

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN NABÓN**

**ORDENANZA QUE EXPIDE
LOS PARÁMETROS PARA
EL PROCEDIMIENTO DE
APROBACIÓN DE PERMISOS
DE CONSTRUCCIÓN, CONTROL
Y REGULACIÓN DE LAS
CONSTRUCCIONES EN LA
CIRCUNSCRIPCIÓN CANTONAL
Y DETERMINACIONES
COMPLEMENTARIAS PARA LA
APROBACIÓN DE PROYECTOS
ARQUITECTÓNICOS Y
URBANÍSTICOS COMO
FRACCIONAMIENTOS Y
PROPIEDAD HORIZONTAL**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN NABÓN
CONSIDERANDO:**

Que, en el literal l) del numeral 7 del artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador, se 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 artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social o económica".

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: "Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y rural, y que, 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 la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía".

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador establece 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, en el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: "La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados".

Que, el artículo 260 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que el ejercicio de las competencias exclusivas no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno.

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, la siguiente competencia: "Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...)".

Que, el artículo 275 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que la planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente.

Que, el artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador determina 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. - 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda. - 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. - 4. Mejorará la vivienda precaria, dotará de albergues, espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial. - 5. Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar. - 6. Garantizará la dotación ininterrumpida de los servicios públicos de agua potable y electricidad a las escuelas y hospitales públicos. - 7. Asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos. - 8.

Garantizará y protegerá el acceso público a las playas de mar y riberas de ríos, lagos y lagunas, y la existencia de vías perpendiculares de acceso. - El Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda".

Que, el artículo 376 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone 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 de la República del Ecuador, señala que: "El Estado protegerá a las personas, 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 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".

Que, el Código Orgánico Administrativo publicado en el Registro Oficial Suplemento de 31 de 07 julio de 2017, en sus artículos 53 al 64 establece, las regulaciones para los órganos colegiados de dirección.

Que, el literal c) del artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que: "El ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los gobiernos autónomos descentralizados se regirán por los siguientes principios: (...) c) Coordinación y Corresponsabilidad.- Todos los niveles de gobierno tienen responsabilidad compartida con el ejercicio y disfrute de los derechos de la ciudadanía, el buen vivir y el desarrollo de las diferentes circunscripciones territoriales, en el marco de las competencias exclusivas y concurrentes de cada uno de ellos.

Para el cumplimiento de este principio se incentivará a que todos los niveles de gobierno trabajen de manera articulada y complementaria para la generación y aplicación de normativas concurrentes, gestión de competencias, ejercicio de atribuciones (...).

Que, en el literal o) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: "Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras: "(...) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres (...).

Que, en el literal w) y u) de los artículos 57 y 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se indican las atribuciones del Concejo Municipal y del Concejo Metropolitano respectivamente, y señala que les corresponde: "Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones".

Que, en el literal n) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establece entre las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano "Regular y controlar las construcciones en la circunscripción del distrito metropolitano, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres".

Que, la Disposición General Décimo Quinta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: "Los procesos constructivos que inician a partir de la expedición de la presente reforma, deberán obligatoriamente cumplir con las normas ecuatorianas de la construcción que el ente rector en materia de hábitat y asentamientos humanos expedirá para el efecto. El alcance específico de su aplicación deberá ser detallado en los capítulos de la misma norma. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en atención a consideraciones particulares del cantón, podrán desarrollar normativa técnica adicional y complementaria que regule los procesos constructivos, siempre que el contenido de estas no contravenga ni sea de menor exigibilidad y rigurosidad que los detallados en las normas ecuatorianas de la construcción".

Que, el inciso segundo del artículo 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que: "(...) El derecho a edificar se concede a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el

planeamiento urbanístico municipal o metropolitano, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional (...)"

Que, el numeral 3 del artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que: "Además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios (...) Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población (...)"

Que, el artículo 43 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos establecerán las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del lugar".

Que, el inciso quinto del artículo 79 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que "(...) Durante la ejecución de las obras, la administración metropolitana o municipal debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada".

Que, el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo establece que: "(...) La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales 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 numeral 4 del artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley, les corresponden las siguientes atribuciones y obligaciones: "(...) Emitir mediante acto normativo las regulaciones técnicas locales para el ordenamiento territorial, el uso, la gestión y el control del suelo, y la dotación y prestación de servicios básicos, las que guardarán concordancia con la normativa vigente e incluirán los estándares mínimos de prevención y mitigación de riesgo elaborados por el ente rector nacional. Estas regulaciones podrán ser más exigentes, pero, en ningún caso, disminuirán el nivel mínimo de exigibilidad de la normativa nacional (...)"

Que, el artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, dispone que el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, señala: "(...) tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo". Siendo sus atribuciones: "1. Emisión de regulaciones nacionales de carácter obligatorio que serán aplicados por los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión de suelo (...) 2. Emitir la normativa necesaria para su funcionamiento. 3. Asesorar, a través de su Secretaría Técnica, a los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos sobre la aplicación de esta Ley y la normativa técnica que expida. 4. Las demás que la establezca el ordenamiento jurídico vigente".

Que, el literal f) del artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo tendrá la atribución para la emisión de regulaciones nacionales de carácter obligatorio que serán aplicados por los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión de

suelo, sobre el siguiente tema: "(...) Parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos, contemplados en esta Ley que garanticen los derechos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, y a la seguridad jurídica. 2. Emitir la normativa necesaria para su funcionamiento (...)".

Que, en el artículo 93 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo se dispone que el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo estará conformado por la máxima autoridad del órgano rector de hábitat y vivienda, o su delegado, quien la presidirá; la máxima autoridad del órgano rector de la planificación nacional o su delegado permanente, y un representante de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos o su delegado; y, que la Secretaría Técnica del Consejo Técnico será ejercida por el ministerio rector de hábitat y vivienda".

Que, el artículo 94 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica que la Secretaría Técnica Consejo Técnico de Uso y Gestión, determina: "(...) prestará apoyo y soporte administrativo al Consejo y elaborará las propuestas que vayan a ser sometidas a su consideración, salvo que dichas propuestas sean encomendadas por el Consejo a otro organismo".

Que, en los numerales 5 y 6 del artículo 108 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo establece entre las infracciones muy graves, determina: "(...) Construir obras de infraestructura, edificación u otras realizadas por entidades públicas que no cumplan con la normativa nacional de construcción y los lineamientos para mitigar los riesgos y cuyo control no sea competencia de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos (...)".

Construir obras de infraestructura, edificación u otras realizadas por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos que no cumplan con la normativa nacional de construcción y los lineamientos para mitigar los riesgos (...)".

