculos y eventos temporales de tipo similar se deben instalar en espacios identificados por la Dirección de Planificación y Proyectos y previa obtención de un permiso de funcionamiento otorgado por el GADM de Tulcán.

**Artículo 764. Protecciones.** - El área asignada debe cercarse para impedir el paso del público a una distancia no menor de 2.00 m., medida desde la proyección vertical del campo de acción de las instalaciones y aparatos en movimiento hasta la cerca.

**Artículo 765. Servicios Sanitarios.** - Deben proveerse de servicios sanitarios móviles para el público. Art. 603 Primeros auxilios. Las instalaciones deben estar equipadas con un servicio de primeros auxilios de fácil acceso y con señales visibles, a una distancia no menor de 20 m.

**Artículo 766. Protección Contra Incendios.** - Deben cumplir los requerimientos para locales de concentración de público que determine el Cuerpo de Bomberos de Tulcán.

### **Sección Décima Octava Edificaciones De Transporte, Accesos Y Movilización En Edificaciones De Transporte (Referencial Inen 2292:2011)**

**Artículo 767. Alcance.** - Esta norma establece los requisitos que deben cumplir los sistemas de acceso a los diferentes tipos de transporte. La norma se aplica en espacios públicos y privados, en áreas urbanas y rurales, para garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida.

**Artículo 768. Disposiciones Generales.** - Los sistemas de transporte deben cumplir con las normas técnicas establecidas para el diseño de los espacios físicos de accesibilidad y su señalización, para permitir que las personas con discapacidad y movilidad reducida se integren de manera efectiva al medio físico.

**Artículo 769. Requisitos Específicos. –**

1. Andenes. - Deben ser diseñados con espacios exclusivos para las personas con discapacidad y movilidad reducida en sitios de fácil acceso a los accesos al vehículo de transporte y con una dimensión mínima de 1.80 m. por lado.

2. Señalización. - (NTE INEN 2239:00). Los terminales terrestres deben cumplir con los requisitos de accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico, para ascensores, escaleras mecánicas, rampas fijas y rampas móviles, baterías sanitarias, pasamanos, etc. Las paradas de buses, andenes y terminales terrestres deben tener señalización horizontal y vertical de acuerdo a los siguientes requisitos:
  - a) En los espacios 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 439:84, e incorporarse el símbolo gráfico de discapacidad, según NTE INEN 2240:00.
  - b) Se colocarse la señalización vertical con el símbolo gráfico utilizado para informar que lo señalizado es accesible, franqueable y utilizable exclusivamente por personas con discapacidad y movilidad reducida, según lo dispone la norma NTE INEN 2240:00.

**PARA BIBLIOGRAFIA.-** Conformado por cuatro capítulos normativos:

- 1) NEC-SE-AC-Estructuras de Acero,
- 2) NEC-SE-MD-Estructurante Madera,
- 3) NEC-HS-VI-Vidrio,
- 4) NEC-SE-Vivienda-Viviendas de hasta dos pisos con luces de hasta 5m.
  - 1) NEC-SE-CG-Cargas no sísmicas,
  - 2) NEC-SE-DS-Cargas sísmicas y diseño sismo resistentes,
  - 3) NEC-SE-RE-Rehabilitación sísmica de las estructuras,
  - 4) NEC-SE-HM-Estructura de hormigón armado,
  - 5) NEC-SE-MP-Estructuras de mampostería estructural
  - 6) NEC-SE-GC-Geotecnia y cimentaciones.

## **TÍTULO X**

### **MANUAL DE PROCESOS PARA TRÁMITES MUNICIPALES CAPÍTULO PRIMERO**

#### **TRAMITES MUNICIPALES**

TRÁMITES MUNICIPALES EN LA DIRECCIÓN DE GESTIÓN TERRITORIAL					
No.	JEFATURA	TRÁMITE	REQUISITOS	COSTO	TIEMPO
1	<b>JEFATURA DE DESARROLLO URBANO</b>	<b>Línea de fábrica</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. FORMULARIO F7, LLENO CON DATOS EXACTOS DEL PREDIO, CROQUIS DE UBICACIÓN A 200M DE RADIO, REALIZADO POR EL PROFESIONAL RESPONSABLE DEL PROYECTO.</li> <li>2. COPIA DEL IMPUESTO PREDIAL</li> </ol>	5,00 USD	3 DÍAS (EMISIÓN SIEMPRE Y CUANDO NO EXISTAN OBSERVACIONES)
2			<ol style="list-style-type: none"> <li>1. LÍNEA DE FÁBRICA</li> <li>2. CERTIFICADO ACTUALIZADO DE NO ADEUDAR AL MUNICIPIO</li> <li>3. CERTIFICADO ACTUALIZADO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</li> <li>4. CERTIFICADO DE AVALÚOS Y CATASTROS</li> <li>5. PRESENTAR PATENTE Y CARNET MUNICIPAL DEL PROFESIONAL RESPONSABLE</li> <li>6. COPIA DE ESCRITURAS</li> <li>7. PRESENTAR DOS JUEGOS DE PLANOS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y ESTRUCTURAL IMPRESOS EN FORMATO A1, EN CARPETAS AZUL DE ACUERDO A LA MAGNITUD DEL PROYECTO Y DOBLADOS DE ACUERDO A LA NORMA INENM:</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>• PRESENTACIÓN DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS: SE INCLUYE UBICACIÓN DEL PREDIO, PLANTAS ARQUITECTÓNICAS, ACOTAMIENTOS, CORTES, FACHADAS, IMPLANTACIÓN, CUADRO DE ÁREAS.</li> <li>• PRESENTACIÓN DE PLANOS ELÉCTRICOS: SE INCLUYE INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE ALUMBRADO (PUNTOS DE LUZ), INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE FUERZAS (TOMACORRIENTES) CON SUS RESPECTIVAS SIMBOLOGÍAS.</li> </ul>	<p>FORMULARIO F7: 5,00 USD</p> <p>APROBACIÓN DE PLANOS:</p>	2 DÍAS (APROBACIÓN SIEMPRE Y CUANDO NO EXISTAN OBSERVACIONES)

3	<b>JEFATURA DE DESARROLLO URBANO</b>		
<p><b>arquitectónicas y estructurales para proyectos nuevos y ampliaciones (hasta dos pisos)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PRESENTACIÓN DE PLANOS HIDRÁULICOS: SE INCLUYE INSTALACIONES SANITARIAS AAPP, INSTALACIONES SANITARIAS DE AASS, INSTALACIONES SANITARIAS DE AALL CON SUS RESPECTIVAS SIMBOLOGÍAS.</li> <li>• PRESENTACIÓN DE PLANOS ESTRUCTURALES: SE INCLUYE INFORMACIÓN GENERAL, CIMENTACIÓN, PLINTOS, CADENAS, COLUMNAS, VIGAS, LOSA DE ENTREPISO, ESCALERAS, ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS, PLANILLA DE HIERROS, Y VOLUMENES DE HORMIGÓN.</li> </ul> <p>8. CD CON SU IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO O NOMBRE DEL PROPIETARIO CON LOS JUEGOS DE PLANOS EN FORMATO DE PDF. (ARQUITECTÓNICO, ESTRUCTURALES, ELÉCTRICAS E HIDRÁULICO SANITARIO)</p> <p>9. PRESENTAR EL CRONOGRAMA DE OBRA, YA QUE EL PERIODO DE VIGENCIA DE GARANTÍAS ESTARA EN FUNCIÓN AL CRONOGRAMA DE OBRA.</p> <p>10. PARA VIVIENDAS CON TERRAZA ACCESIBLE PRESENTAR MEMORIA DE CÁLCULO ESTRUCTURAL (NEC) EN DOCUMENTACIÓN FÍSICA Y EN DIGITAL EN FORMATO PDF.</p> <p>11. CAPTURAS DEL DISEÑO ESTRUCTURAL PARA EDIFICACIONES IGUALES O MENORES A DOS PISOS</p> <p>12. PARA VIVIENDAS DE UNA SOLA PLANTA CON CUBIERTA DE ESTRUCTURA METÁLICA, PRESENTAR PLANTA ESTRUCTURAL DE CUBIERTA METÁLICA.</p> <p>13. PARA VIVIENDAS DE MIDUVI, SE SOLICITA DIBUJO DE LA IMPLANTACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL TERRENO, INCLUIDA MEMORIA DE CÁLCULO Y CERTIFICADO DE SER BENEFICIARIO DEL BONO DE VIVIENDA MIDUVI.</p>	<p>2 x 1000 DEL COSTO TOTAL DEL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN</p> <p>GARANTÍA: (EN FUNCIÓN AL CRONOGRAMA DE OBRA)</p> <p>1% DEL COSTO TOTAL DEL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN</p>	<p>15 DÍAS (SOLVENTAR CUALQUIER OBSERVACIÓN)</p>
<p>1. LÍNEA DE FÁBRICA</p> <p>2. CERTIFICADO ACTUALIZADO DE NO ADEUDAR AL MUNICIPIO</p> <p>3. CERTIFICADO ACTUALIZADO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</p>	<p>NOTA: POR SERVICIO DE INSPECCIONES TÉCNICAS DENTRO Y FUERA DEL PERÍMETRO URBANO, EN CASOS DE QUE SEAN NECESARIOS EL VALOR SERÁ DE 12.00 USD.</p>	<p>FORMULARIOS DE LÍNEA DE FÁBRICA: 5,00 USD</p>	

**JEFATURA DE DESARROLLO URBANO**

<p><b>Aprobación de planos arquitectónicos y estructurales para proyectos nuevos y ampliaciones (más de tres pisos o edificaciones que sobrepasan los 400 m2)</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>4. CERTIFICADO DE AVALÚOS Y CATASTROS</li> <li>5. PRESENTAR PATENTE Y CARNET MUNICIPAL DEL PROFESIONAL RESPONSABLE</li> <li>6. COPIA DE ESCRITURAS</li> <li>7. PRESENTAR DOS JUEGOS DE PLANOS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y ESTRUCTURAL IMPRESOS EN FORMATO A1, EN CARPETAS AZUL DE ACUERDO A LA MAGNITUD DEL PROYECTO Y DOBLADOS DE ACUERDO A LA NORMA INEM:</li> <ul style="list-style-type: none"> <li>• PRESENTACIÓN DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS: SE INCLUYE UBICACIÓN DEL PREDIO, PLANTAS ARQUITECTÓNICAS, ACOTAMIENTOS, CORTES, FACHADAS, IMPLANTACIÓN, CUADRO DE ÁREAS, CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS INTERNAS Y ACABADOS.</li> <li>• PRESENTACIÓN DE PLANOS ELÉCTRICOS: SE INCLUYE INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE ALUMBRADO (PUNTOS DE LUZ), INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE FUERZAS (TOMACORRIENTES) CON SUS RESPECTIVAS SIMBOLOGÍAS.</li> <li>• PRESENTACIÓN DE PLANOS HIDRÁULICOS: SE INCLUYE INSTALACIONES SANITARIAS AAPP, INSTALACIONES SANITARIAS DE AASS, INSTALACIONES SANITARIAS DE AALL CON SUS RESPECTIVAS SIMBOLOGÍAS.</li> <li>• PRESENTACIÓN DE PLANOS ESTRUCTURALES: SE INCLUYE INFORMACIÓN GENERAL, CIMENTACIÓN, PUNTOS, CADENAS, COLUMNAS, VIGAS, LOSA DE ENTREPISO, ESCALERAS, ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS, PLANILLA DE HIERROS, Y VOLUMENES DE HORMIGÓN.</li> </ul> <li>8. CD CON SU IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO O NOMBRE DEL PROPIETARIO CON LOS JUEGOS DE PLANOS EN FORMATO DE PDF. (ARQUITECTÓNICO, ESTRUCTURALES, ELÉCTRICAS E HIDRÁULICO SANITARIO)</li> <li>9. PRESENTAR EL CRONOGRAMA DE OBRA, YA QUE EL PERIODO DE VIGENCIA DE GARANTÍAS ESTARA EN FUNCIÓN AL CRONOGRAMA DE OBRA.</li> </ol>	<p style="text-align: center;">APROBACIÓN DE PLANOS:</p> <p style="text-align: center;">2 x 1000 DEL COSTO TOTAL DEL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN</p> <p style="text-align: center;">GARANTÍA:</p>	<p style="text-align: center;">2 DÍAS (APROBACIÓN SIEMPRE Y CUANDO NO EXISTAN OBSERVACIONES)</p> <p style="text-align: center;">15 DÍAS (SOLVENTAR CUALQUIER OBSERVACIÓN)</p>
---	--	--	---

6	<b>JEFATURA DE DESARROLLO URBANO</b>		Copia de planos simples	Copia de planos certificados	Levantamiento arquitectónico o construcción informal				
4	Copia de planos simples	1. SOLICITUD VERBAL DEL TRÁMITE A REALIZAR EN VENTANILLA DE ARCHIVO DE GESTIÓN TERRITORIAL	7,00 USD	INMEDIATO	5	Copia de planos certificados	1. SOLICITUD VERBAL DEL TRÁMITE A REALIZAR EN VENTANILLA DE ARCHIVO DE GESTIÓN TERRITORIAL	12,00 USD	
6	Levantamiento arquitectónico o construcción informal	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. SOLICITUD DIRIGIDA AL DIRECTOR DE GESTIÓN TERRITORIAL EL TIPO DE TRÁMITE A REALIZAR</li> <li>2. FORMULARIO INEC</li> <li>3. COPIA DE ESCRITURAS</li> <li>4. CERTIFICADO ACTUALIZADO DE NO ADEUDAR AL MUNICIPIO</li> <li>5. CERTIFICADO DE AVALUOS Y CATASTROS</li> <li>6. CERTIFICADO ACTUALIZADO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</li> </ol>	REGISTRO DE LA PROPIEDAD: 15,00 USD LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO: 2 x 1000 DEL COSTO TOTAL DEL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	2 DÍAS (EMISIÓN SIEMPRE Y CUANDO NO EXISTAN OBSERVACIONES)  15 DÍAS (SOLVENTAR CUALQUIER OBSERVACIÓN)			<ol style="list-style-type: none"> <li>10. MEMORIA TÉCNICA DE CADA SISTEMA CONSTRUCTIVO O DE CÁLCULOS DE ACUERDO A LA NEC. EN DOCUMENTACIÓN FÍSICA Y DIGITAL EN FORMATO PDF.</li> <li>11. ESTUDIO DE SUELO DE ACUERDO A LA NEC. (CAP. NEC_SE_CM - GEOTECNIA Y CIMENTACIONES) Y TODAS SUS DERIVACIONES, EN DOCUMENTACIÓN FÍSICA Y DIGITAL EN FORMATO PDF.</li> <li>12. SISTEMAS CONSTRUCTIVOS ADICIONALES DE INSTALACIONES ESPECIALES, ELÉCTRICO, ELECTRÓNICO, MECÁNICO, HIDROSANITARIOS, GASES MEDICINALES SI FUERA EL CASO.</li> <li>13. EN CASO DE PROYECTOS QUE REQUIERAN AUTORIZACIÓN AMBIENTAL, DEBERÁ PRESENTAR DOS EJEMPLARES DE LA LICENCIA, PLAN DE MANEJO AMBIENTAL, DECLARATORIA AMBIENTAL APROBADA POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE.</li> <li>14. PLANOS HIDROSANITARIOS APROBADOS POR EPMA-P-T.</li> <li>15. SISTEMAS CONTRA INCENDIOS APROBADOS POR EL CUERPO DE BOMBEROS TÚLCAN.</li> </ol>	1% DEL COSTO TOTAL DEL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN  NOTA: POR SERVICIO DE INSPECCIONES TÉCNICAS DENTRO Y FUERA DEL PERIMETRO URBANO, EN CASOS DE QUE SEAN NECESARIOS EL VALOR SERÁ DE 12,00 USD.	