Que, el artículo 56 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, respecto de la delimitación de las condiciones de habitabilidad en vivienda que "La autoridad municipal competente podrá autorizar la ocupación de un inmueble destinado a vivienda, de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, una vez que el inmueble cuente con condiciones mínimas de habitabilidad, las que comprenden lo siguiente:

- a) Contar con servicios de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado o saneamiento en pleno funcionamiento.
- b) Cocina y baños terminados.
- c) Ascensores en funcionamiento cuando se trate de edificaciones de vivienda en altura, y donde éstos sean requeridos de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
- d) Áreas comunales construidas y terminadas cuando se trate de edificios o conjuntos residenciales sujetos al régimen de propiedad horizontal".

Que, el artículo 57 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece lo siguiente: "(...) Para que un inmueble de vivienda sea calificado en condición de ocupación y/o habitabilidad no será necesario exigir acabados tales como carpintería y mobiliario, puertas interiores, recubrimiento de pisos, pintura y enlucidos.

La autoridad municipal mediante ordenanza definirá las condiciones específicas de habitabilidad con base en las generales establecidas en este instrumento. En ausencia de normativa municipal específica se tomarán como mínimas las condiciones establecidas en la normativa nacional".

Que, el artículo 59 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, señala que: "(...) La normativa local para el uso y la gestión del suelo emitida por los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos deberá guardar concordancia con las regulaciones nacionales expedidas por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo y de ser el caso ser más específicas que éstas últimas".

Que, la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 353 de 23 de octubre de 2018, tiene por objeto: "(...) disponer la optimización de trámites administrativos, regular su simplificación y reducir sus costos de gestión, con el fin de facilitar la relación entre las y los administrados y la Administración Pública, y entre las entidades que lo componen; así como, garantizar el derecho de las personas a contar con una Administración Pública eficiente, eficaz, transparente y de calidad".

Que, el artículo 1 del Reglamento General a la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 505 de 10 de junio del 2019, tiene por objeto, lo siguiente:

"(...) establecer las disposiciones y procedimientos para la aplicación de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos".

Que, el Capítulo VIII del Reglamento General a la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, establece el proceso de Simplificación de Trámites relacionados con el derecho de las personas a acceder a una vivienda.

Que, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda el 01 de mayo de 2020, en su calidad de ente rector de hábitat y vivienda, en el marco de la reactivación del sector de la construcción y conforme las atribuciones de coordinar acciones para el cumplimiento de los fines bajo los principios de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno, exhorta: "A los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos para que en uso de su facultad normativa, homologuen los procesos y la implementación de trámites en línea de los servicios relacionados directamente con los requisitos indispensables previo al inicio de las construcciones en el marco de la reactivación y de la dinamización del sector de la construcción, de tal manera que estos sean más eficientes en virtud del servicio público que se brinda a la colectividad. El Ministerio del Desarrollo Urbano y Vivienda, pone a disposición su capacidad técnica y experiencia que pueda brindar a los gobiernos autónomos descentralizados para lograr el cumplimiento de este exhorto".

Que, en el artículo 4 del Decreto Ejecutivo Nro. 705, expedido el 24 de marzo de 2011, se dispone al Comité Ejecutivo que expida la norma ecuatoriana de la construcción (NEC), la misma que "contemplará los requisitos mínimos que deberán observarse al momento de realizar los diseños, al construir y controlar la ejecución de obras y estará orientada a promover la necesidad de mejorar la calidad de las edificaciones y, sobre todo, a proteger la vida de la gente".

Que, la Secretaría Técnica del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, mediante Oficio No. MIDUVI-SUGSC-2020-0172-O de 17 de septiembre de 2020, remite a los miembros del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo juntamente con la CONVOCATORIA No. 004-2020 a la Tercera Sesión Ordinaria; la propuesta final para la aprobación y expedición de la Resolución No. 009-CTUGS-2020 "PARÁMETROS PARA EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE PERMISOS, AUTORIZACIONES E INFORMES PREVIOS DE CONSTRUCCIÓN"; juntamente con el Informe de Pertinencia Técnico-Jurídico y su expediente técnico respectivo.

Que, la Constitución de la República del Ecuador publicada en el Registro Oficial N° 449 del 20 de Octubre del 2008, en su Art. N° 238 reconoce a los Concejos Municipales como gobiernos autónomos, y el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomías y Descentralización, publicado en el Registro Oficial N° 303 el 19 de Octubre de 2010 define la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados como el derecho y la capacidad efectiva de regirse mediante normas y órganos de gobierno propios y que el artículo 53 de dicho cuerpo legal establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas jurídicas de derecho público con autonomía política, administrativa y financiera.

Que, el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su literal a) determina que es función del GADMN el promover el desarrollo sustentable en la jurisdicción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales.

Que, el Art. 54 del COOTAD, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su literal c) determina que es función del GADMN establecer el régimen de uso de 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 Art. 55 del COOTAD Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su literal a) establece que es competencia exclusiva del Gobierno Municipal GADMN planificar junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad.

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en su literal b) establece que es competencia exclusiva del Gobierno Municipal GADMN ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, el Art. 57 del COOTAD, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su literal x) determina que es atribución del Concejo Municipal la regulación y control, mediante la normativa cantonal correspondiente, del uso del suelo en el territorio del cantón, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.

Que, el Art. 466 del COOTAD, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón.

Que, el COOTAD, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Título IX DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS GOBIERNOS METROPOLITANOS Y MUNICIPALES. Cap. II. Fraccionamiento de Suelos y Reestructuración de Lotes. Sección Primera, Art. 470, Art. 471, Art. 472, Art. 473 Art. 474, Art. 475, Art. 476, Art. 477, Art. 478 y Art. 479 determinan las formas de gestión del suelo mediante las figuras de fraccionamiento y reestructuración, sean estas agrícolas o urbanas, así como limitaciones y sanciones aplicables con respecto a la división de suelos sin contar con las correspondientes autorizaciones municipales.

Que, los Art. 470 y 471 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, establece que las parcelaciones urbanas y agrícolas se sujetarán a las normas que para el efecto contenga el Plan de Ordenamiento Territorial.

Que, el Art. 54 del COOTAD Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina en su literal m) que es función del GADMN regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres.

Que, el Art. 54 del COOTAD Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece en su literal w) que es función del GADMN expedir la ordenanza de construcciones que comprendan las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones.

Que, un adecuado desarrollo local, provincial y nacional se construye mediante el cumplimiento ciudadano de los procesos de planificación y ordenamiento territorial que deben efectuar los Gobiernos locales.

Que, el Ornato de la ciudad exige normas claras y un cumplimiento efectivo de las mismas para regular y garantizar el desarrollo y desenvolvimiento futuro de la ciudad.