	<b>7</b>
--	----------

### JEFATURA DE DESARROLLO URBANO

	<b>Aprobación de vivienda de interés social</b>		
	<p>7. CARNET Y PATENTE MUNICIPAL DEL PROFESIONAL (A COLOR), DOCUMENTOS DE ARQUITECTO E INGENIERO.</p> <p>8. DOS JUEGOS DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS, ESTUDIO DE SUELO, INFORME DE EPMAP-T Y PLANOS CONTRA INCENDIOS DE BOMBEROS (DESDE 3 PISOS O 400M2 DE CONSTRUCCIÓN EN ADELANTE INDEPENDIENTE DEL NÚMERO DE PISOS)</p> <p>9. PAGO DE INSPECCIÓN</p>	<p>2% DEL COSTO TOTAL DEL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN</p> <p>COSTO POR INSPECCIÓN: 12,00 USD</p>	
	<p>1. SOLICITUD DIRIGIDA AL DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN</p> <p>2. FORMULARIOS (F6, F7, F8, F11)</p> <p>3. FORMULARIO INEC</p> <p>4. COPIA DE ESCRITURAS</p> <p>5. CERTIFICADO ACTUALIZADO DE NO ADEUDAR AL MUNICIPIO</p> <p>6. CERTIFICADO DE AVALUOS Y CATASTROS</p> <p>7. CERTIFICADO ACTUALIZADO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</p> <p>8. DOS JUEGOS DE CARPETAS DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS Y ESTRUCTURALES</p> <p>9. PRESENTAR EL CRONOGRAMA DE OBRA, YA QUE EL PERIODO DE VIGENCIA DE GARANTÍAS ESTARÁ EN FUNCIÓN AL CRONOGRAMA DE OBRA</p>	<p>GARANTÍA (EN RELACIÓN AL CRONOGRAMA DE OBRA: HIPOTECA DEL 50% DE LOTES A URBANIZAR</p> <p>REGISTRO DE LA PROPIEDAD: 15,00 USD</p> <p>NOTA: POR SERVICIO DE INSPECCIONES TÉCNICAS DENTRO Y FUERA DEL PERÍMETRO URBANO, EN CASOS DE QUE SEAN NECESARIOS EL VALOR SERÁ DE 12,00 USD.</p>	<p>15 DÍAS (SOLVENTAR CUALQUIER OBSERVACIÓN)</p>
	<p>1. SOLICITUD DE DECLARATORIA DIRIGIDA AL DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN FIRMADA POR EL PROPIETARIO Y PROFESIONAL RESPONSABLE</p> <p>2. COPIA SIMPLE DE ESCRITURA INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</p> <p>3. CERTIFICADO ACTUALIZADO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</p> <p>4. CERTIFICADO ACTUALIZADO DE NO ADEUDAR AL MUNICIPIO</p>	<p>COSTO POR INSPECCIÓN: 12,00 USD</p> <p>REGISTRO DE LA PROPIEDAD: 15,00 USD</p>	

10	9	8
<b>JEFATURA DE DESARROLLO URBANO</b>		
<p><b>Aprobación de levantamientos planimétricos y topográficos urbanos. (carpeta verde)</b></p>	<p><b>Aprobación de planos sobre desmembración, particiones, unificaciones, fraccionamiento s. Urbanos (carpeta amarilla)</b></p>	<p><b>Aprobación de declaratoria de propiedad horizontal</b></p>
<p>7. CERTIFICADO DE AVALUOS Y CATASTROS</p>	<p>4. COPIA DE ESCRITURAS</p> <p>6. CERTIFICADO ACTUALIZADO DE NO ADEUDAR AL MUNICIPIO</p>	<p>5. CERTIFICADO DE AVALUOS Y CATASTROS</p> <p>6. CUATRO JUEGOS DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS APROBADOS DE TODAS LAS EDIFICACIONES ORIGINALES O COPIAS CERTIFICADAS</p> <p>7. CUATRO JUEGOS DE: CUADRO DE ALICUOTAS, LINDEROS Y ÁREAS COMUNALES FIRMADOS POR UN ARQUITECTO Y PROPIETARIO.</p> <p>8. COOPROPIEDAD (DEACUERDO A LA TIPOLOGÍA SEGÚN LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL</p> <p>9. ARCHIVO DIGITAL EN CD DEL PROYECTO Y LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.</p> <p>10. INFORME DE INSPECCIÓN DE VERIFICACIÓN</p> <p>11. CADA ESPACIO INDIVIDUAL DECLARADO EN PH, TENDRÁ OBLIGATORIAMENTE LOS SIGUIENTES REQUISITOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ACOMETIDA Y MEDIDOR DE AGUA POTABLE</li> <li>• ACOMETIDA Y MEDIDOR DE LUZ</li> <li>• SERVIDUMBRE DE INGRESO DIRECTO</li> </ul>
<p>UNIFICACIONES: 5 X 1000 DEL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO</p>	<p>FORMULARIO DE LÍNEA DE FÁBRICA F7: 5,00 USD</p> <p>REGISTRO DE LA PROPIEDAD: 15,00 USD</p> <p>DESMEMBRACIÓN, PARTICIÓN O FRACCIONAMIENTO: 10 X 1000 DEL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO.</p>	<p>APROBACIÓN DE PH: 5 X 1000 DEL COSTO TOTAL DEL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN</p> <p>10 DÍAS (APROBACIÓN SIEMPRE Y CUANDO NO EXISTAN OBSERVACIONES)</p> <p>15 DÍAS (SOLVENTAR CUALQUIER OBSERVACIÓN)</p> <p>NOTA: POR SERVICIO DE INSPECCIONES TÉCNICAS DENTRO Y FUERA DEL PERÍMETRO URBANO, EN CASOS DE QUE SEAN NECESARIOS EL VALOR SERÁ DE 12,00 USD.</p>

11	Aprobación de lotizaciones y urbanizaciones. (carpeta morada)	<p>8. CERTIFICADO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</p> <p>9. CARNET Y PATENTE MUNICIPAL DEL PROFESIONAL (A COLOR)</p> <p>11. DOS JUEGOS DE CARPETAS DE CARTÓN</p> <p>12. PLANOS APROBADOS ANTERIORES PARA LOS CASOS DE DESMEMBRACIÓN O UNIFICACIONES</p>	<p>LEVANTAMIENTOS URBANOS: 5 X 1000 DEL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO</p> <p>LEVANTAMIENTOS RURALES: 3 X1000 DEL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO</p> <p>EXCEDENTE URBANO: 5% DEL AVALÚO</p> <p>EXCEDENTE RURAL: 1% DEL AVALÚO</p>	<p>15 DÍAS (SOLVENTAR CUALQUIER OBSERVACIÓN)</p>
12	Aprobación de levantamientos planimétricos topográficos y desmembraciones rurales. (Carpeta tomate).	<p>13. INFORME TÉCNICO APROBADO POR AVALÚOS Y CATASTROS.</p> <p>NOTA 1: PRESENTAR LÍNEA DE FÁBRICA SOLO PARA LOS PREDIOS URBANOS.</p> <p>NOTA 2: PRESENTAR DECLARACIÓN JURAMENTADA DEL PROPIETARIO Y PROFESIONAL EN LOS CASOS DE: DESMEMBRACIONES, UNIFICACIONES, DIFERENCIA Y EXCEDENTES DE ÁREAS.</p>	<p>NOTA 1: POR SERVICIO DE INSPECCIONES TÉCNICAS DENTRO Y FUERA DEL PERÍMETRO URBANO, EN CASOS DE QUE SEAN NECESARIOS EL VALOR SERÁ DE 12,00 USD.</p> <p>NOTA 2: EN LOTTIZACIÓN Y DESMEMBRAMIENTOS, EN NINGÚN CASO EL VALOR SERÁ INFERIOR A 20,00 USD</p>	
13	Aprobación de excedentes y diferencias de áreas.	<p>1. SOLICITUD DIRIGIDA AL JEFE DE COMISARIA DE CONSTRUCCIONES, NOMBRE DEL NEGOCIO, UBICACIÓN, CÉDULA Y TELÉFONO.</p> <p>2. PAGO DE INSPECCIÓN</p> <p>3. COPIA DEL IMPUESTO PREDIAL</p> <p>NOTA: SE EMITE UN INFORME FAVORABLE DE INSPECCIÓN.</p>	<p>COSTO POR INSPECCIÓN: 12,00 USD</p>	<p>1 DÍA (EMISIÓN DE PERMISO SIEMPRE (Y CUANDO NO EXISTAN OBSERVACIONES)</p>
14	Permiso de uso y ocupación del suelo			<p>VIGENCIA DE 1 AÑO FISCAL</p>
15	Permiso de construcción	<p>1. FORMULARIO F5 Y F11 FIRMADO</p> <p>2. CARPETA CON PLANOS APROBADOS Y PAGOS REALIZADOS</p> <p>3. PAGO DE INSPECCIÓN</p>	<p>FORMULARIOS F5 Y F11: 6,00 USD</p>	<p>2 DÍAS (EMISIÓN DE PERMISO SIEMPRE Y CUANDO NO EXISTAN OBSERVACIONES)</p>

**COMISARÍA DE CONSTRUCCIONES**

	<p>4. PAGO DE CONTROL DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA 5,00 USD CADA INSPECCIÓN</p> <p>5. CONTRATO DEL PROFESIONAL MÍNIMO DE: DIRECCIÓN TÉCNICA, ADMINISTRACIÓN DE OBRA Y OBRA VENDIDA</p> <p>NOTA: EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN SE RENUEVA CADA TRES MESES CON 4 INSPECCIONES MÍNIMO.</p>	<p>COSTO POR INSPECCIÓN: 12,00 USD</p> <p>MÁS CADA INSPECCIÓN POR RENOVACIÓN 5,00 USD</p>	<p>VIGENCIA DE 3 MESES (A PARTIR DE LA FECHA DE SU EMISIÓN)</p>
16	<p><b>Renovación de Permiso de construcción</b></p> <p>1. FORMULARIO F5 Y F11 FIRMADO</p> <p>2. CARPETA CON PLANOS APROBADOS Y PAGOS REALIZADOS</p> <p>3. PAGO DE INSPECCIÓN</p> <p>4. PAGO DE CONTROL DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA 5,00 USD CADA INSPECCIÓN</p> <p>5. CONTRATO DEL PROFESIONAL MÍNIMO DE: DIRECCIÓN TÉCNICA, ADMINISTRACIÓN DE OBRA Y OBRA VENDIDA</p> <p>NOTA: EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN SE RENUEVA CADA TRES MESES CON 4 INSPECCIONES MÍNIMO.</p>	<p>FORMULARIOS F5 Y F11:</p> <p>6,00 USD</p> <p>COSTO POR INSPECCIÓN: 12,00 USD</p> <p>COSTO POR RENOVACIÓN: 5,00 USD</p>	<p>2 DÍAS (EMISIÓN DE PERMISO SIEMPRE Y CUANDO NO EXISTAN OBSERVACIONES)</p> <p>VIGENCIA DE 3 MESES (A PARTIR DE LA FECHA DE SU EMISIÓN)</p>
17	<p><b>Devolución de garantía</b></p> <p>1. SOLICITUD DIRIGIDA AL SR. ALCALDE</p> <p>2. COPIA DE LA TARJETA QUE CONSTA LA APROBACIÓN DE PLANOS</p> <p>3. COPIA DEL ÚLTIMO PERMISO DE CONSTRUCCIÓN</p> <p>4. COPIA DEL COMPROBANTE DE PAGO DE GARANTÍA</p> <p>5. COPIA DE LIBRETA DE AHORROS</p> <p>6. COPIA DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL</p> <p>7. PAGO DE INSPECCIÓN</p> <p>NOTA 1: EN CASO DE URBANIZACIONES DE CARÁCTER SOCIAL, EL MONTO DE LA GARANTÍA QUE EL URBANIZADOR DEBERÁ CONSTITUIR A FAVOR DE LA MUNICIPALIDAD POR EL CUMPLIMIENTO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, SERÁ EL EQUIVALENTE AL 50% DE LOS LOTES DE LA URBANIZACIÓN. EL MUNICIPIO ACEPTARÁ COMO GARANTÍA LA HIPOTECA DE DICHS LOTES.</p>	<p>COSTO POR INSPECCIÓN: 12,00 USD</p>	<p>2 DÍAS</p>

## COMISARÍA DE CONSTRUCCIONES

		<p>NOTA 2: EN CASO DE URBANIZACIONES PRIVADAS, EL MONTO DE LA GARANTÍA QUE EL URBANIZADOR DEBERÁ CONSTITUIR A FAVOR DE LA MUNICIPALIDAD POR EL CUMPLIMIENTO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, SERÁ EL EQUIVALENTE AL 60% DE LOS LOTES DE LA URBANIZACIÓN. EL MUNICIPIO ACEPTARÁ COMO GARANTÍA LA HIPOTECA DE DICHS LOTES.</p>		
18	<p><b>Trabajos varios</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. SOLICITUD VERBAL DEL TRÁMITE A REALIZAR EN COMISARÍA</li> <li>2. PAGO DE INSPECCIÓN</li> <li>3. FORMULARIO F2, SI ES PROCEDENTE EL TRÁMITE.</li> <li>4. COPIA DEL IMPUESTO PREDIAL</li> <li>5. TRABAJOS VARIOS 3X1000 DE ACUERDO AL PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN</li> <li>6. MEJORAS LOCATIVAS 1X1000 DE ACUERDO PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN</li> </ol>	<p>FORMULARIO DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN: 3,00 USD</p> <p>COSTO POR INSPECCIÓN: 12,00 USD</p> <p>TRABAJOS VARIOS 3X1000 Y MEJORAS LOCATIVAS 1X1000 DE ACUERDO AL PRESUPUESTO</p> <p>NOTA: EN NINGÚN CASO EL VALOR SERÁ INFERIOR A 20,00 USD</p>	<p>INMEDIATO</p> <p>VIGENCIA DE 30 DÍAS (A PARTIR DE LA FECHA DE SU EMISIÓN)</p>
19	<p><b>Derrocamientos</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. SOLICITUD VERBAL DEL TRÁMITE A REALIZAR EN COMISARÍA</li> <li>2. PAGO DE INSPECCIÓN</li> <li>3. FORMULARIO F2, SI ES PROCEDENTE EL TRÁMITE</li> <li>4. COPIA DEL IMPUESTO PREDIAL</li> <li>5. TRABAJOS VARIOS 3X1000 DE ACUERDO AL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD</li> </ol>	<p>FORMULARIO DE TRABAJOS VARIOS F2: 3,00 USD</p> <p>COSTO POR INSPECCIÓN: 12,00 USD</p> <p>TRABAJOS VARIOS 3X1000 DE ACUERDO AL PRESUPUESTO</p> <p>NOTA: EN NINGÚN CASO EL VALOR SERÁ INFERIOR A 20,00 USD</p>	<p>VIGENCIA DE 30 DÍAS (A PARTIR DE LA FECHA DE SU EMISIÓN)</p>
20	<p><b>Permiso de cerramiento</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. SOLICITUD VERBAL DEL TRÁMITE A REALIZAR EN COMISARÍA</li> <li>2. COPIA DEL IMPUESTO PREDIAL</li> <li>3. PAGO DE INSPECCIÓN</li> <li>4. PAGO DE TASA POR CERRAMIENTO 1,00 USD X CADA METRO LINEAL</li> </ol>	<p>FORMULARIO LÍNEA DE CERRAMIENTO F10: 3,00USD</p> <p>COSTO POR INSPECCIÓN: 12,00 USD</p> <p>CERRAMIENTO 1USD X CADA METRO LINEAL</p>	<p>3 DÍAS (EMISIÓN DE PERMISO SIEMPRE Y CUANDO NO EXISTAN OBSERVACIONES)</p>

## COMISARÍA DE CONSTRUCCIONES



24	<b>Permiso para publicidad</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. SOLICITUD DIRIGIDA AL SR. ALCALDE</li> <li>2. PAGO DE INSPECCIÓN</li> <li>3. FORMULARIO DE TRABAJOS VARIOS F2</li> <li>5. PROPUESTA GRÁFICA DEL RÓTULO</li> <li>6. DIMENSIONES Y UBICACIÓN</li> <li>7. SI ES ALQUILADO PRESENTAR UNA COPIA DE CONTRATO DE ARRIENDO O DOCUMENTO QUE AVALE EL RÓTULO</li> </ol>	FORMULARIO DE TRABAJOS VARIOS F2: 3,00 USD	3 DÍAS (EMISIÓN DE PERMISO SIEMPRE Y CUANDO NO EXISTAN OBSERVACIONES)
25	<b>Certificado de actualización catastral rural</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ESPECIE VALORADA DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL RURAL</li> <li>2. DOCUMENTO QUE DEBE SER LLENADO PRIMERO EN LA NOTARÍA, LUEGO EN EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TULCÁN, Y REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD</li> <li>2. PLANO DEL PREDIO APROBADO POR LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TULCÁN</li> </ol>	COSTO DEL FORMULARIO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL: 5,00 USD	3 DÍAS (EMISIÓN DE PERMISO SIEMPRE Y CUANDO NO EXISTAN OBSERVACIONES)
26	<b>Certificado de avalúos y catastros para trámites judiciales</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. PETICIÓN POR LA AUTORIDAD COMPETENTE JUDICIAL O PROFESIONAL DEL DERECHO FACULTADO POR LA LEY DIRIGIDA A JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS</li> <li>2. CERTIFICADO ACTUALIZADO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</li> <li>3. PAGO DE LA INSPECCIÓN</li> </ol>	COSTO POR INSPECCIÓN: 12,00 USD	VIGENCIA DE 30 DÍAS (A PARTIR DE LA FECHA DE SU EMISIÓN)
27	<b>Certificado de canon de arrendamiento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. SOLICITUD DIRIGIDA A JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS</li> <li>2. CÉDULA ORIGINAL</li> <li>3. COPIA CARTA DEL IMPUESTO PREDIAL DEL AÑO VIGENTE</li> <li>4. PAGO DE INSPECCIÓN</li> </ol>	COSTO POR INSPECCIÓN: 12,00 USD	VIGENCIA DE 30 DÍAS (A PARTIR DE LA FECHA DE SU EMISIÓN)
	<b>Certificados de Avalúos y</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ESPECIE VALORADA DE CERTIFICADO DE AVALÚOS Y CATASTROS</li> </ol>	COSTO DE FORMULARIO DE CERTIFICADO DE AVALÚOS Y CATASTROS:	VIGENCIA DE 30 DÍAS (A PARTIR DE LA FECHA DE SU EMISIÓN)

**AVALÚOS Y CATASTROS**

28	Catastros con especies valoradas	<ol style="list-style-type: none"> <li>CARTA DEL IMPUESTO PREDIAL DEL AÑO VIGENTE</li> <li>CÉDULA ORIGINAL</li> </ol>	5,00 USD	
29	Copia certificada de ficha técnica catastral actualizada	<ol style="list-style-type: none"> <li>PETICIÓN VERBAL EN LA JEFATURA DE AVALÚOS Y CATASTROS</li> <li>COPIA DE CARTA DEL IMPUESTO PREDIAL DEL AÑO VIGENTE</li> <li>REALIZAR EL PAGO POR IMPRESIÓN DE FICHA CATASTRAL EN VENTANILLA DE RECAUDACIÓN GADMT</li> </ol>	COSTO POR IMPRESIÓN DE FICHA CATASTRAL: 7,00 USD	VIGENCIA DE 30 DÍAS (A PARTIR DE LA FECHA DE SU EMISIÓN)
30	Documento de ubicación de propiedad urbano y rural	<ol style="list-style-type: none"> <li>SOLICITUD DIRIGIDA AL JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS</li> <li>ARCHIVO DIGITAL GEOREFERENCIADO CON PROYECCIÓN CARTOGRAFICA SEA EN FORMATO CAD O SHAPE</li> <li>COPIA DE ESCRITURAS O CERTIFICADO ACTUALIZADO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</li> </ol>	REGISTRO DE LA PROPIEDAD: 15,00 USD	VIGENCIA DE 30 DÍAS (A PARTIR DE LA FECHA DE SU EMISIÓN)
31	Emisión de certificado de transferencia de dominio urbano y rural	<p>URBANO</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ESPECIE VALORADA DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO</li> <li>ESCRITURA ORIGINAL</li> <li>PAGO DE ALCABALAS Y PLUSVALÍA</li> <li>CERTIFICADO DE GRAVÁMEN ACTUALIZADO OTORGADO POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</li> <li>CARTA DEL IMPUESTO PREDIAL VIGENTE</li> </ol> <p>RURAL</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ESPECIE VALORADA DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO</li> <li>ESPECIE VALORADA DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL (NOTARIADA)</li> </ol>	COSTO DEL FORMULARIO DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO: 10USD	3 DÍAS (EMISIÓN DE PERMISO SIEMPRE Y CUANDO NO EXISTAN OBSERVACIONES)

## AVALÚOS Y CATASTROS

32	
33	
34	

## AVALÚOS Y CATASTROS

	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. ESCRITURA ORIGINAL</li> <li>4. PLANO DEL LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO APROBADO POR EL GADMT</li> <li>5. PAGOS DE ALCABALAS Y PLUSVALÍA COSTO</li> <li>6. CERTIFICADO ACTUALIZADO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</li> <li>7. CARTA IMPUESTO PREDIAL VIGENTE</li> </ol>	5,00 USD	
Informe técnico de actualización catastral sector urbano	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. SOLICITUD DIRIGIDA AL JEFE DE AVALÚOS Y CATASTRO</li> <li>2. ESCRITURA ORIGINAL</li> <li>3. COPIA CARTA DEL IMPUESTO PREDIAL</li> <li>4. CÉDULA ORIGINAL DEL PROPIETARIO</li> <li>5. PAGO DE INSPECCIÓN</li> </ol>	COSTO POR INSPECCIÓN: 12,00 USD	3 DÍAS VIGENCIA DE 30 DÍAS (A PARTIR DE LA FECHA DE SU EMISIÓN)
Ingreso de propiedades al catastro urbano y rural	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. SOLICITUD DIRIGIDA AL JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS</li> <li>2. COPIA DE ESCRITURA</li> <li>3. CERTIFICADO ACTUALIZADO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</li> <li>4. PLANO REGISTRADO Y APROBADO POR EL GADMT (ARCHIVO FÍSICO Y DIGITAL)</li> </ol>	TRÁMITE SIN COSTO	3 DÍAS VIGENCIA DE 30 DÍAS (A PARTIR DE LA FECHA DE SU EMISIÓN)
Revisión de planos topográficos y planimétricos	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. SOLICITUD DIRIGIDA AL JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS PLANOS EN FÍSICO Y DIGITAL, EL PLANO DEBE CONTENER:</li> <li>2. LOS LÍMITES FÍSICOS DE LOS PREDIOS DEBERÁN CONSTITUIR UNA FIGURA GEOMÉTRICA CERRADA Y SER REPRESENTADOS EN LOS PLANOS CATASTRALES</li> <li>3. LOS PREDIOS DEBEN SER UBICADOS POR POSICIONAMIENTO ABSOLUTO (GEO-REFERENCIADO EN SIRGAS ECUADOR, MATERIALIZADO POR LA REGME, LA RENAGE O POR LA RED GEODÉSICA QUE ECUADOR ADOPTÉ)</li> </ol>	TRÁMITE SIN COSTO	3 DÍAS (EMISIÓN DE PERMISO SIEMPRE Y CUANDO NO EXISTAN OBSERVACIONES)

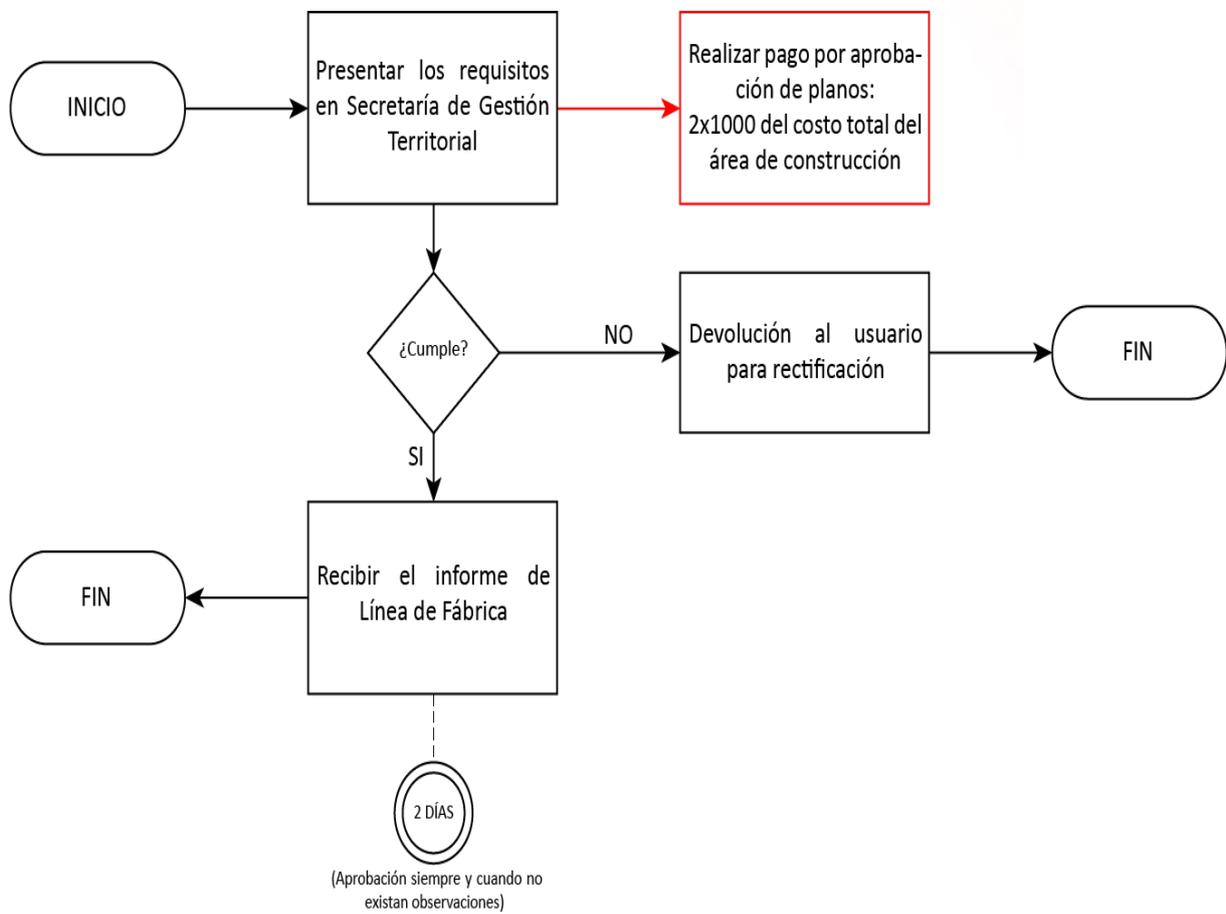
		<p>4. EL PLANO CATASTRAL DEBERÁ CONTENER UN CROQUIS O MAPA DE UBICACIÓN SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE</p> <p>5. EL PLANO DEBERÁ CONTENER: CUADRO DE COORDENADAS (PUNTO, ESTE, NORTE, DISTANCIA), ESCALA GRÁFICA Y NUMÉRICA</p> <p>6. EL PLANO DEBE ESPECIFICAR LA PROYECCIÓN CARTOGRAFICA UTILIZADA EN LA ZONA UTM (EJEMPLO: UTM 18N) PLANOS EN FÍSICO Y DIGITAL</p>		<p>VIGENCIA DE 30 DÍAS (A PARTIR DE LA FECHA DE SU EMISION)</p>
--	--	---	--	---

*Elaborado por: Arq. Bolaños Sofía*

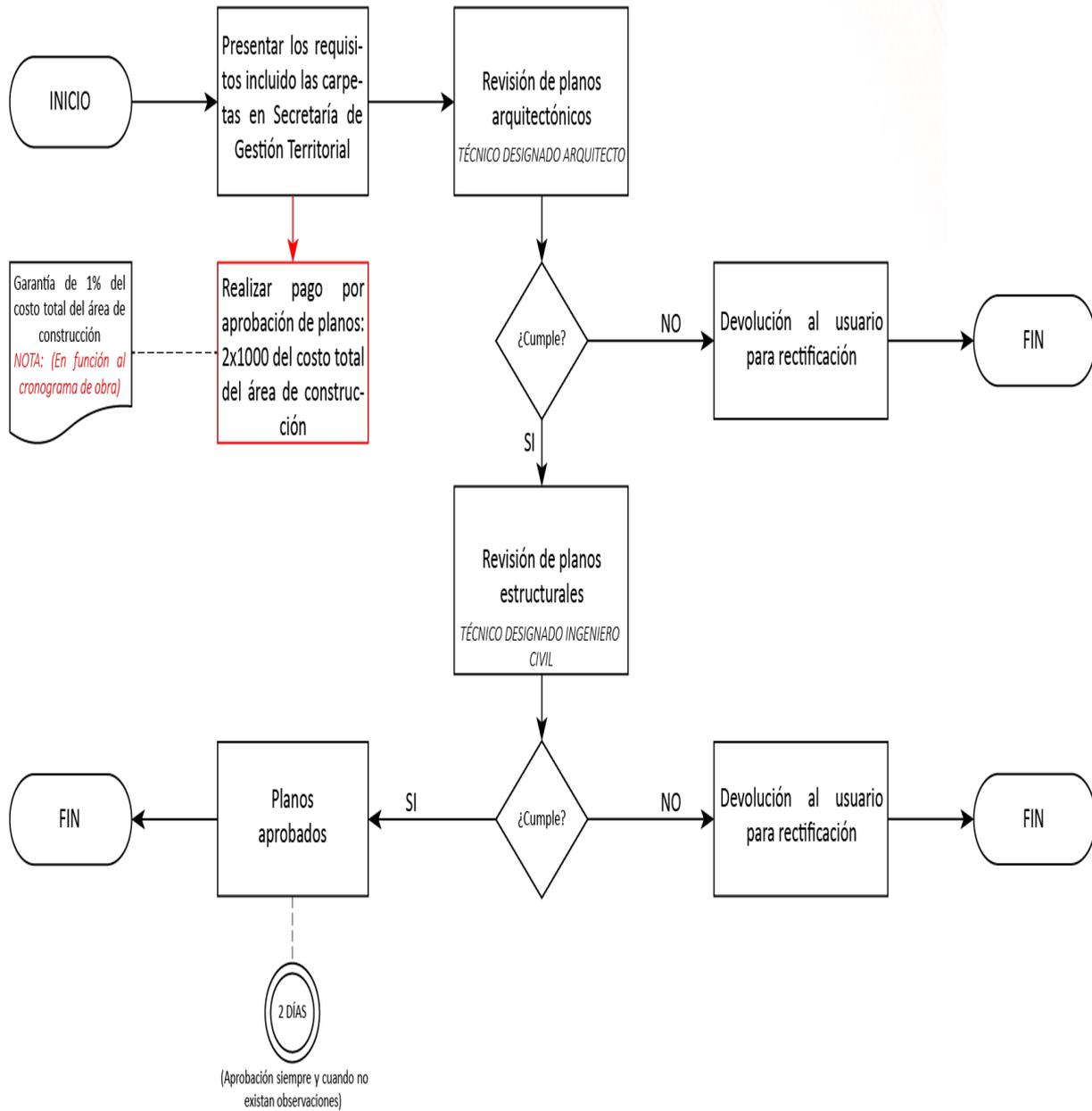
## CAPÍTULO SEGUNDO FLUJOS DE PROCESOS

### Sección Primera Jefatura de Desarrollo Urbano y Rural

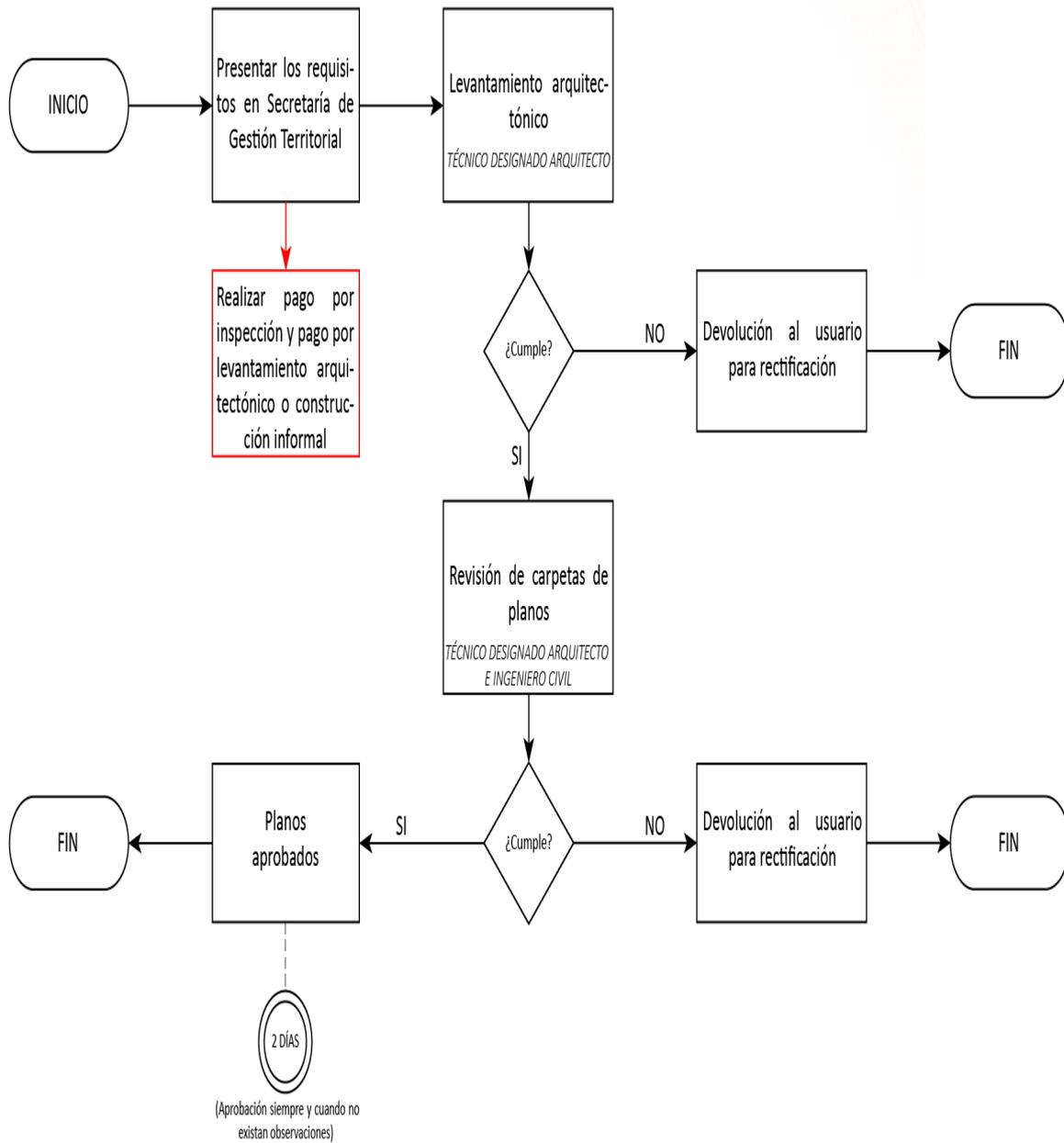
#### LÍNEA DE FÁBRICA



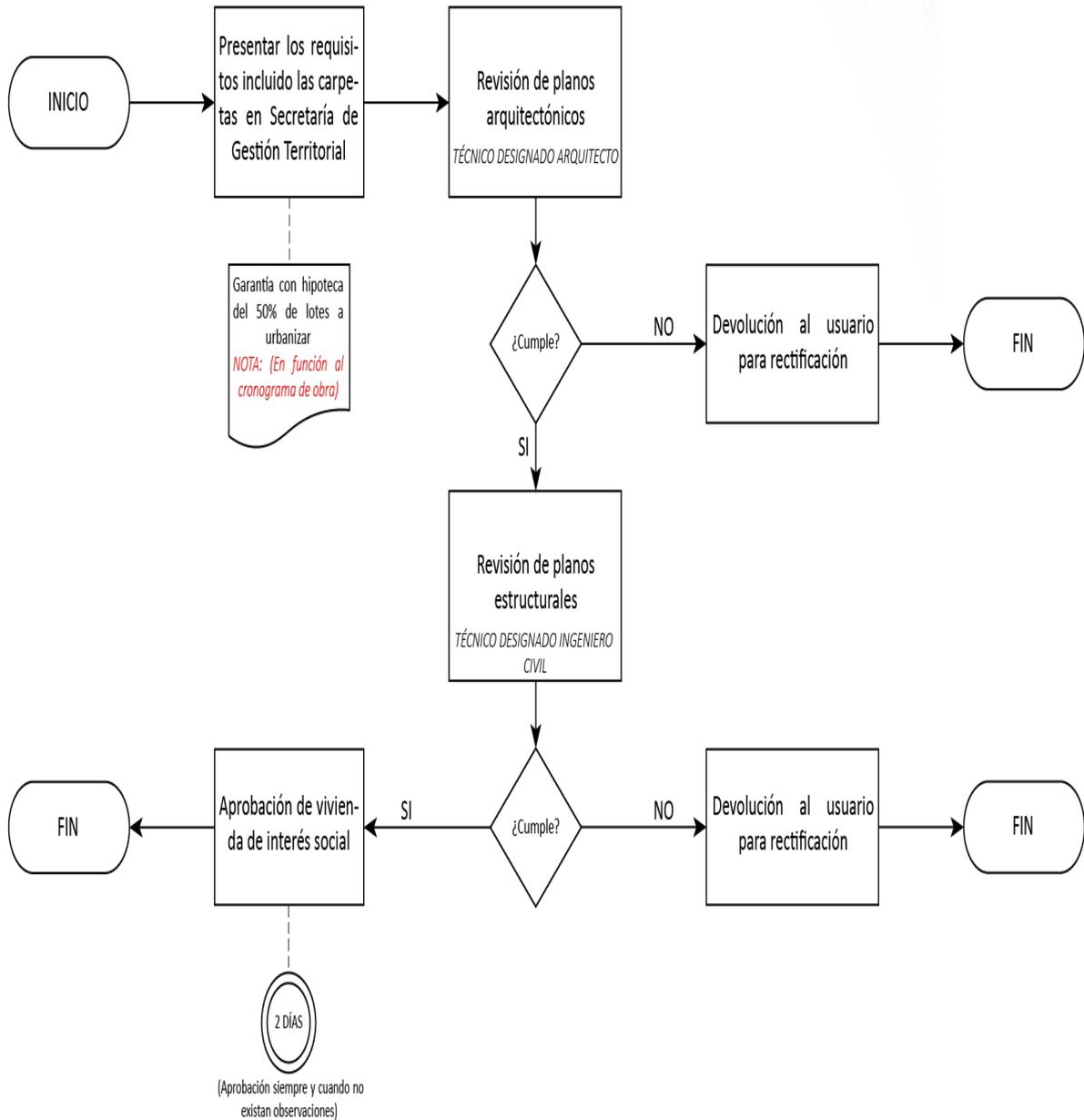
### APROBACIÓN DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS Y ESTRUCTURALES