Que, es prioridad de la planificación del GADMN contar con una normativa clara y precisa que determine las condiciones de control de las construcciones y edificaciones y establecer las determinaciones para la aprobación de proyectos arquitectónicos y urbanísticos dentro del territorio cantonal.

Que, es preciso proporcionar claridad, transparencia y agilidad en la tramitación para la aprobación de planos de nuevas edificaciones, lotizaciones y urbanizaciones o modificaciones de construcciones ya existentes.

En ejercicio de las atribuciones legales que le otorgan el Art. 264 de la Constitución Política de la República del Ecuador y los literales a) y b) del Art. 55 y literales a), e), w) y x) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, en cumplimiento a lo preceptuado en el literal f) del numeral 1 del artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo le corresponde emitir los "Parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos, contemplados en esta Ley que garanticen los derechos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, y a la seguridad jurídica".

En ejercicio de sus facultades legales que constan en el numeral 2 del artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

RESUELVE:

Expedir los: "PARÁMETROS PARA EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN, CONTROL Y REGULACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EN LA CIRCUNSCRIPCIÓN CANTONAL DE NABÓN Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS PARA LA APROBACIÓN DE PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS Y URBANÍSTICOS COMO FRACCIONAMIENTOS Y PROPIEDAD HORIZONTAL".

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I

OBJETO, ALCANCE, SUJECCIÓN, FACULTADES, VIGENCIA Y DEFINICIONES

DEL OBJETO

Art. 1.- La presente ordenanza tiene por objeto establecer el procedimiento administrativo, los requisitos mínimos y la regulación de los parámetros, funciones, procesos y procedimientos técnicos, y legales que le corresponde cumplir y hacer cumplir al GADMN para regular el uso y ocupación del territorio en ejercicio de las atribuciones establecidas en el Art. 54 del COOTAD Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 2.- La competencia de regulación y control de construcciones en la circunscripción cantonal se ejercerá en forma exclusiva por parte del GADMN por intermedio de la Dirección de Control Municipal, Dirección de Gestión Ambiental y la Comisaría Municipal.

Art. 3.- La Dirección de Control Municipal velará por el cumplimiento de las disposiciones relativas al aprovechamiento del suelo, al adentamiento y ornato del cantón, al mejoramiento de las condiciones que posibiliten el buen vivir, mediante la verificación del cumplimiento de las normas técnicas mínimas establecidas en el presente cuerpo legal para que el diseño y la construcción de edificaciones y fraccionamientos garanticen funcionalidad, servicios, seguridad, estabilidad e higiene.

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art. 4.- Las disposiciones de la presente ordenanza regirán y se aplicarán dentro de la circunscripción territorial del cantón Nabón en sus áreas urbanas y rurales.

FINALIDAD

Art. 5.- La presente ordenanza tiene como finalidad lo siguiente:

- a. Garantizar los derechos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, y la seguridad jurídica.
- b. Cumplir con el planeamiento urbanístico, la normativa urbanística y demás normativas vigentes, en materia de uso y gestión de suelo a nivel nacional.
- c. Promover la optimización y eficiencia de trámites administrativos para la aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción.

DE LA SUJECCIÓN

Art. 6.- Toda persona natural o jurídica, sea ésta pública o privada estará sujeta al cumplimiento de las disposiciones constantes en la presente ordenanza.

DE LAS FACULTADES

Art. 7.- La facultad de regulación y control sobre el cumplimiento de las disposiciones de esta ordenanza le compete en forma exclusiva al GADMN.

Art. 8.- Corresponde a los propietarios del suelo y de las edificaciones y, a los ciudadanos en general dar cumplimiento a las normativas técnicas y procedimientos legales dispuestos por el GADMN. El incumplimiento de dichas normativas acarreará las sanciones administrativas y legales que serán aplicadas por parte del Gobierno Municipal a través de la Comisaría Municipal.

Art. 9.- El GADMN a través de la Dirección de Control Municipal, como parte de las disposiciones y tareas a realizar en el respectivo orgánico funcional, estará facultado para:

- a. Aprobar o negar motivadamente, técnica y legalmente los proyectos arquitectónicos y urbanísticos. Para el efecto de aprobación, los proyectos deberán cumplir con todos los requerimientos técnicos, legales y administrativos establecidos en las ordenanzas municipales y sus respectivos reglamentos de ser el caso.
- b. Otorgar el respectivo Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS, para la ejecución de proyectos arquitectónicos, urbanísticos y todo proceso que requiera de este documento.
- c. Aprobar o negar motivadamente, técnica y legalmente los permisos de construcción menor y mayor.

DEFINICIONES

Art. 10.- Para efectos de la presente resolución, se establecen las siguientes definiciones:

- a. Actuación urbanística: Procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos del mismo.
- b. Edificabilidad: Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.
- c. Equipamiento social y de servicios: Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.
- d. Espacio Público: Son espacios del territorio cantonal, donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.
- e. Habilitación del suelo: La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con lo establecido en el PDOT (Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial) y PUGS (Plan de Uso y Gestión de Suelo), y las ordenanzas correspondientes.
- f. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS: Para aplicación de esta Resolución el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS, se refiere al documento expedido por la autoridad municipal o metropolitana resultado de la aplicación del PDOT (Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial) y PUGS (Plan de Uso y Gestión de Suelo) a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular. Generalmente este documento, ha sido conocido como línea de fábrica, informe de regulación metropolitana, certificado de normas particulares, normativa urbanística predial, entre otros.
- g. Instrumentos de gestión urbana para intervenir la morfología urbana y la estructura predial: Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de predios, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes.
- h. Norma urbanística: Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.

- i. Tecnologías de la información: Las dependencias municipales harán uso de tecnologías de la información y comunicación con el fin de mejorar la calidad de los servicios públicos y optimizar la gestión de trámites administrativos.
- j. Planeamiento urbanístico: Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.
- k. Planes de Uso y Gestión del Suelo: Los Planes de Uso y Gestión del Suelo son instrumentos de planificación y gestión que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT. Permiten articular la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos los GAD municipales y metropolitanos pueden regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía.
- l. Profesionales competentes: Aquellas personas que poseen titulaciones académicas y profesionales habilitantes respecto del ejercicio de la actividad económica desarrollada y con arreglo a las competencias propias de sus específicas titulaciones, para ejecutar dichas actuaciones a la vista de las disposiciones legales vigentes para cada profesión.
- m. Promotor: Promotor la persona que promueve la actuación urbanística, haciendo las diligencias necesarias ante la administración municipal.
- n. Reajuste de terreno: El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.
- o. Simplificación de Trámites: La simplificación de trámites comprende las actividades que implementa la Administración Pública para mejorar los trámites que los administrados realizan ante ella, dirigidas a la mejora continua, simplicidad, claridad, transparencia, fácil acceso y disminución de cargas administrativas innecesarias, tanto para el administrado como para la administración pública.
- p. Sistemas públicos de soporte: Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios.
- q. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.
- r. Unidades de actuación urbanística: Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el Plan de Uso y Gestión de Suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.
- s. Urbanización: Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público para la habilitación del suelo.
- t. Vivienda adecuada y digna: Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua potable y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones

materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural.