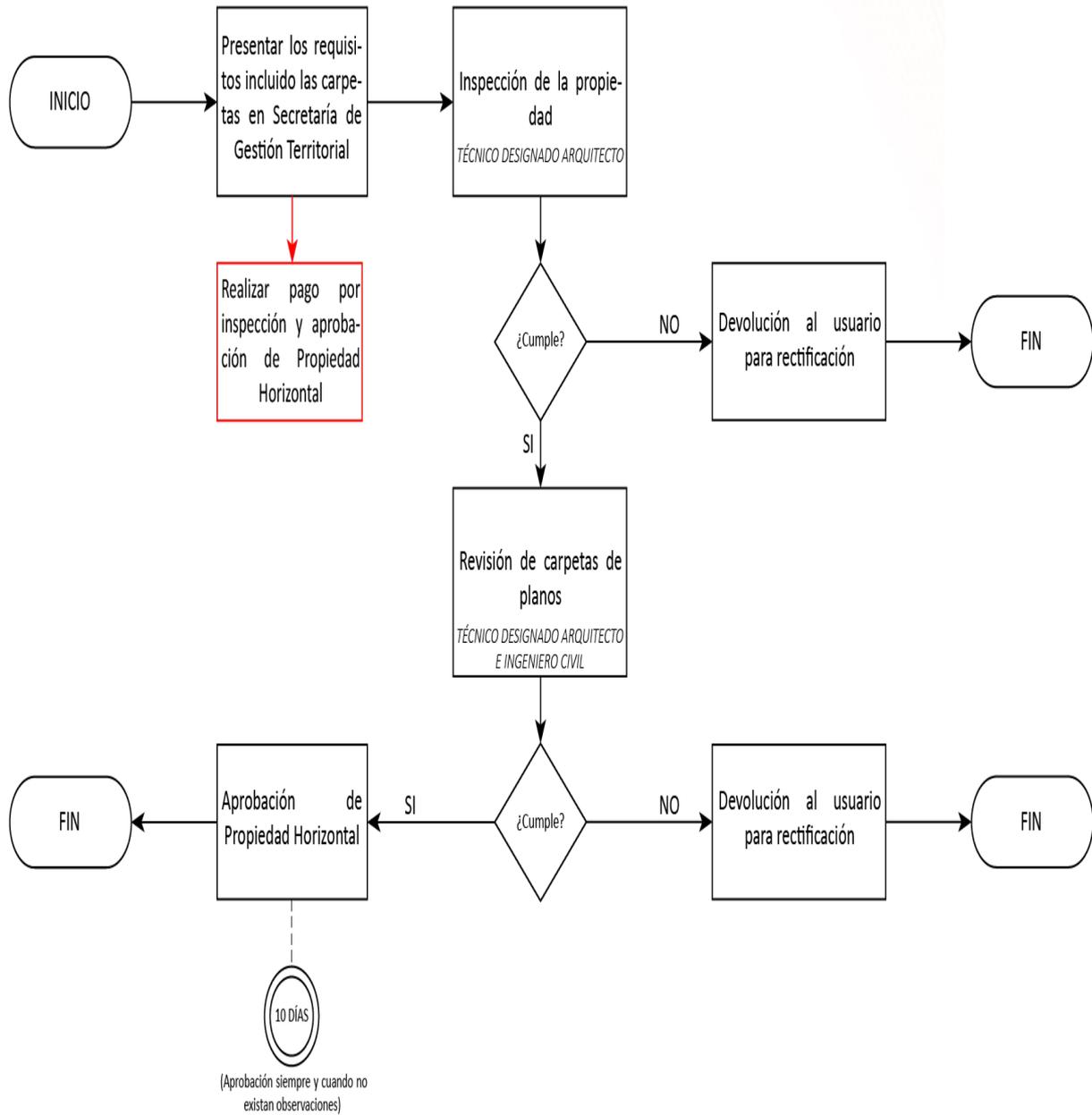
**LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO O CONSTRUCCIÓN INFORMAL**



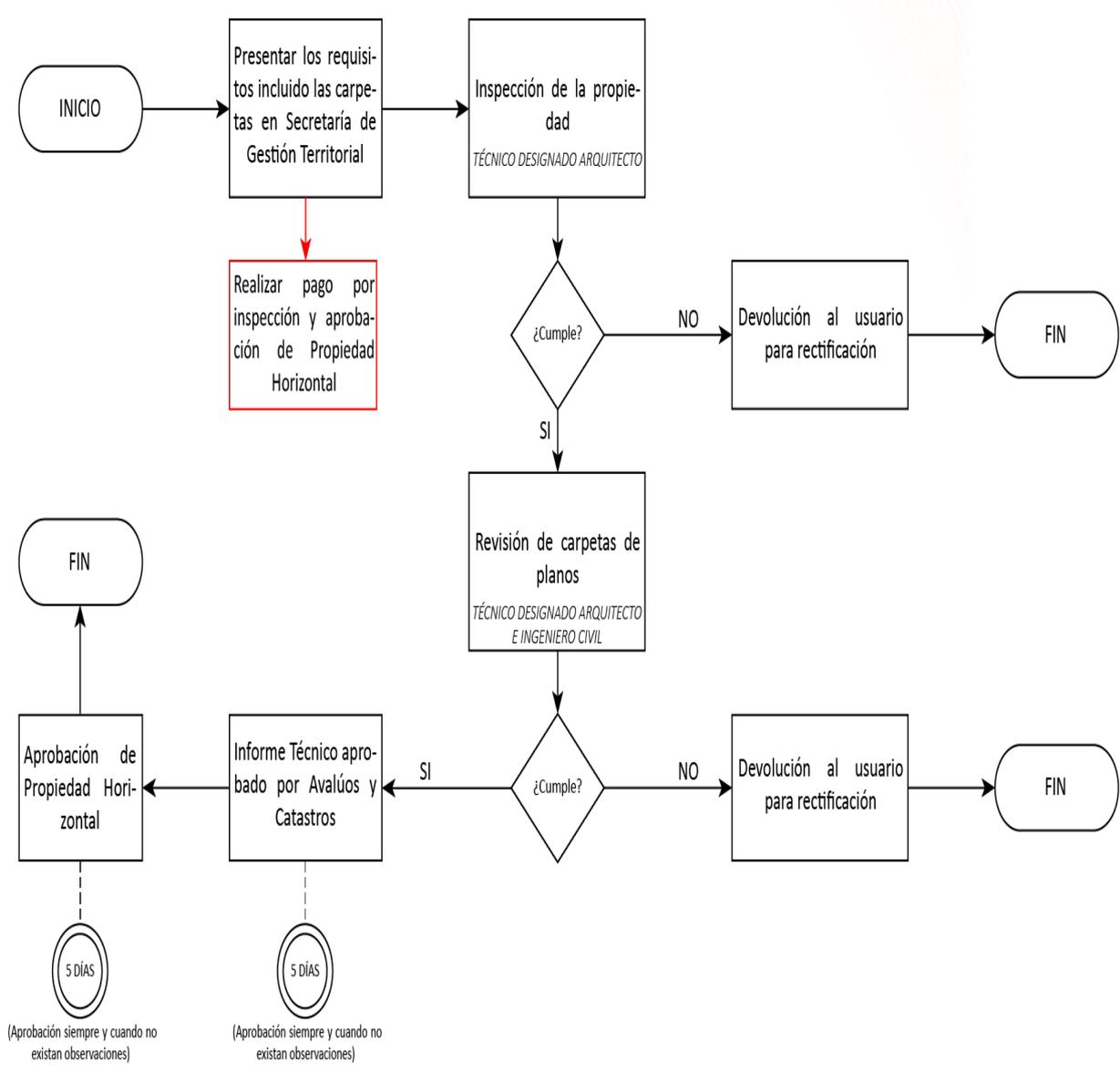
### APROBACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL



**APROBACIÓN DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

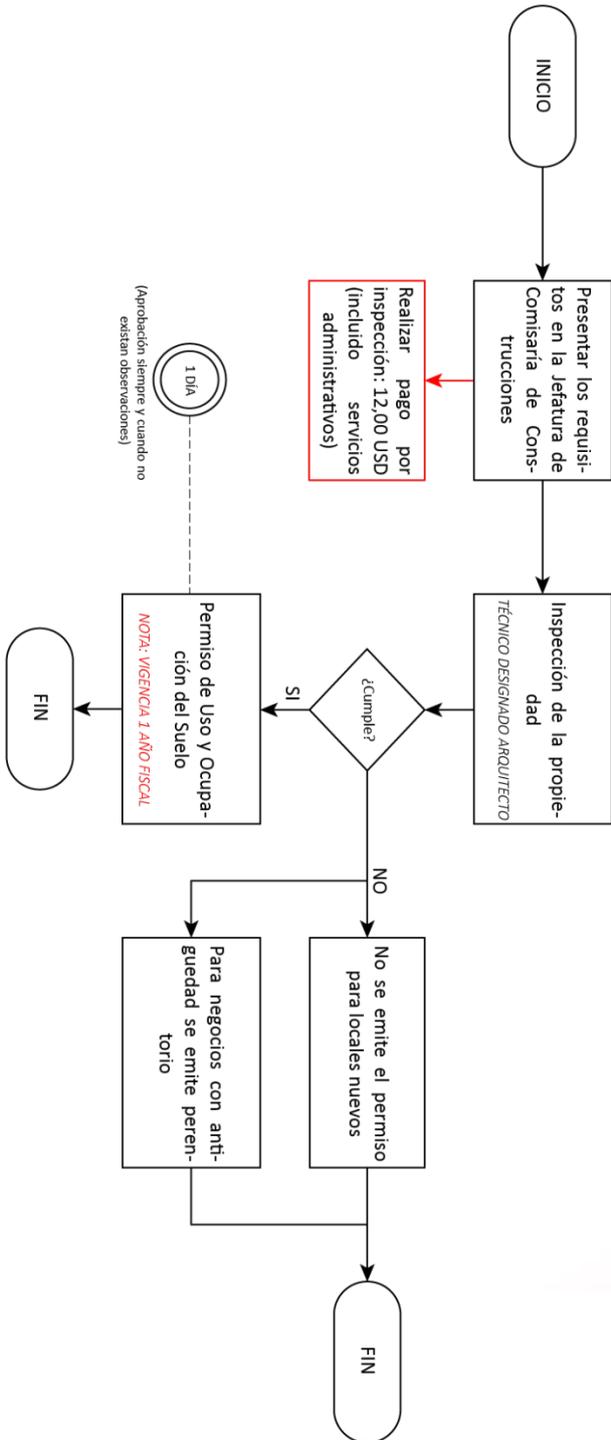


### APROBACIONES VARIAS

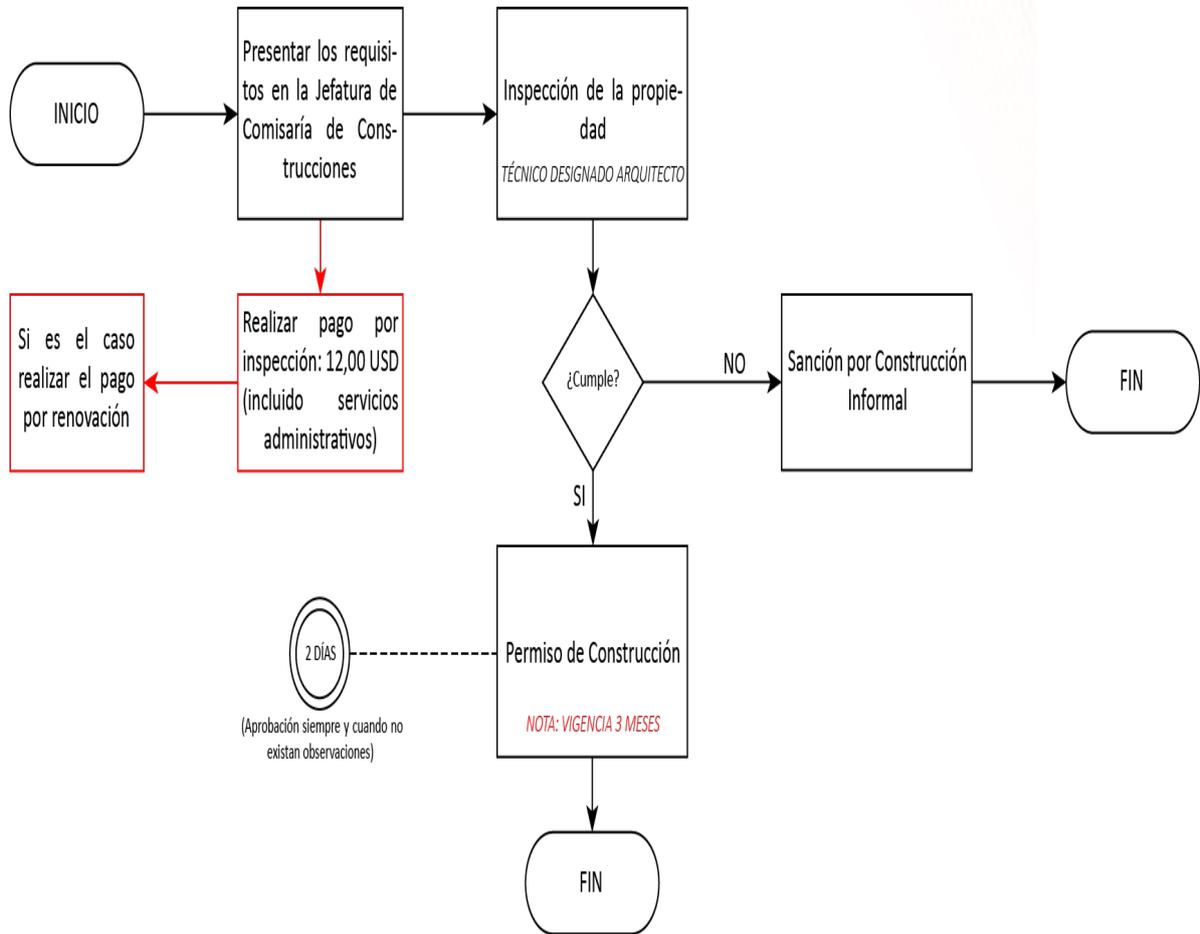


### Sección Segunda Jefatura de Comisaría de Construcciones

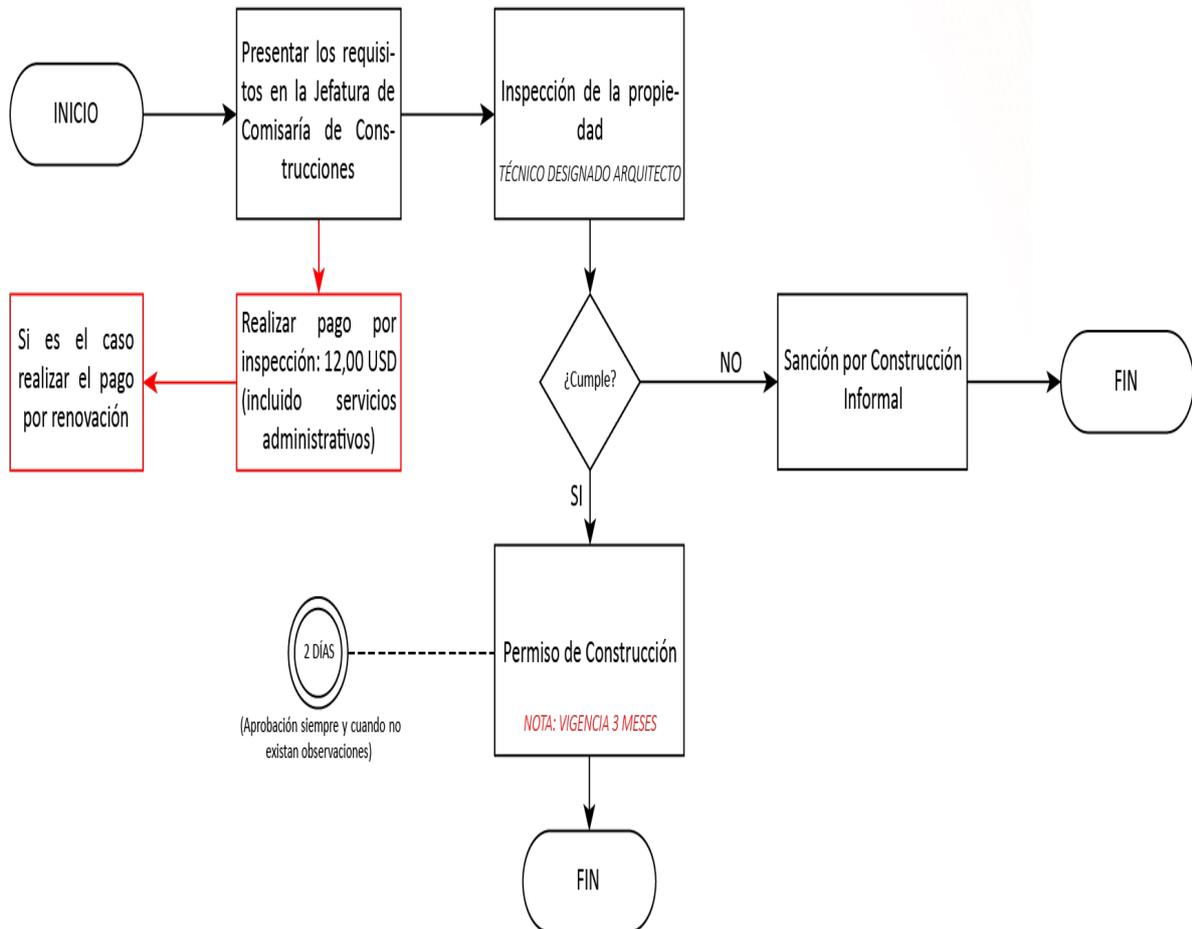
#### PERMISO DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO



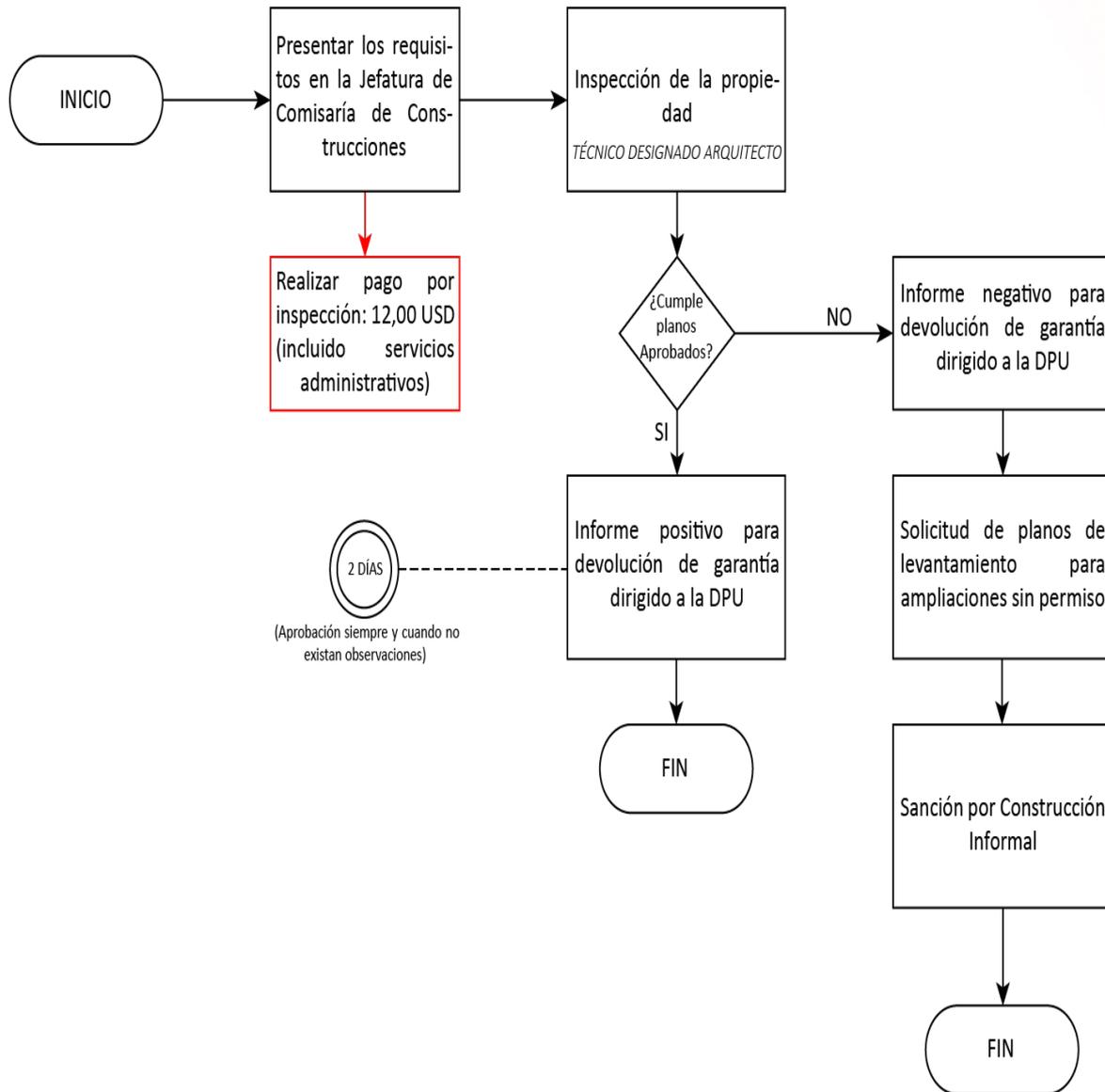
### PERMISO DE CONSTRUCCIÓN



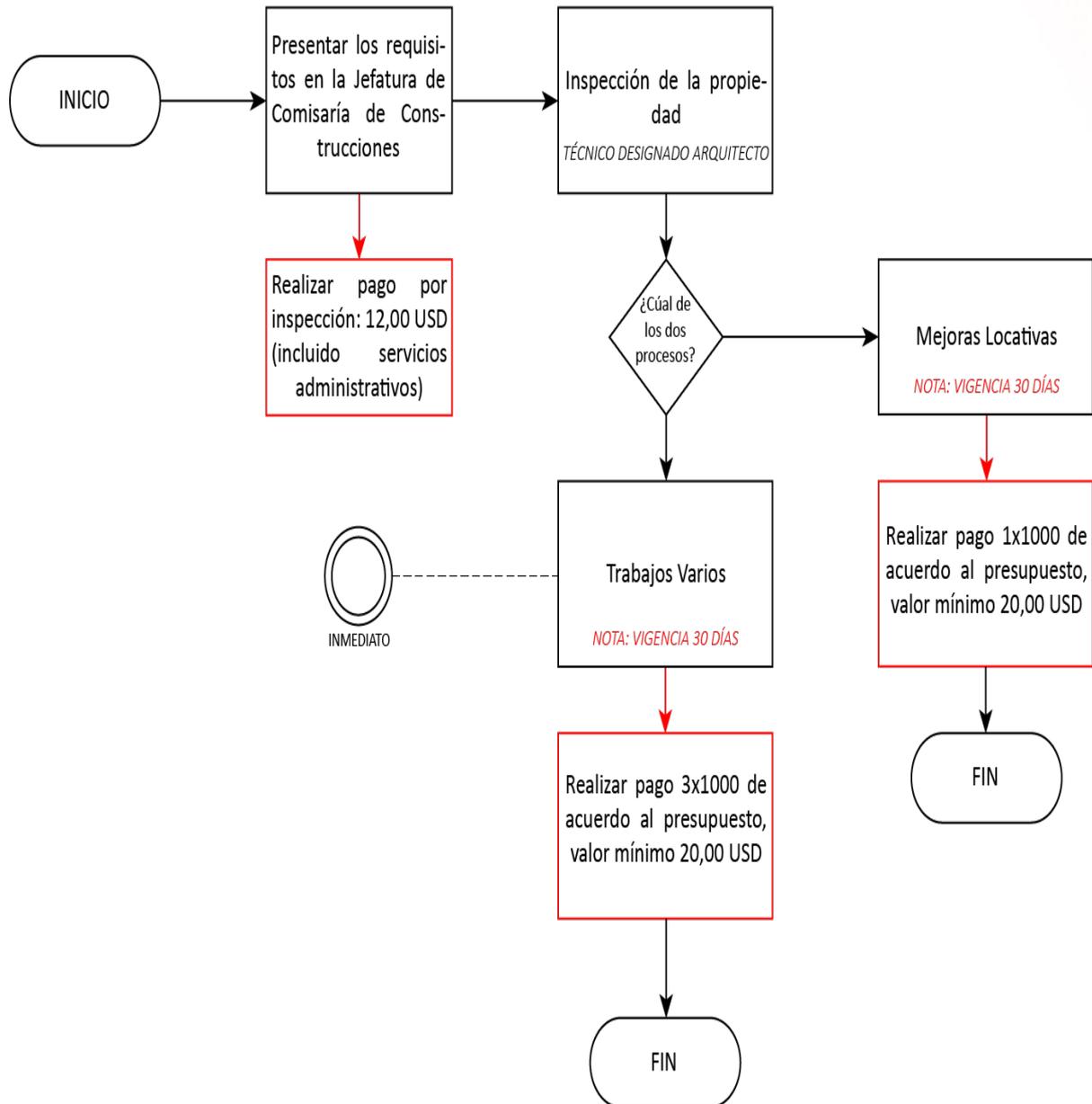
### RENOVACIÓN DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN



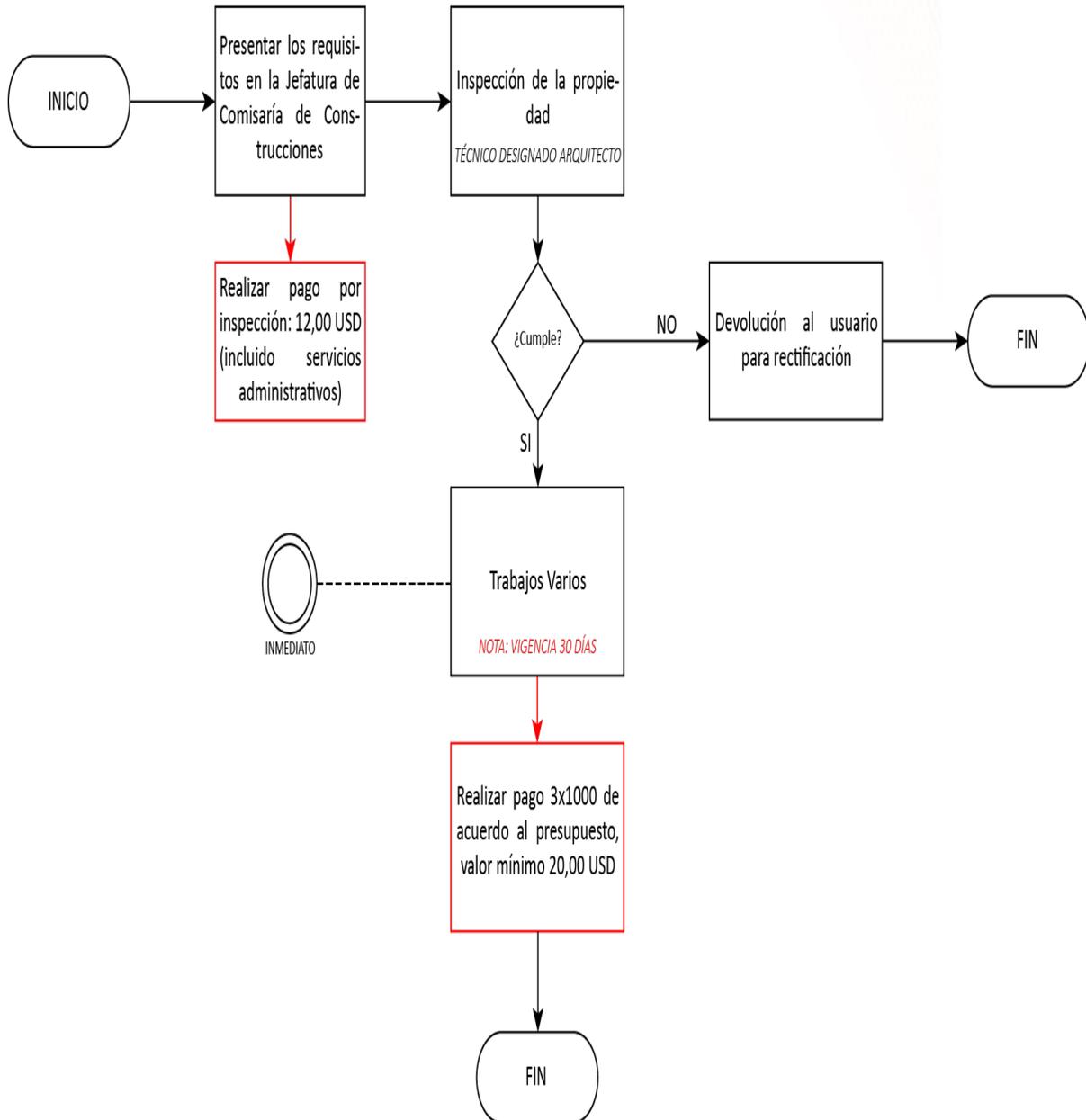
### DEVOLUCIÓN DE GARANTÍA



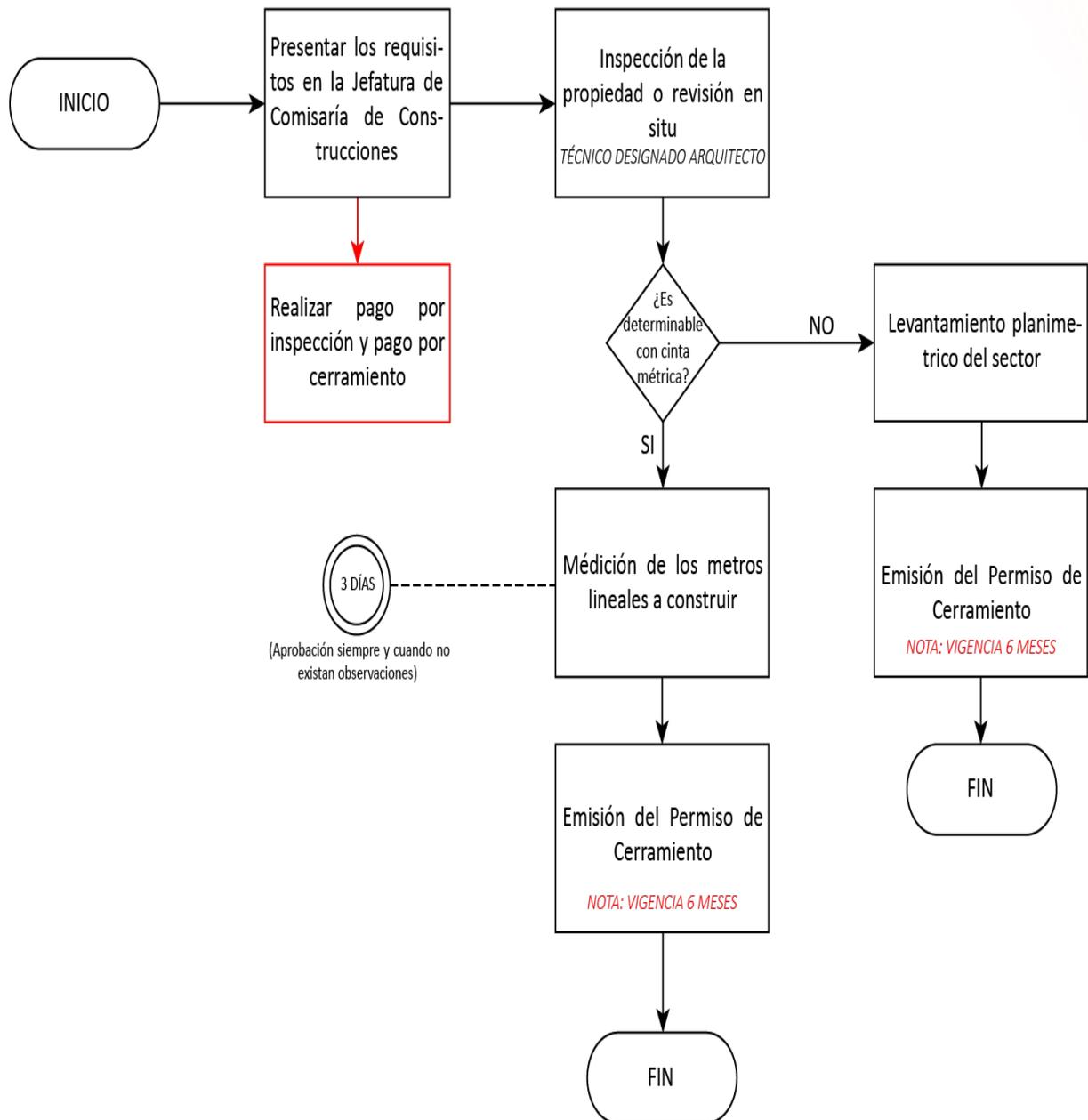
### SOLICITUD DE TRABAJOS VARIOS



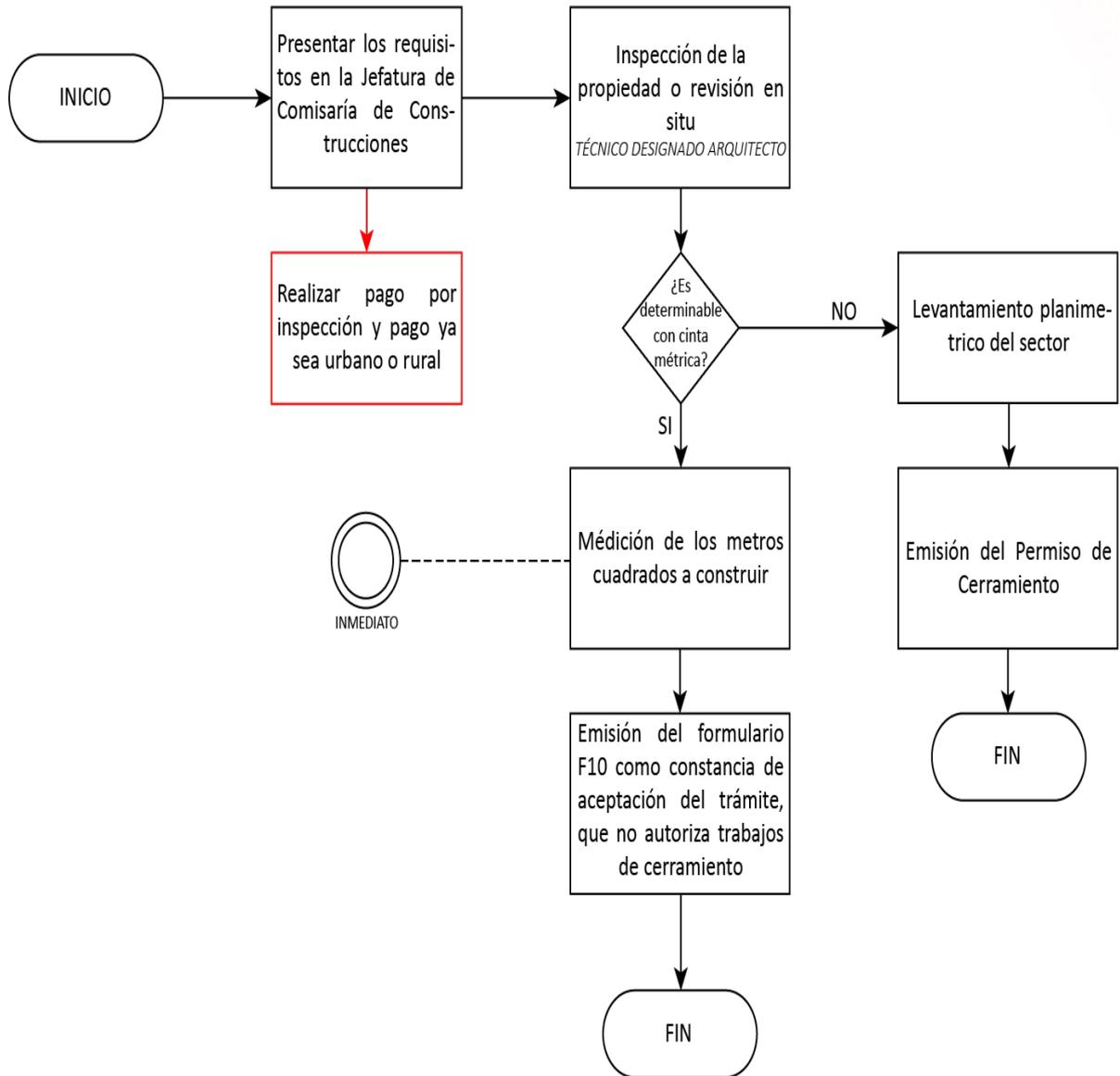
### SOLICITUD DE DERROCAMIENTOS



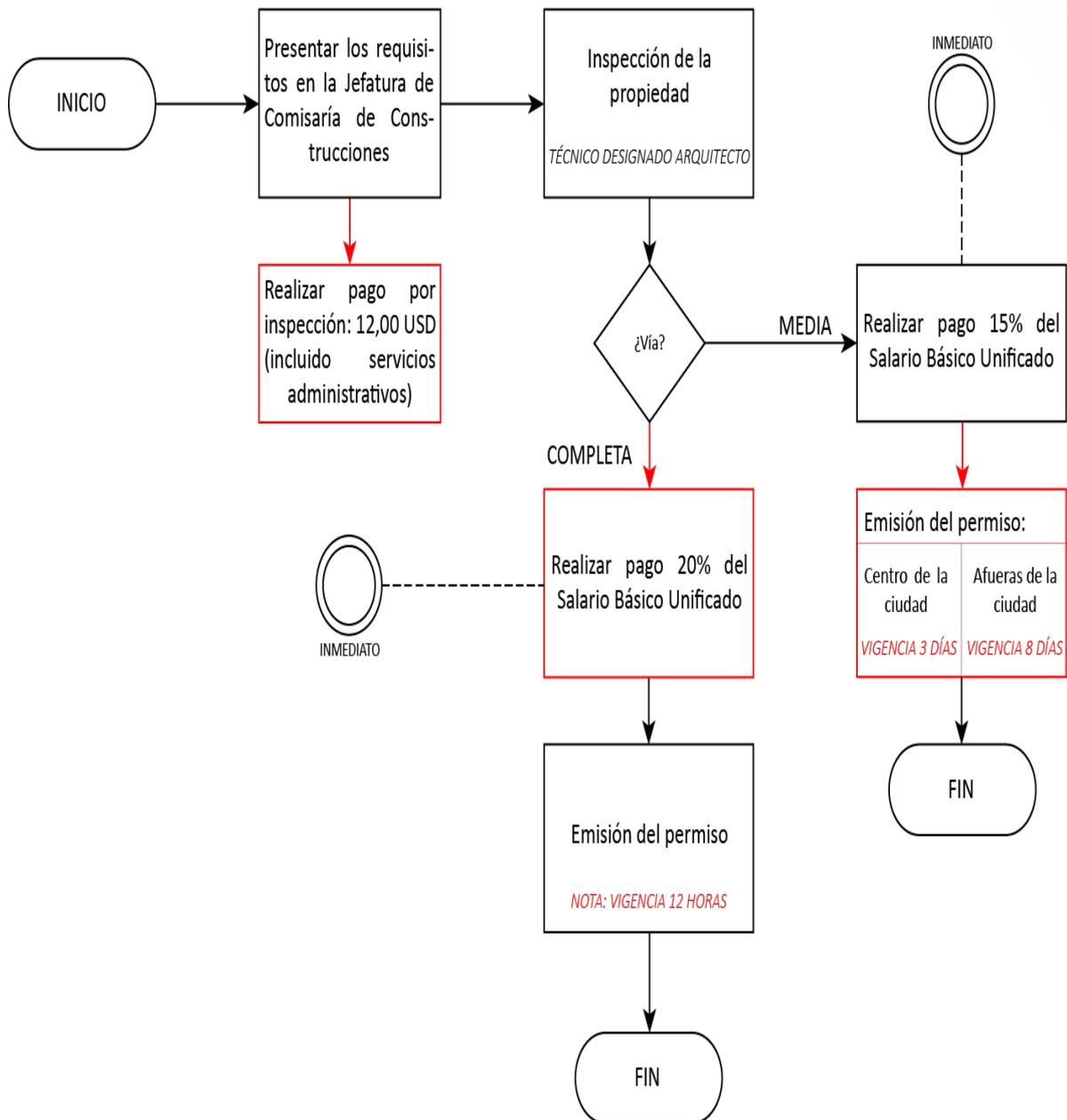
**PERMISO DE CERRAMIENTO**



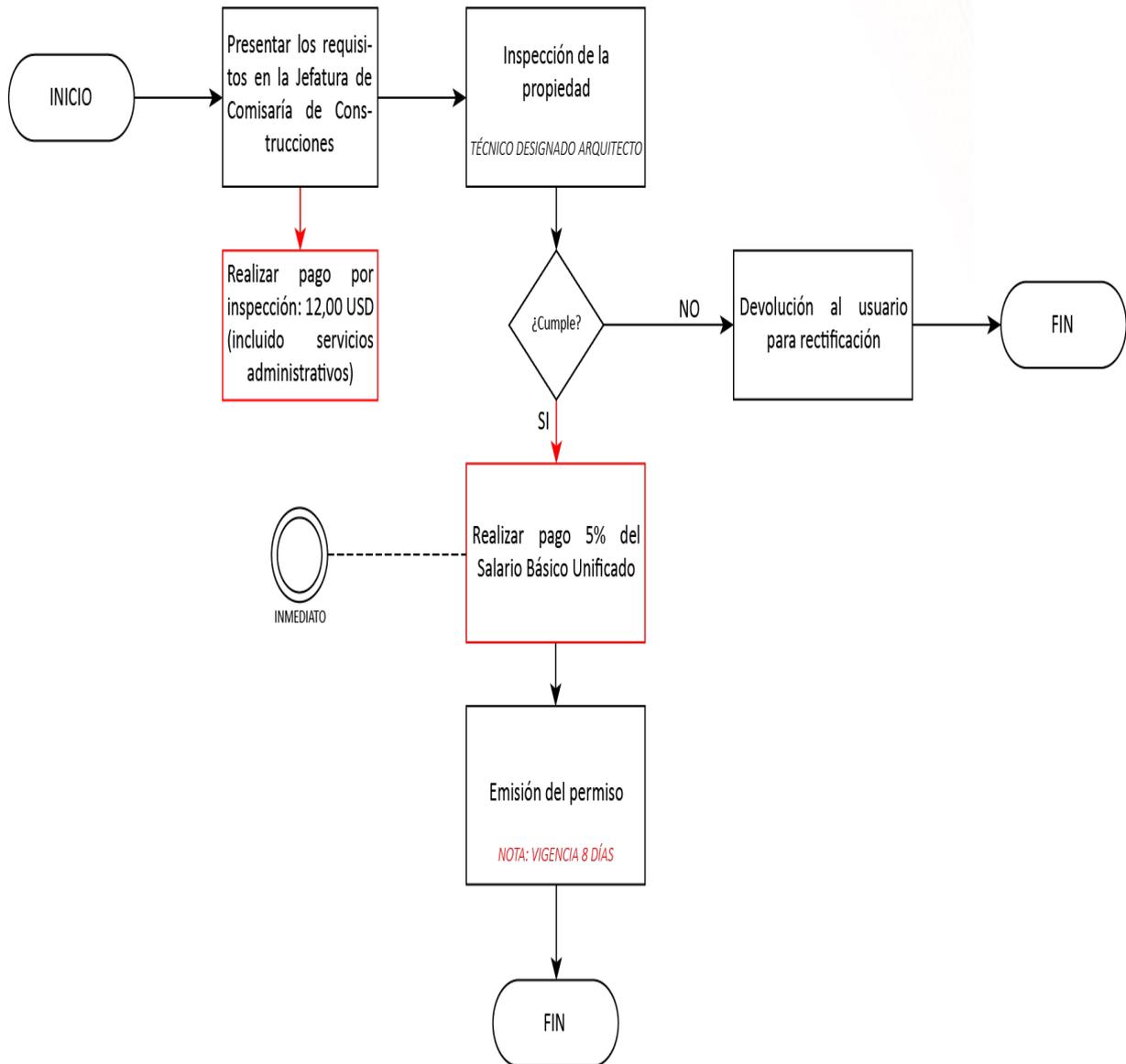
### REPLANTEO DE LOTES



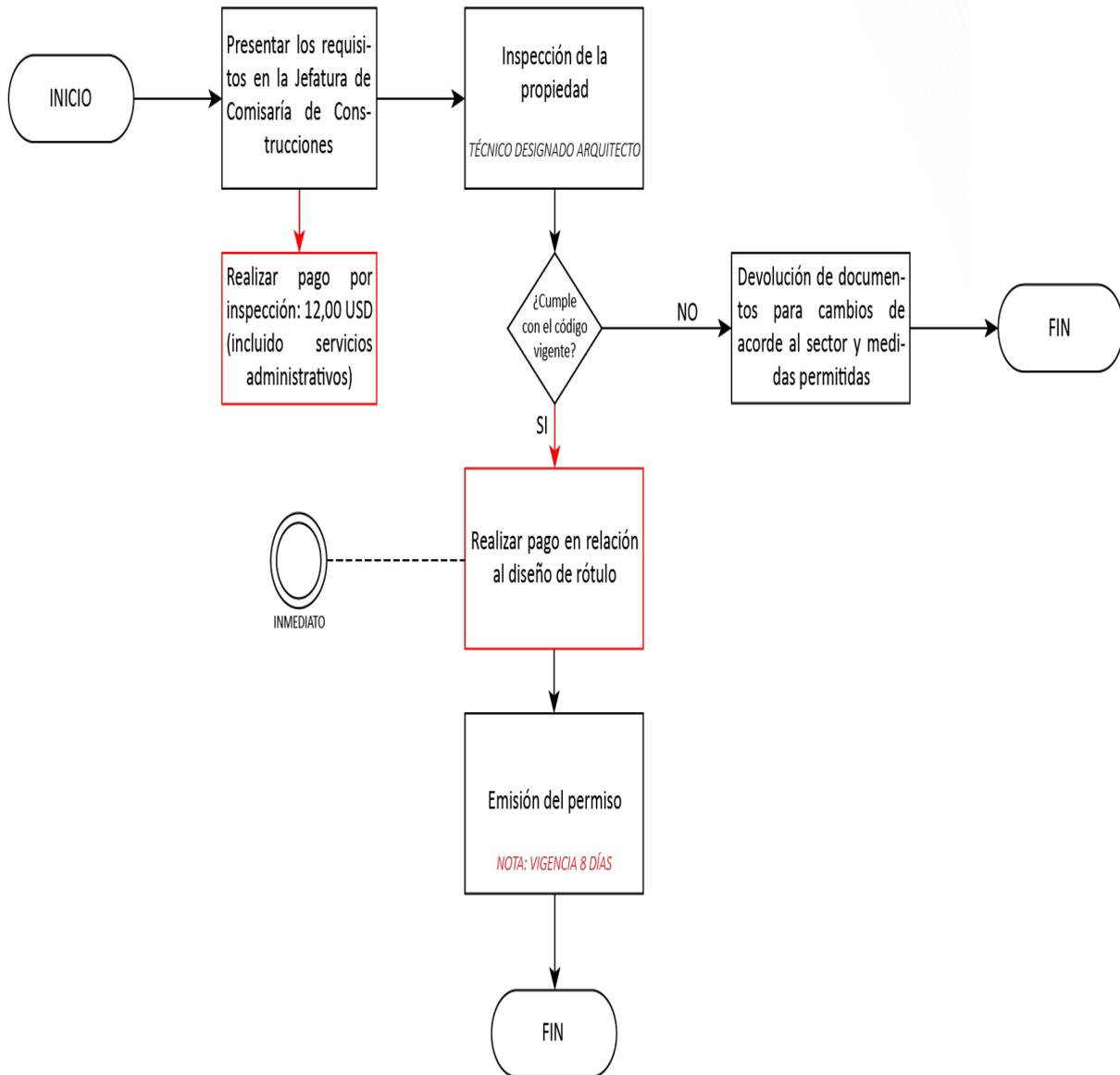
**PERMISO PARA OCUPACIÓN DE VÍA**



### PERMISO PARA OCUPACIÓN DE ACERA

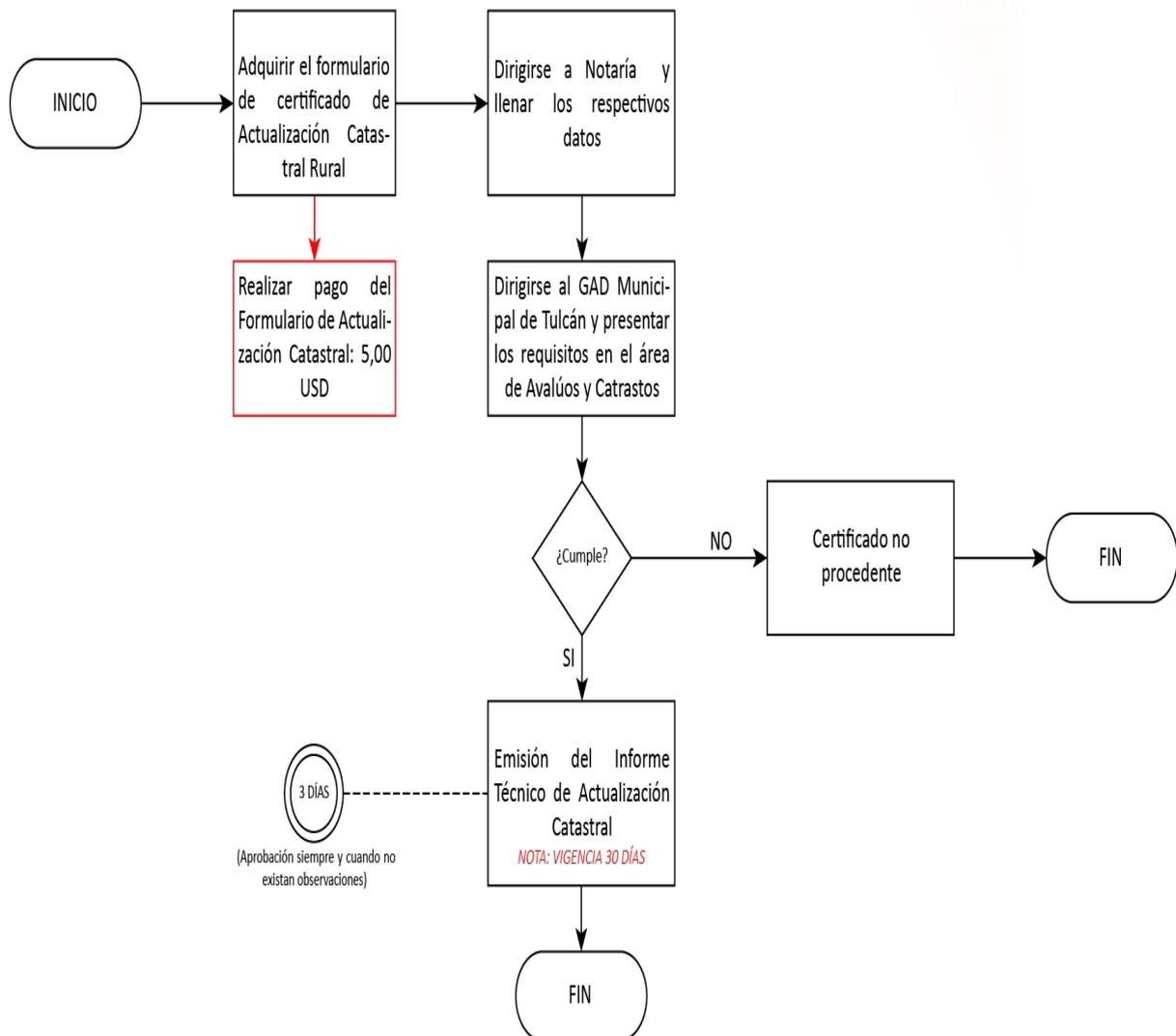


**PERMISO PARA PUBLICIDAD**

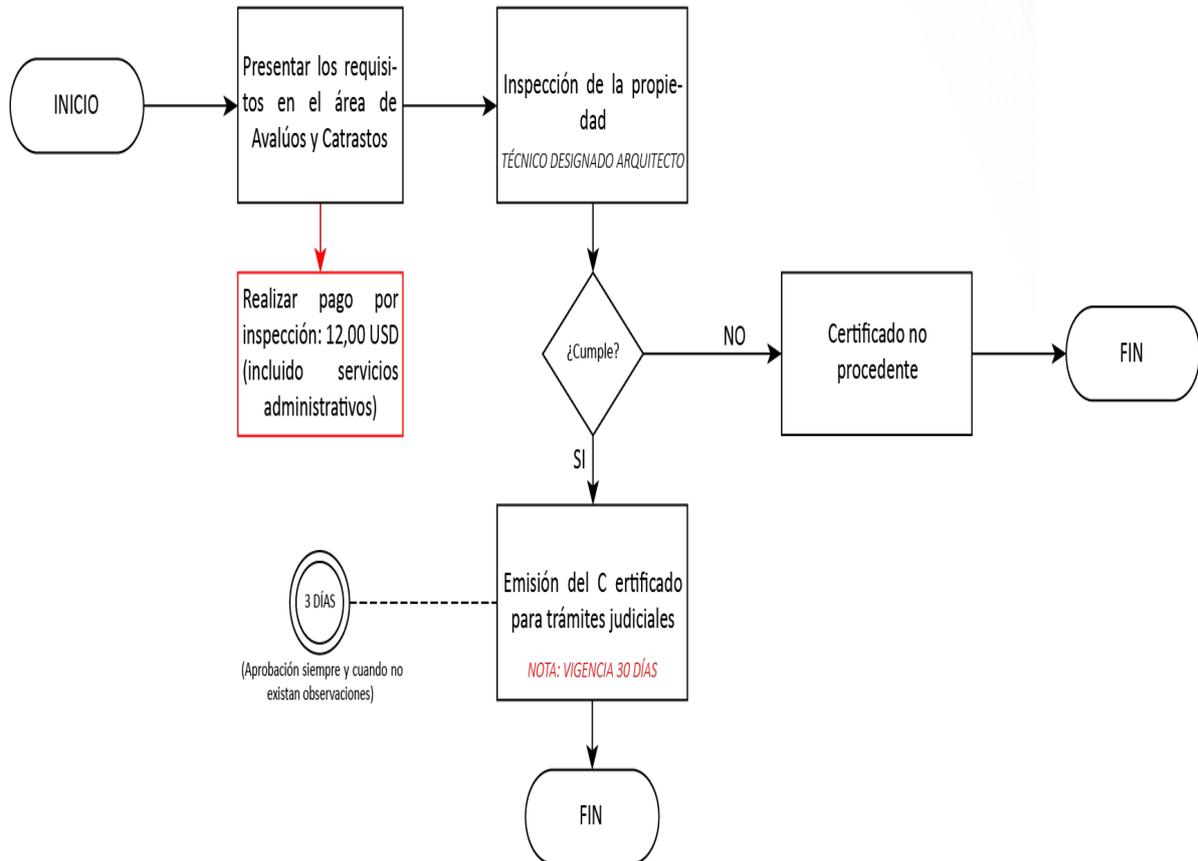


### Sección Tercera Avalúos y Catastros

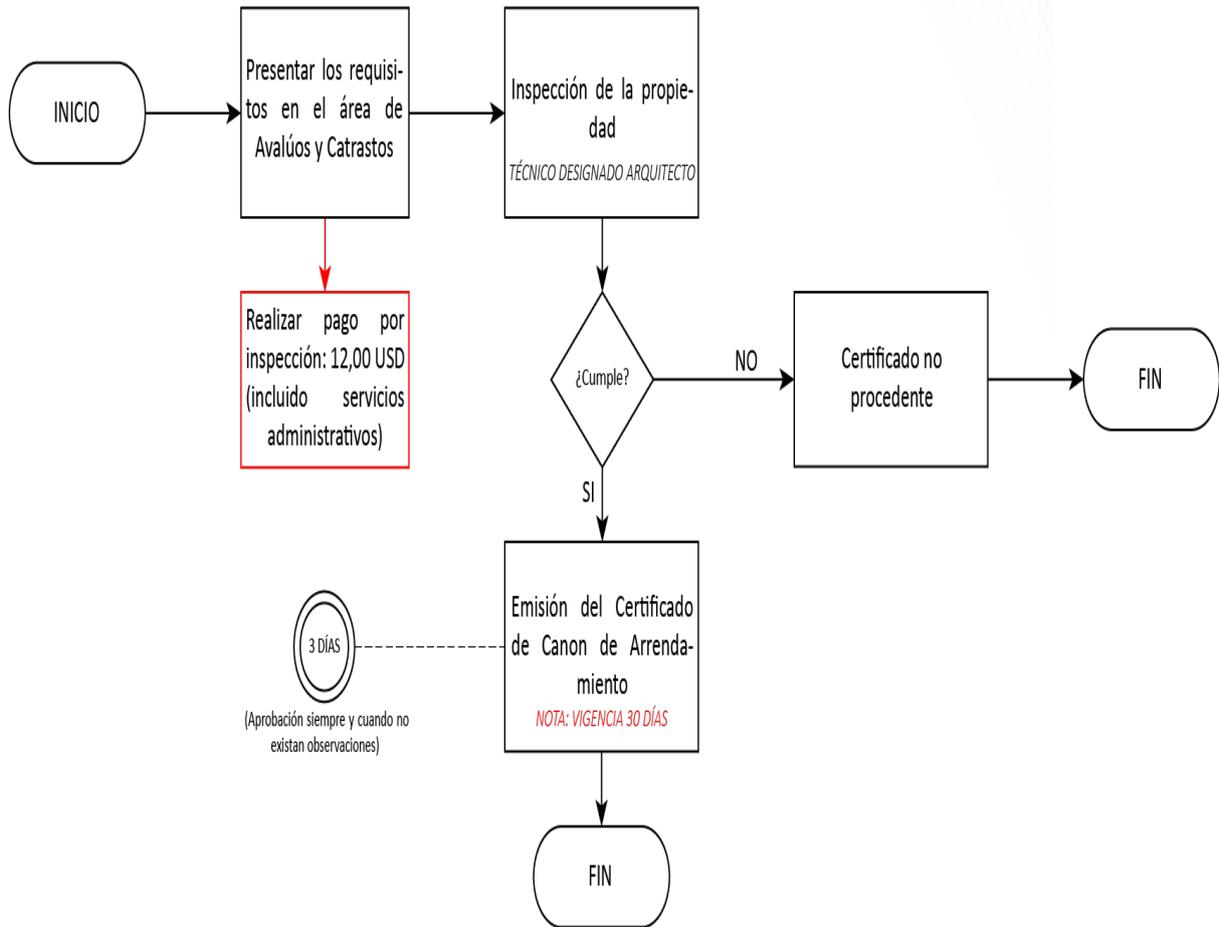