- u. Permiso de Construcción: Se entenderá como obtención del permiso de construcción al proceso previo a la ejecución de obras de una edificación requerida por la Dirección de Control Municipal con el propósito de garantizar la correcta ejecución de la construcción y la adecuada utilización del espacio público.
- v. Fraccionamiento, partición o subdivisión: Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o predios resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo PDOT (Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial) y PUGS (Plan de Uso y Gestión de Suelo).
- w. Subdivisión Urbana: Se considera Subdivisión Urbana a la división de lotes de dos en adelante con frente o acceso a una vía pública existente o en proyecto. Cuando la vía es existente o proyectadas por el GADMN no hay obligatoriedad de realizar las obras de infraestructura por parte de los propietarios; cuando las vías son propuestas por los propietarios será obligación de aquellos realizarlas, bajo las mismas condiciones de gestión de las urbanizaciones.
- x. Régimen de Propiedad Horizontal: Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominal conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios.

Art. 11.- Siglas y/o acrónimos. - Para efectos de la presente ordenanza, se establecen las siguientes siglas y/o acrónimos:

- a. COS: Coeficiente de ocupación del suelo.
- b. COST: Coeficiente de ocupación del suelo total.
- c. ETMA: Error Técnico de Medición Aceptable.
- d. GADMN: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nabón.
- e. IPRUS: Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo;
- f. LOOTUGS: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
- g. COOTAD: Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- h. PDOT: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
- i. PUGS: Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- j. SENESCYT: Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación.
- k. COA: Código Orgánico Administrativo.

Art. 12.- Condiciones de la habilitación del suelo para la edificación. - El GADMN determinará y normará las condiciones de la habilitación del suelo para la edificación.

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

cumplido con los procedimientos y condiciones para su habilitación, establecidos en los PUGS o en sus instrumentos complementarios.

Art. 13.- Habilidadación del suelo. - Es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación conforme lo establecido en el PUGS y las ordenanzas municipales o metropolitanas correspondientes. Para fines del presente instrumento se definen los siguientes tipos de autorizaciones:

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

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

1. Autorización para subdivisión de dos a diez predios: Es el documento habilitante mediante el cual el GADMN autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento, partición o subdivisión que se realicen en su jurisdicción, con base a los requisitos mínimos y la normativa establecida para el efecto.
 2. Autorización para subdivisión de más de diez lotes: Es el documento habilitante mediante el cual el GADMN autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento, partición o subdivisión que se realicen en su jurisdicción territorial, conforme la normativa urbanística.
 3. Autorización para reestructuración o reajuste de terrenos: Es el documento habilitante mediante el cual el GADMN autoriza a los propietarios de varios inmuebles la reestructuración y reajuste de los predios involucrados, conforme a la normativa urbanística establecida para el efecto.
- b. Autorizaciones para edificación: La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización otorgada por el GADMN. La autorización de obras de edificación fijará un plazo máximo para terminarla, que será proporcional a la superficie, altura y complejidad de las obras. Se extinguirá respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicha autorización.

Los propietarios del suelo rural pueden edificar en sus predios cuando cumplan las condiciones establecidas en el PDOT (Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial) o sus instrumentos urbanísticos complementarios. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación y uso de suelo.

En el suelo urbano, los propietarios edificarán en sus predios siempre que estos tengan la superficie mínima exigida, tengan atribuida edificabilidad por el PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios y se haya completado el proceso de urbanización o se complete simultáneamente con la edificación, de acuerdo con lo que se establece en la presente ordenanza.

Durante la ejecución de las obras de urbanización, la administración municipal debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada.

Se debe obtener esta autorización para intervenciones constructivas menores e intervenciones constructivas mayores:

1. 1. Autorización de intervenciones constructivas menores. - Es el documento habilitante que el GADMN otorga al propietario del predio para realizar obras nuevas, ampliaciones e intervenciones constructivas menores en las edificaciones, de acuerdo a lo establecido en la presente ordenanza.
2. 2. Autorización de intervenciones construcciones mayores. - Es la autorización emitida por el GADMN dirigido al propietario del inmueble, para desarrollar en un predio obras de construcción nueva, reconstrucción y/o remodelación, en los casos establecidos en la presente ordenanza.

Art. 14.- De la habitabilidad. - Mientras dure la construcción, el GADMN deberá ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación.

El incumplimiento de esta obligación no exime al GADMN de verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos.

Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad. Sin embargo, el GADMN emitirá un certificado una vez culminada la intervención que haya obtenido una autorización de construcción y un informe favorable de la inspección final, considerando las condiciones de habitabilidad establecidas en los artículos 56 y 57 Reglamento a la LOOTUGS.

Art. 15.- Autorización para declaratoria de propiedad horizontal. - Se entiende a la facultad que concede el GADMN a las edificaciones que cuenten con dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes que se sujetarán al régimen de propiedad horizontal; para que estos sean independientes y puedan ser enajenados individualmente; en concordancia con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 16.- Autorización para ocupación de acera y calzada. - Se entiende a la autorización temporal que concede el GADMN para la ocupación parcial de la acera y/o su calzada durante el proceso de construcción, que por restricciones en el frente del predio o por la magnitud de la obra a edificar, necesiten utilizar temporalmente la acera y/o su calzada.

DE LA VIGENCIA

Art. 17.- Las normas establecidas en la presente ordenanza, entrarán en vigencia una vez que se proceda a su respectiva aprobación por parte del Ilustre Concejo Cantonal del GADMN, dando cumplimiento a las disposiciones establecidas en el Art. 324 del COOTAD Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sin perjuicio de proceder con su publicación en el Registro Oficial.

CAPÍTULO II

PROCEDIMIENTO DE HABILITACIÓN DE SUELO

Art. 18.- Para el procedimiento de habilitación de suelo: Previo al ingreso del expediente por parte del propietario al GADMN, deberá obtener con antelación los siguientes informes, de ser el caso:

- Cuando existan excedentes o diferencias de áreas en los predios, (Error Técnico de Medición Aceptable - ETMA), cuando el título de propiedad no tiene una superficie establecida, se debe realizar el trámite la correspondiente actualización catastral de conformidad a lo establecido en el COOTAD, la LOOTUGS y al procedimiento establecido por el GADMN.
- Definición de replanteo y afectación vial emitida por la entidad competente del GADMN.
- Informe del borde de quebrada, talud o ribera de río emitido por la entidad competente del GADMN.
- Toda propuesta de habilitación del suelo para la edificación deberá prever en su planificación el diseño de la infraestructura de los sistemas públicos de soporte, especialmente los servicios básicos.