#### CERTIFICADO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL RURAL



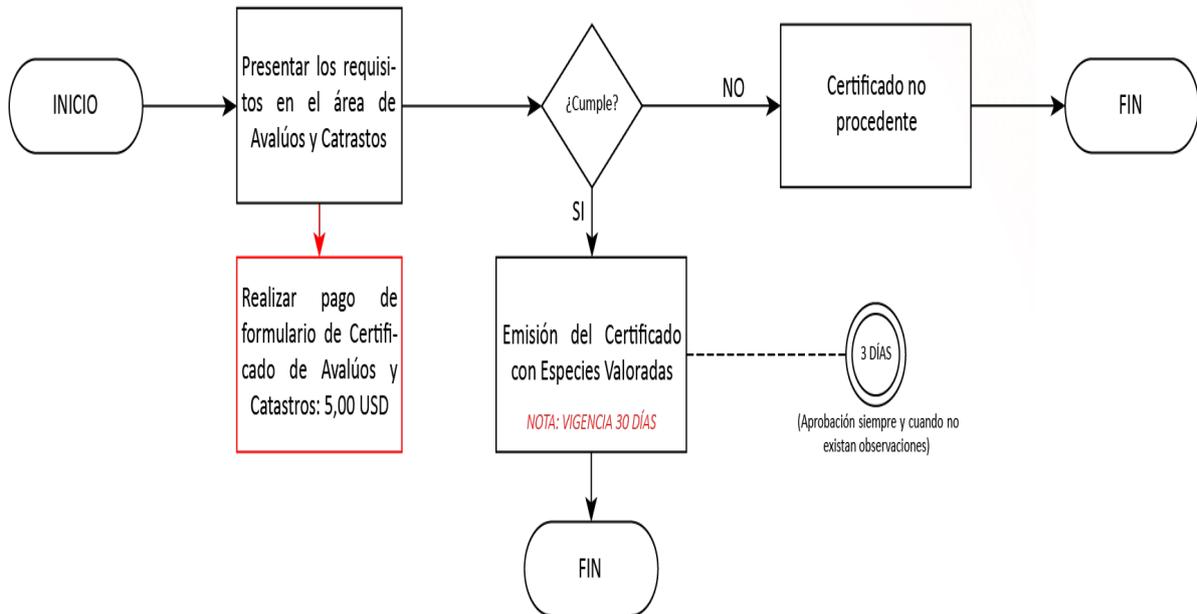
**CERTIFICADO DE AVALÚOS Y CATASTROS PARA TRÁMITES JUDICIALES**



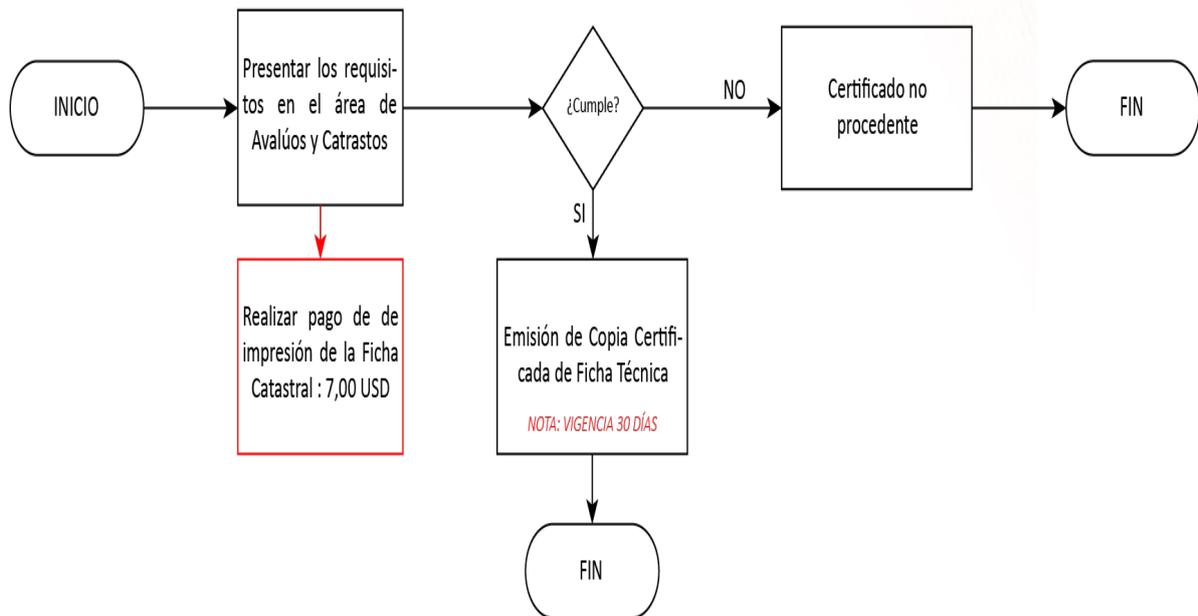
### CERTIFICADO DE CANON DE ARRENDAMIENTO



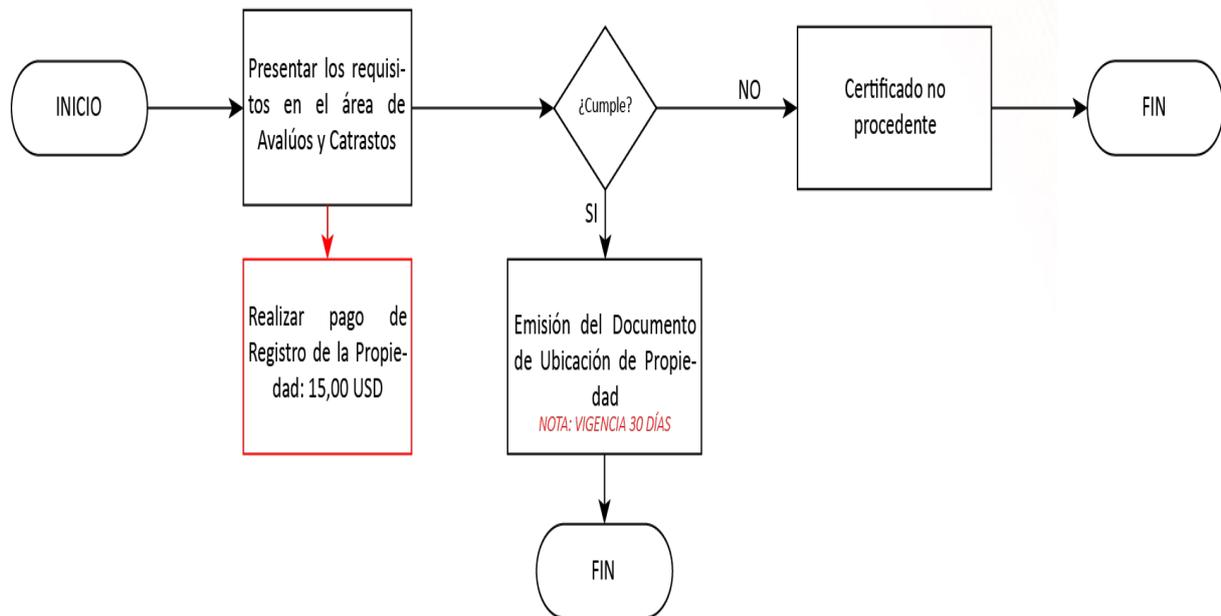
**CERTIFICADOS DE AVALÚOS Y CATASTROS CON ESPECIES VALORADAS**



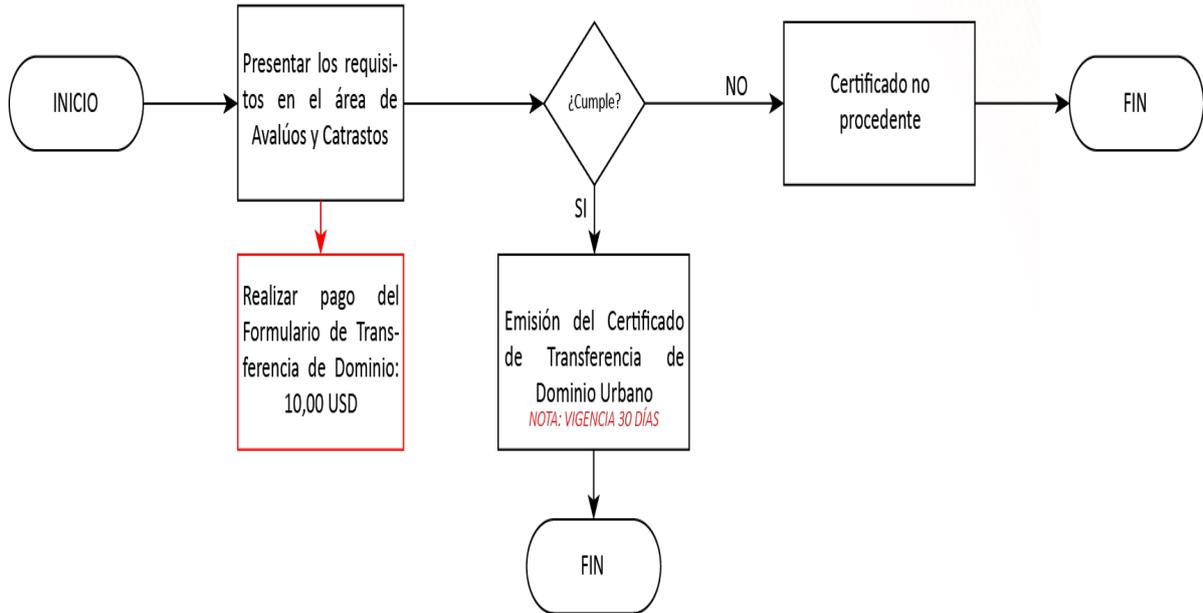
**COPIA CERTIFICADA DE FICHA TÉCNICA CATASTRAL ACTUALIZADA**



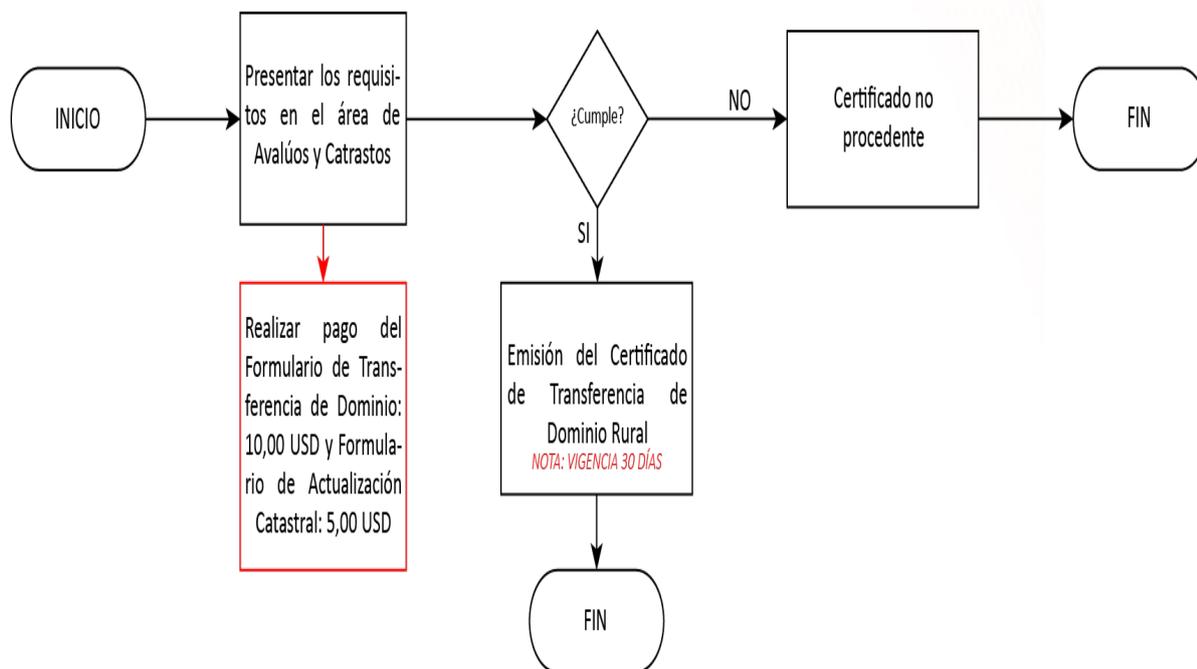
**DOCUMENTO DE UBICACIÓN DE PROPIEDAD URBANO Y RURAL**



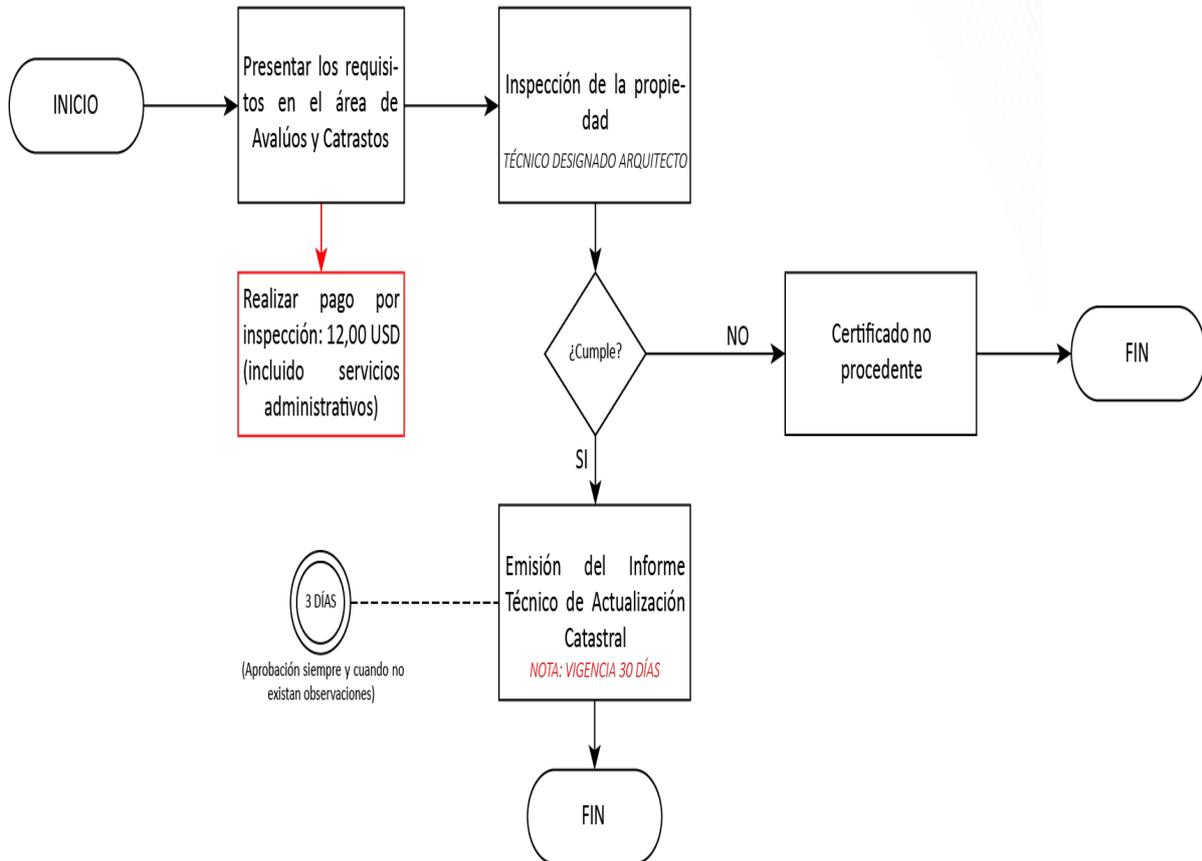
**CERTIFICADO DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO URBANO**



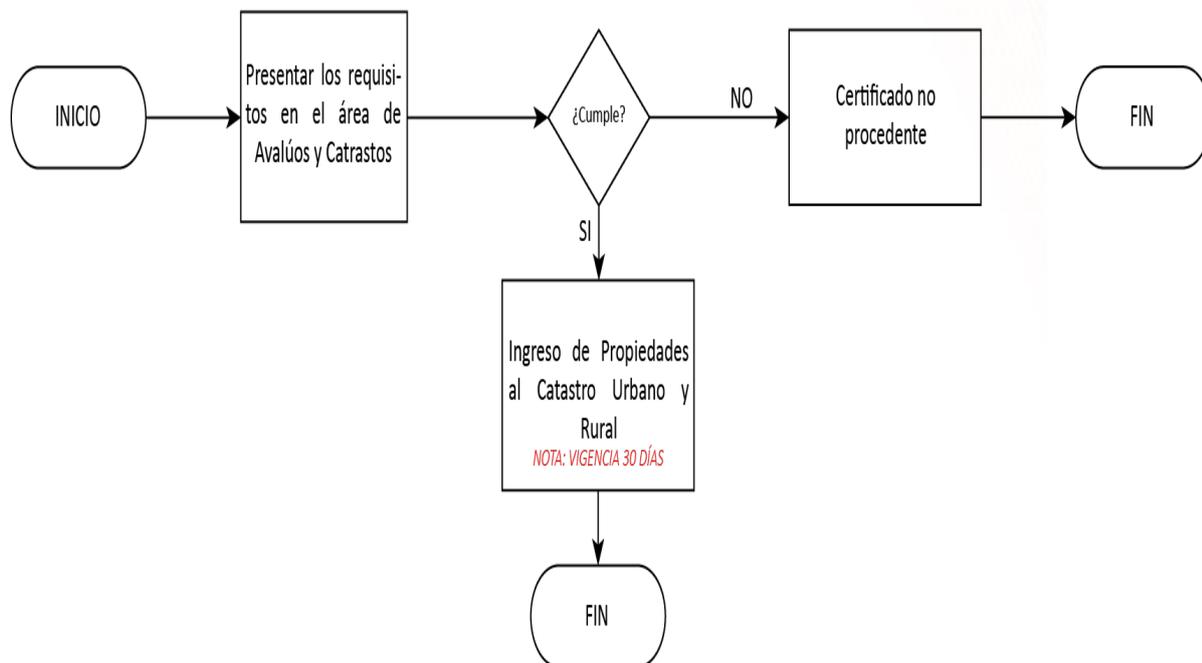
**CERTIFICADO DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO RURAL**



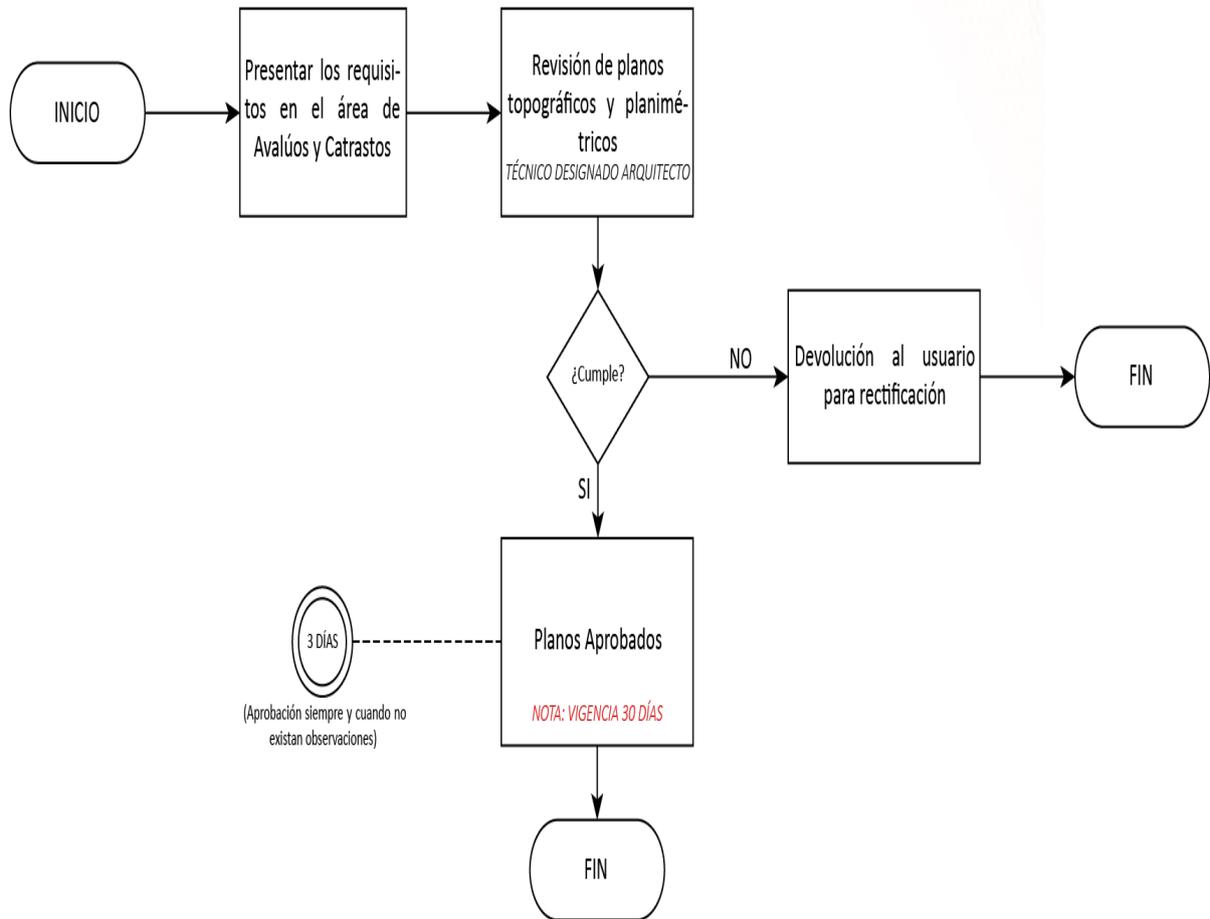
### INFORME TÉCNICO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL SECTOR URBANO



**INGRESO DE PROPIEDADES AL CATASTRO URBANO Y RURAL**



### REVISIÓN DE PLANOS TOPOGRÁFICOS Y PLANIMÉTRICOS



**CAPÍTULO TERCERO**  
**ANEXO 01-JEFATURA COMISARÍA DE CONSTRUCCIONES**

**Cartilla Página 01/02, CIPO (CONTROL DE INSPECCIONES PROGRAMADA DE OBRA).**

DIRECCIÓN DE GESTIÓN Y CONTROL		CARTILLA DE INSPECCIONES PROGRAMADAS DE OBRA				GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN TULCÁN			
PROPIETARIO/TELÉFONO	CÉDULA IDENTIDAD	CLAVE CATASTRAL	COORD. NORTE	COORD. ESTE	PARROQUIA				
NOMBRE DEL PROYECTO	DISEÑO ARQUITECTÓNICO		CÓDIGO SECTOR						
DIRECCIÓN	DISEÑO ESTRUCTURAL		ÁREA EN M2						
PROFESIONAL RESPONSABLE/TELÉFONO	TELF:	REGISTRO DE APROBACIÓN DE PLANOS		FECHA APROBACIÓN					
TIPO DE ACUERDO CON PROFESIONAL	X	ADMINISTRACIÓN DE OBRA	OBRA VENDIDA	EMISIÓN CARTILLA					
N° PERMISO	EMISIÓN	CADUCIDAD	N° RENOVACIÓN PERMISO	EMISIÓN	CADUCIDAD	N° CARTILLA			
N° RENOVACIÓN PERMISO	EMISIÓN	CADUCIDAD	N° RENOVACIÓN PERMISO	EMISIÓN	CADUCIDAD	194/21			
N° RENOVACIÓN PERMISO	EMISIÓN	CADUCIDAD	N° RENOVACIÓN PERMISO	EMISIÓN	CADUCIDAD				
INRO. DE INSPECCIÓN:		OBSERVACIONES DE LA INSPECCIÓN PARA PERMISO DE CONSTRUCCIÓN							
CERCANÍA A : LINEAS DE TRANSMISIÓN, RÍOS, QUEBRADAS, AEROPUERTOS,ZONAS DE RESERVA, TALUDES Y DERECHO DE VIA									
<b>CONTROL 1</b>		FECHA PROGRAMADA	FECHA DE INSPECCIÓN	HORA:	NIVEL				
REVISIÓN	CUMPLIMIENTO	OBSERVACIONES DE LA INSPECCIÓN							
OTROS:	SI P NO								
IMPLANTACIÓN Y RETIROS									
EXCAVACIONES, EJES Y NIVELES									
ARMADO DE ACERO EN PLINTOS									
ARMADO DE ACERO EN COLUMNAS									
IDAD DEL SUELO/PRUEBA EMPÍRICA	W= kg H= cm D= cm h= cm	RESULTADO:	T/H	TIPO DE MEJORAMIENTO					
PROFESIONAL	PROPIETARIO	INSPECTORES	SALUD Y SEGURIDAD OCUPACIONAL						
<b>CONTROL 2.1</b>		FECHA PROGRAMADA	FECHA DE INSPECCIÓN	NIVEL					
REVISIÓN	CUMPLIMIENTO	OBSERVACIONES DE LA INSPECCIÓN							
OTROS:	SI P NO								
ARMADO DE ACERO EN VIGAS									
ARMADO DE ACERO EN LOSAS									
ARMADO DE ACERO EN GRADAS									
VOLADOS DE LOSAS EN RELACION A RETIROS									
EJECUCIÓN DE INSTALACIONES									
DUCTOS Y VACÍOS EN LOSAS									
PROFESIONAL	PROPIETARIO	INSPECTORES	SALUD Y SEGURIDAD OCUPACIONAL						
OBSERVACIONES:									
		FIRMA DE RECIBIDO		DÍA	MES	AÑO	FECHA DE RECIBIDO		
<b>CONTROL 2.2</b>		FECHA PROGRAMADA	FECHA DE INSPECCIÓN	NIVEL					
REVISIÓN	CUMPLIMIENTO	OBSERVACIONES DE LA INSPECCIÓN							
OTROS:	SI P NO								

Cartilla Página 02/02, CIPO (CONTROL DE INSPECCIONES PROGRAMADA DE OBRA).

ARMADO DE ACERO EN VIGAS				
ARMADO DE ACERO EN LOSAS				
ARMADO DE ACERO EN GRADAS				
ARMADO DE ACERO COLUMNAS				
VOLADOS DE LOSAS EN RELACIÓN A RETIROS				
EJECUCIÓN DE INSTALACIONES				
DUCTOS Y VACÍOS EN LOSAS				
				*INGRESE AQUÍ EL NÚMERO DE CARTILLA ANEXA SI EXISTEN MÁS DE 2 NIVELES EN ALTURA
PROFESIONAL	PROPIETARIO	INSPECTORES	SALUD Y SEGURIDAD OCUPACIONAL	
<b>CONTROL 3</b>		FECHA PROGRAMADA	FECHA DE INSPECCIÓN	NIVEL
REVISIÓN	CUMPLIMIENTO	OBSERVACIONES DE LA INSPECCIÓN		
OTROS:				
DIMENSIONES INTERNAS - AMBIENTES				
DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA				
DIMENSIONES EXTERNAS - FACHADAS				
PROFESIONAL	PROPIETARIO	INSPECTORES	SALUD Y SEGURIDAD OCUPACIONAL	
<b>CONTROL 4</b>		FECHA PROGRAMADA	FECHA DE INSPECCIÓN	NIVEL
REVISIÓN	CUMPLIMIENTO	OBSERVACIONES DE LA INSPECCIÓN		
OTROS:				
CORRECTA EJECUCIÓN DE PLANOS				
PASAMANOS, PIEZAS SANITARIAS, PUERTAS Y VENTANAS				
PROFESIONAL	PROPIETARIO	INSPECTORES		
OBSERVACIONES:				

**ANEXO 02- JEFATURA COMISARÍA DE CONSTRUCCIONES**

Sello de Permiso Municipal 01/01.



Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal de Tulcán



# OBRA CON PERMISO MUNICIPAL

Nº PERMISO	CARTILLA DE INSPECCIONES
006418	Nº165/21

**CADUCIDAD: 25-JULIO-2021**

ANEXO 03- JEFATURA COMISARÍA DE CONSTRUCCIONES

Rotulo de Identificación de la Obra 01/01

2,00			
	<b>NOMBRE DEL PROYECTO: NOMBRE DE LA CARPETA</b>		
<b>REGISTRO APROBACIÓN DE PLANOS: 010-DPU-2021</b>			
<b>FECHA DE APROBACIÓN DE PLANOS: 2020-01-01</b>		<b>ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 100,00 m<sup>2</sup></b>	
<b>DISEÑO ARQUITECTÓNICO:</b>  ARQ. .... SENECYT: 2017-0001-00001	<b>GAD MUNICIPAL CANTÓN TULCÁN</b>	<b>ESPACIO PARA LOGOTIPO DEL PROFESIONAL</b>	
<b>DISEÑO ESTRUCTURAL:</b>  ING. .... SENECYT: 2017-0001-00001			
<b>RESPONSABLE CONSTRUCCIÓN:</b>  ARQ. O ING. .... SENECYT: 2017-0001-00001 DIRECCIÓN TÉCNICA (O SEGÚN ACUERDO)	DIRECCIÓN DE GESTIÓN Y CONTROL COMISARÍA DE CONSTRUCCIONES		
0,05	0,60	0,60	0,70
0,05			0,05
1,20	0,20	0,20	0,25
	0,20	0,65	0,05

## DISPOSICIÓN GENERAL

**Primera.** - Forman parte constitutiva de la presente Ordenanza, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT, el Plan de Uso y Gestión del Suelo que incluye el componente estructurante, el componente urbanístico y el modelo de gestión del suelo urbano y rural del cantón Tulcán.

**Segunda.** - Con la aprobación de la presente ordenanza quedan aprobados el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT, que incluye el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

## DISPOSICIÓN TRANSITORIA

**Única.** - La actualización de la valoración catastral producto de las nuevas asignaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo, se realizarán a partir del siguiente bienio.

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA:

**Única.** - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan derogadas y sin asidero legal todas las ordenanzas y disposiciones que se le opongan a las contenidas al presente instrumento.

## DISPOSICIONES FINALES:

**Primera:** Las disposiciones contenidas en esta Ordenanza prevalecerán sobre cualquier otra contenida en una Ordenanza Municipal de naturaleza general o especial que sobre la materia hubiese sido emitida en el pasado.

**Vigencia.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Alcaldía del GAD Municipal de Tulcán, a los veinte días del mes de septiembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:  
**CRISTIAN ANDRES  
BENAVIDES  
FUENTES**

Abg. Cristián Benavides Fuentes  
Alcalde del GAD-M. TULCÁN



Firmado electrónicamente por:  
**NARCIZA  
VIVAS**

Dra. Narciza Vivas  
Secretaria General

CERTIFICO: Que, La **ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y APROBACIÓN DEL PLAN DE USO DE GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN TULCÁN**, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, en sesiones extraordinarias del diez y trece de septiembre del 2021, en primero y segundo debate respectivamente.

Tulcán, 20 de septiembre de 2021



Dra. Narciza Vivas  
**Secretaria General**

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización, y 89 de la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, **ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y APROBACIÓN DEL PLAN DE USO DE GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN TULCÁN**, ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en el registro Oficial, la Gaceta Municipal y el dominio Web de la institución.

Tulcán, 20 de septiembre de 2021



Abg. Cristian Benavides Fuentes  
**Alcalde del GAD-M TULCÁN**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Municipal y el dominio web de la institución, la presente **ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y APROBACIÓN DEL PLAN DE USO DE**

**GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN TULCÁN**, el abogado Cristian Benavides Fuentes Alcalde del cantón Tulcán, a los veinte días del mes de septiembre del 2021.

Tulcán, 20 de septiembre de 2021



Firmado electrónicamente por:

**NARCIZA  
VIVAS**

Dra. Narciza Vivas  
**Secretaria General**



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta  
**DIRECTOR**

Quito:  
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto  
Telf.: 3941-800  
Exts.: 3131 - 3134

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

*"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"*

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.