El GADMN deberá implementar procesos de simplificación y estandarización para la obtención de estos requisitos previos en concordancia con lo estipulado en la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos.

CAPÍTULO III

INFORME PREDIAL DE REGULACIONES DE USO DE SUELO

Art. 19.- Del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS: Se refiere al documento expedido por la Dirección de Control Municipal, resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo y Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel predial, empleando las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a las que está sujeta el predio en particular. Este documento, ha sido conocido como certificado de afectación y licencia urbanística.

Art. 20.- Del levantamiento del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS: El IPRUS contendrá al menos los siguientes datos:

- a. Nombres completos del propietario, número de cédula, dirección y clave catastral del predio objeto de la certificación.
- b. Situación del predio, con determinación de las áreas que son susceptibles de aprovechamiento y construcción.
- c. Disponibilidad de servicios básicos.
- d. Clasificación y categoría del suelo en que se halla ubicado.
- e. Determinación por líneas y tramas de las figuras complementarias de planeamiento, sean estas alineaciones que afecten al inmueble por trazados viales, áreas para equipamientos y márgenes de protección. Del mismo modo se señalará cualquier otro instrumento de intervención municipal que pudiera afectar al predio.
- f. Determinación de los usos aplicables, intensidades y tipologías que le asigne el planeamiento, así como de las restantes determinaciones que tengan incidencia en la ordenación.
- g. Señalamiento de la línea de fábrica.

- h. Fecha de recepción de la documentación, fecha de inspección, fecha de despacho del certificado y fecha de caducidad del mismo.
- i. Frente del lote y tasa a cobrar.

DE LOS REQUISITOS PARA LA EMISIÓN:

Art. 21.- El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS, se expedirá a solicitud por escrito del interesado mediante la presentación del respectivo formulario, presentado en la Dirección de Control Municipal, para lo cual deberá acompañar la siguiente documentación:

- a. Formulario de Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS, adquirido en ventanilla de rentas.
- b. Levantamiento Topográfico del inmueble en Sistema de Coordenadas UTM, Datum WGS84-17S, según formato establecido por la Dirección de Control Municipal del GADMN. Tres originales en formato A4 - A3 (*según la escala del levantamiento*) firmado por el profesional responsable en la rama de la Arquitectura, Ingeniería Civil, Topografía, Ingeniería Ambiental o Agronomía, cuyo título se halle validado en la Secretaría Nacional de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación (SENESCYT); y en digital, en formato Autocad (*.DXF o *.DWG), versión 2010. Si el terreno posee desnivel las curvas deberán indicarse cada metro.
- c. Copia de Escritura del predio debidamente legalizada e inscrita en el Registro de la Propiedad.
- d. Certificado del Registro de la Propiedad y Gravámenes vigente.
- e. Certificado Único de Actualización Catastral vigente.
- f. No adeudar al GAD Municipal de Nabón vigente.
- g. Si se trata de Condominio, deberá presentarse el levantamiento de todo el lote; así mismo, si se trata de un fraccionamiento deberá presentarse el plano del fraccionamiento aprobado por el GADMN.

DEL TRÁMITE ADMINISTRATIVO:

Art. 22.- Para obtener el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS, se deberá dar cumplimiento al siguiente proceso administrativo:

1. El interesado entregará la documentación constante en la presente ordenanza en la Dirección de Control Municipal, donde se verificará que la misma se encuentre en buen estado, completa y legible. La ausencia de cualquier documento e información establecida como requisito, será razón suficiente para no receptor el trámite hasta que la misma se presente en forma completa.
2. Se informará por parte de la Dirección de Control Municipal al interesado la fecha de realización de inspección. Se notificará de la inspección al usuario con mínimo tres días de antelación. La inspección será para la verificación en sitio de la información y el señalamiento de las determinaciones correspondientes a la afectación del predio.
3. En caso de existir observaciones en el trámite, la Dirección de Control Municipal, en un plazo máximo de **20 días hábiles**, informará por escrito al profesional a cargo, el cual en un plazo máximo de **10 días hábiles** deberá subsanarlas, por dos ocasiones como máximo, para continuar con el trámite de Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS. De no subsanarse las observaciones en el plazo indicado, la Dirección de Control Municipal negará el trámite.

Con la finalidad de agilizar el trámite, la Dirección de Control Municipal realizará las notificaciones por medios digitales, previo a la notificación física.

4. El despacho del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS, se lo realizará y emitirá por parte de la Dirección de Control Municipal, generando una copia del mismo para la emisión del título de crédito, para que el interesado previo a su despacho proceda al respectivo pago de la tasa por servicios técnicos.
5. Cuando se trate de un proceso que sea catalogado como de interés municipal con fines sociales, el trámite podrá ser realizado por las diferentes instancias municipales que lo requieran.
6. Cuando el IPRUS sea solicitado con la finalidad de dividir o fraccionar el suelo, será necesario contar con el pronunciamiento de la autoridad ambiental pertinente.

Art. 23.- El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS, se determina de conformidad al presente cuerpo normativo como el documento facultativo para la aplicación del régimen urbanístico a un terreno o edificio determinado, a partir de la fecha de su expedición, de conformidad al formulario vigente.

Art. 24.- Determínese por la aplicación de la presente ordenanza, la creación del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS, como el documento facultativo para la aplicación del régimen urbanístico a un terreno o edificio determinado, a partir de la fecha de su expedición.

Valor acreditativo del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS

Art. 25.- El valor acreditativo del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS, se sustentará en la información que de buena fe y con la firma de responsabilidad técnico profesional respectiva, presentare el interesado para la determinación de las normas urbanísticas aplicables al predio.

Art. 26.- La falta de veracidad en la información proporcionada por los peticionarios será causal de nulidad del documento, sin perjuicio de las acciones legales que inicie el GADMN por tal causa y las sanciones que establezca la Ley en los ámbitos civil o penal para los responsables de dicha acción.

Art. 27.- Fíjese la validez del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS para cualquier trámite referido a las actuaciones urbanísticas de planificación, funcionamiento y construcción por el periodo de **un año** calendario a partir de la fecha de su expedición; luego de lo cual deberá renovarse de acuerdo a las disposiciones del presente cuerpo legal.

DE LAS RESTRICCIONES:

Art. 28.- Todo funcionario, empleado y trabajador que se encuentre bajo relación de dependencia del Gobierno Municipal o bajo contrato de prestación de servicios profesionales en las direcciones y dependencias de la institución involucrados en los procesos de regulación y control de construcciones o fraccionamientos, no podrá solicitar la emisión del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS. Excepto cuando se trate de un proceso que sea catalogado como de interés municipal con fines sociales, el trámite podrá ser realizado por las diferentes instancias municipales que lo requieran.

Art. 29.- En caso de la presentación para revisión de los proyectos por parte de cónyuges o familiares dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, el funcionario a cargo de la revisión deberá excusarse para que en su lugar otro profesional de la Dirección de Control Municipal proceda con el respectivo trámite.

DE LAS TASAS:

Art. 30.- La tasa por emisión del Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo.

(Tasa base: \$5,00 hasta un frente de 9m. Si el lote posee un frente superior a los 9m, se cobrará por cada metro un valor de \$0,20).

CAPÍTULO IV

DE LA PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE PLANOS

Art. 31.- Se entenderá como aprobación de planos al proceso de validación efectuado por parte del GADMN de un proyecto arquitectónico o urbanístico presentado, que se considera necesario para proceder con la construcción de una edificación.

FACULTADES Y RESTRICCIONES

Art. 32.- Ninguna persona natural o jurídica podrá efectuar obra de urbanización, demolición, desbanque, relleno o construcción alguna en predios, tanto al interior del perímetro urbano, así como en las áreas de influencia y áreas rurales del Cantón Nabón, a menos de que exista la autorización previa de intervención que se realizará conforme a los planos aprobados por parte de la Dirección de Control Municipal del GADMN.

Art. 33.- Todo funcionario, empleado y trabajador que se encuentre bajo relación de dependencia del GADMN o bajo contrato de prestación de servicios profesionales en las dependencias de la Institución involucrados en los procesos de regulación y control de construcciones o fraccionamientos, no podrá intervenir en la elaboración de planos arquitectónicos o urbanísticos que serán objeto de revisión y aprobación.

Cuando se trate de un proceso que sea catalogado como de interés municipal con fines sociales, el trámite podrá ser realizado por las diferentes instancias municipales que lo requieran.

Art. 34.- En caso de la presentación para revisión de los proyectos por parte de cónyuges o familiares dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, el funcionario a cargo de la revisión deberá excusarse para que en su lugar otro profesional de la Dirección de Control Municipal proceda con el respectivo trámite.

Art. 35.- La aprobación de planos no faculta al profesional o al propietario iniciar ningún tipo de trabajo de construcción. Para la ejecución de cualquier tipo de demolición, movimientos de tierra, desbanques, rellenos o construcción se deberá en forma previa solicitar en la Dirección de Control Municipal el correspondiente permiso. El proyecto deberá ser suscrito y presentado por un profesional debidamente calificado de ser el caso.

DE LOS REQUISITOS PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DE PLANOS.

Art. 36.- Para la aprobación de planos arquitectónicos y urbanísticos se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Formulario de Aprobación de planos (adquirido en ventanilla de rentas).
2. Original del Informe Predial de Regulación y Uso de Suelo del predio (IPRUS) vigente.
3. Anteproyecto aprobado de ser el caso de conformidad al contenido del numeral 12 del presente artículo.
4. Planos arquitectónicos o urbanísticos en original y una copia, a escala legible en formato INEN A0, A1, A2, según sea el caso, debidamente encarpados, con el respectivo croquis de ubicación a escala y suscrito por el profesional a cargo del estudio, cuyo título se halle validado en la Secretaría Nacional de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación (SENESCYT).
5. Memoria Técnica del proyecto de intervención.
6. No adeudar al GADMN Nabón.

7. Para el caso de edificaciones con alturas superiores a tres pisos y con áreas superiores a 240 metros cuadrados se exigirá un Estudio Estructural debidamente suscrito por un Ingeniero Civil o profesional especialista en la rama como responsable del diseño.
8. Estudio Eléctrico aprobado por la Empresa Eléctrica Local relativo a las cargas de la edificación con sus respectivas plantas de instalación, detalles constructivos, cuadros de potencia y ubicación de instalaciones eléctricas debidamente suscritas por un Ingeniero Eléctrico responsable del estudio. Se exceptúan de este requisito las edificaciones destinadas en forma exclusiva al uso de vivienda que no superen los 240 (doscientos cuarenta) metros cuadrados de construcción.
9. Estudios Hidrosanitarios y Contra Incendios de la edificación aprobados por la Dirección de Agua Potable y Saneamiento del GADMN y del Benemérito Cuerpo de Bomberos del Cantón respectivamente, con sus respectivas plantas de instalación, detalles constructivos, cuadros de potencia y ubicación de instalaciones eléctricas debidamente suscritas por un Ingeniero Civil responsable del estudio. Se exceptúan de este requisito las edificaciones destinadas en forma exclusiva al uso de vivienda que no superen los 240 (doscientos cuarenta) metros cuadrados de construcción.
10. Estudios Especiales relacionados con instalaciones hidrosanitarias, contra incendios, eléctricas, mecánicas, electrónicas, de comunicaciones, ambientales u otros que por la naturaleza y complejidad del proyecto arquitectónico ameriten ser presentados, para lo cual la Dirección de Control Municipal establecerá en el respectivo anteproyecto la necesidad de su presentación para la aprobación del proyecto definitivo. Se exceptúan de este requisito las edificaciones destinadas en forma exclusiva al uso de vivienda que no superen los 240 (doscientos cuarenta) metros cuadrados de construcción.
11. El Estudio de Impactos Ambientales se realizará para las edificaciones que superen los 1.000 metros cuadrados de construcción, o para aquellos proyectos que por disposición de las normativas ambientales, así como por disposiciones de las Ordenanzas correspondientes, relacionadas o no con la necesidad de verificación de compatibilidad de uso y ocupación del suelo en el sector de planeamiento en el que se encuentran o pretendan implantarse deban ser sometidos a procesos de evaluación ambiental. Estos estudios deberán ser realizados por profesionales calificados por el Ministerio del Ambiente y deberán ser aprobados por la entidad pertinente.
12. En el caso de proyectos arquitectónicos de edificaciones con usos diferentes a vivienda, o de usos de vivienda con superficies mayores a 240 metros cuadrados, se presentará en forma previa a la Dirección de Control Municipal los requisitos establecidos en los numerales 1,2,3,4 y 5 para la revisión y aprobación del respectivo anteproyecto. Una vez aprobado dicho anteproyecto se adjuntará al mismo los demás estudios establecidos en el presente artículo en todo aquello que le fuere pertinente de aplicación.
13. Los estudios eléctricos, hidrosanitarios y estructurales de edificaciones destinadas al uso exclusivo de vivienda con superficies menores a 240 metros cuadrados podrán ser presentados con firma de responsabilidad por un profesional de la rama de la arquitectura.

DEL TRÁMITE ADMINISTRATIVO:

Art. 37.-Para obtener la aprobación de planos de proyectos arquitectónicos se deberá dar cumplimiento al siguiente proceso administrativo:

1. El interesado entregará la documentación constante en la presente ordenanza en la Dirección de Control Municipal, donde se verificará que la misma se encuentre en buen estado, completa y legible. La ausencia de cualquier documento establecido como requisito, será razón suficiente para no receptor el trámite hasta que la misma se presente en forma completa.
2. Se procederá a verificar el cumplimiento de las normativas arquitectónicas y urbanísticas vigentes por parte del personal técnico designado por la Dirección de Control Municipal.

3. No podrán efectuarse por parte de la Dirección de Control Municipal **nuevas observaciones que devengan de un insuficiente análisis del proyecto en la anterior revisión**. Únicamente podrán examinarse y determinarse deficiencias del estudio que provengan de las modificaciones realizadas por el profesional en el proyecto que es sometido a revisión.
4. Realizada la revisión se procederá por parte de la Dirección de Control Municipal a la aprobación o rechazo del proyecto, para lo cual se establecerá motivadamente tal situación por escrito en el formulario de aprobación de planos.
5. En el caso de que el proyecto hubiere sido rechazado se requerirá la adquisición de un nuevo formulario al cual se adjuntarán los requisitos establecidos en la presente ordenanza. La Dirección de Control Municipal procederá a la revisión de las observaciones emitidas en la anterior revisión y verificará el cumplimiento de la normativa para su aprobación.
6. La revisión y despacho de proyectos arquitectónicos se lo realizará en la Dirección de Control Municipal, y será expedido en un plazo máximo de **15 días hábiles**. La falta de emisión de los planos revisados dentro del plazo establecido deberá ser motivada técnica y legalmente, caso contrario se adoptarán las medidas administrativas pertinentes contra el funcionario que haya incurrido injustificadamente en dicho retraso.

DE LOS FORMATOS DE LÁMINAS:

Art. 38.- Los formatos de láminas de dibujo de los proyectos arquitectónicos y urbanos serán aquellos establecidos por el INEN en su normativa particular de acuerdo al siguiente detalle: A0: 841 X 1189, A1: 594 X 841, A2: 420 X 594, A3: 297 X 420, A4: 210 X 297. Los documentos se presentarán juntamente con una copia digital en formato Adobe (*.pdf) y Autocad (*.dwg o *.dxf – versión 2010).

Art. 39.- Los juegos de planos a presentarse para la revisión y aprobación llevarán un cuadro de títulos o carátula de 15 cm de ancho por 10 cm de alto, ubicado en el margen inferior derecho y deberá contener los siguientes datos:

1. Nombre del proyecto.
2. Nombre del propietario.
3. Nombre, firma, registro en el SENESCYT y número de cédula del profesional responsable.
4. Título de la lámina.
5. Escala o escalas.
6. Fecha de elaboración.
7. Número de lámina.
8. En el caso de proyectos de construcción donde sean necesarias varias láminas, deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo, antepuestos al número de láminas, de acuerdo a las siguientes abreviaturas:
 - A: planos arquitectónicos o urbanísticos
 - B: planos estructurales
 - C: planos constructivos
 - 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

Art. 40.- En el margen derecho sobre el membrete se deberá dejar un recuadro; para uso exclusivo de la Dirección de Control Municipal (15 cm x 10 cm) en el que se colocarán los respectivos sellos y fechas de aprobación.

DEL CONTENIDO MÍNIMO DE LOS PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS:

Art. 41.- Los requisitos mínimos exigidos para todo proyecto arquitectónico o urbanístico que se someta a revisión para aprobación municipal serán:

- a. Plano de ubicación, que debe abarcar una zona de 300 metros de radio, con su correcta orientación, nombres de calles, intersecciones, avenidas, plazas y puntos de referencia más próximos.
- b. En la primera lámina se incluirán las especificaciones técnicas generales de la edificación.
- c. Plantas de emplazamiento de la edificación en la parcela, a escala mínima 1:200 para el caso de proyectos arquitectónicos, con anotación de medidas, ángulos, superficie total del terreno, superficie de construcción y los retiros establecidos en el IPRUS. Se incorporará al emplazamiento los elementos construidos en el sector inmediato, tales como eje de vía existente, muros o linderos colindantes.
- d. Cuadro de áreas: Colocado en la primera lámina de los planos arquitectónicos, mismo que contendrá, como mínimo, la siguiente información:
 - Clave Catastral.
 - Área total del terreno.
 - Área libre en Planta Baja.
 - Área computable y no computable (circulaciones).
 - Áreas Construidas.
 - Coefficientes de Ocupación y Uso de Suelo (*COS* y *CUS*).
- e. Plantas Arquitectónicas: Presentadas a escala 1: 50 y excepcionalmente a escala 1:100, haciendo constar las medidas parciales y acumuladas de los locales, espesores de paredes, muros, apertura de ventanas y puertas, en dichos planos se debe indicar en forma clara los ductos para instalaciones sanitarias y eléctricas, ejes. Dentro de cada local se establecerá su designación y se colocarán las cotas de nivel en los sitios que fueren necesarias para la comprensión del proyecto.
- f. Plantas de Cimentación: Serán presentadas en las escalas establecidas en el literal anterior e incluirán columnas, zapatas, ancho de cimentación, cadenas, amarres y proyecciones de paredes con los respectivos ejes y cotas necesarios para su lectura.
- g. Secciones Generales: En la misma escala de las plantas y en número mínimo de dos, deberán dimensionar e identificar los niveles de cada una de las plantas y el nivel natural del terreno y de la vía pública. En todos los casos se presentará un corte en cada sentido y por lo menos uno de estos deberá contemplar el desarrollo de una escalera si la hubiese.
- h. En el caso de construcciones adosadas será necesario también identificar el nivel natural de los terrenos colindantes. La Dirección de Control Municipal en caso de considerar necesario por la complejidad del proyecto o del terreno a intervenir, estará en la facultad de solicitar al profesional nuevas secciones si lo creyere necesario.
- i. Fachadas: Se realizarán con la misma escala adoptada para plantas y cortes; serán presentadas como mínimo dos (*frontal* y *posterior*) cuando se trate de construcciones adosadas a los terrenos colindantes, en caso de viviendas aisladas o que consideren un retiro lateral se presentarán todas las fachadas.

- j. Planta de Cubiertas: La planta de cubiertas expresará en forma clara las pendientes de las mismas en porcentajes, ubicación de los colectores de aguas lluvias, salidas y bajantes y se especificarán los materiales a emplearse, la representación podrá efectuarse a escala 1:100.
- k. Planos de Instalaciones: El conjunto de planos de instalaciones deberá ser presentado en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente de ellos, comprenderán: Planos de instalaciones para evacuación de aguas servidas y pluviales, planos de instalaciones de agua potable, planos de instalaciones eléctricas e iluminación, planos de instalaciones telefónicas, planos de instalación de prevención y control de incendios y planos de instalaciones mecánicas o especiales, cuando el proyecto lo requiera. Estos planos deberán cumplir con todas las especificaciones técnicas definidas por las instituciones, empresas o entidades técnicas competentes y deberán ir acompañados de la firma del profesional responsable del estudio.
- l. Planos de instalaciones sanitarias: Se presentarán en escala de 1:50 y excepcionalmente en escala 1:100, indicando el diámetro y material de bajantes y localización de cajas de revisión. En locales destinados para baños, cocinas, etc., deberán constar la ubicación de las piezas sanitarias, lavaderos, etc.
- m. Planos de instalaciones de agua potable: Se presentarán a la escala señalada en el literal anterior y constará toda la red de distribución de este servicio, especificando el diámetro de la tubería y salida o puntos de agua y localización del medidor.
- n. Planos estructurales: Deberán representar el diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos, con detalles y especificaciones, debidamente acotados y a una escala que permita su adecuada interpretación.
- o. Estudio geotécnico y mecánica de suelos, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción, de ser el caso, en las áreas que han sido catalogadas como de riesgo.
- p. Instalaciones eléctricas y de iluminación: Se representarán a escala de 1: 50 y excepcionalmente a escala 1:100 debido a la magnitud de la edificación, deberán constar los diferentes circuitos con la localización de puntos para el alumbrado, tomacorrientes, interruptores, caja de medidores y más servicios, con su respectiva simbología, además se incluirá el cuadro de potencias, diagrama unifilar, así como los circuitos de reserva que se creyeren necesarios.
- q. Planos de instalaciones telefónicas, mecánicas o especiales cuando el proyecto lo requiera a la misma escala del proyecto arquitectónico.
- r. Estos planos deberán cumplir con todas las especificaciones técnicas definidas por las instituciones, empresas o entidades técnicas competentes.
- s. Memoria técnica descriptiva: Se indicará las características y peculiaridades de la edificación, monto, finalidades, usos, etc. en un máximo de 10 hojas tamaño INEN A4.
- t. Todos los planos serán representados con nitidez absoluta, a fin de facilitar su comprensión y ejecución de la obra.
- u. Proyectos de conservación, modificación y/o ampliación en edificaciones regulares y edificaciones inventariadas como patrimonio edificado cantonal o nacional: En caso de modificaciones, reconstrucciones, restauraciones y reparaciones, los planos comprenderán tanto las partes nuevas como las secciones afectadas del edificio existente, se presentarán planos de estado actual y de intervención, a fin de verificar sus condiciones futuras de seguridad, a más de todas las disposiciones pertinentes a esta ordenanza. En estos planos se indicará con su respectiva simbología lo siguiente:
 - Demoliciones.
 - Adiciones.
 - Construcción nueva.
 - Construcción existente.

DE LOS PROYECTOS DE AMPLIACIÓN O REFORMA:

Art. 42.- Si se tratase de proyectos de modificación, reforma o cambios de uso a construcciones edificadas, el profesional deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Original del IPRUS (Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo) vigente del predio.
2. Planos arquitectónicos de conformidad a lo establecido en la presente ordenanza, donde se detallará el estado actual y la intervención propuesta.
3. Cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ordenanza para la aprobación de planos y demás pertinentes según el marco legal.

DE LOS PLANOS RECHAZADOS:

Art. 43.- En el caso de que los planos presentados no fueran aprobados, la Dirección de Control Municipal señalará en el formulario de revisión y los planos revisados las objeciones a la aprobación de estos. En base de este informe, el interesado deberá efectuar las correcciones y modificaciones en los planos y presentarlos nuevamente para su aprobación.

Art. 44.- El funcionario municipal designado por la Dirección de Control Municipal para la revisión de los planos, observará el procedimiento establecido en la presente normativa.

DE LA REVOCATORIA Y VIGENCIA DE LA APROBACIÓN DE PLANOS:

Art. 45.- El GADMN a través de la Dirección de Control Municipal podrá revocar la aprobación de planos si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones erróneas de cualquier naturaleza en los planos o en el Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo imputables a los interesados.

Art. 46.- La validez de los planos de proyectos arquitectónicos será **de tres años calendario (36 meses)** contados a partir de la fecha de su aprobación; luego de lo cual será menester realizar el trámite de actualización del IPRUS y del proceso de aprobación de proyectos arquitectónicos establecido en la presente ordenanza.

DE LA REVISIÓN Y APROBACIÓN DE ANTEPROYECTOS:

Art. 47.- Se entenderá como revisión de anteproyectos, al proceso previo a la aprobación de planos de un proyecto arquitectónico o urbanístico requeridos por la Dirección de Control Municipal, en concordancia con el presente documento, debido a características especiales en la intervención, tales como ubicación del proyecto en un entorno natural significativo, estudio y relación en la lectura general de fachadas; por tramo, por connotaciones históricas o culturales, composición arquitectónica compleja.

Art. 48.- Se someterán a la presentación de un anteproyecto arquitectónico las edificaciones con usos diferentes o combinados al de vivienda, **se excluyen los proyectos destinados exclusivamente a vivienda de superficies inferiores a 240 metros cuadrados.** De igual manera se presentará el anteproyecto para edificaciones destinadas en forma exclusiva al uso de vivienda que superen los 240 metros cuadrados de construcción.

DEL OBJETO DE LA REVISIÓN DE ANTEPROYECTOS:

Art. 49.- La revisión de los anteproyectos arquitectónicos tiene por objeto optimizar el proceso de revisión del proyecto arquitectónico final y establecer los parámetros necesarios y suficientes, para la elaboración de los estudios complementarios que se presentarán en los subsiguientes trámites administrativos, para lo cual la Dirección de Control Municipal emitirá los criterios técnicos y sugerencias respectivas.

DE LOS REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DE ANTEPROYECTOS:

Art. 50.- Para la aprobación del anteproyecto arquitectónico se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Original del IPRUS (Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo) vigente del predio.
2. Formulario para revisión y aprobación de planos.

3. Planos arquitectónicos en original y una copia, debidamente encarpados y suscrito por el profesional a cargo del estudio de conformidad a los parámetros técnicos establecidos para los estudios arquitectónicos en el presente capítulo.

DEL TRÁMITE ADMINISTRATIVO DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTOS:

Art. 51.- Para obtener la aprobación de planos de anteproyectos arquitectónicos o urbanísticos se deberá dar cumplimiento al siguiente proceso administrativo:

- a. El interesado entregará la documentación constante en la presente ordenanza en la Dirección de Control Municipal, donde se verificará que la misma se encuentre en buen estado, completa y legible. La ausencia de cualquier documento establecido como requisito, será razón suficiente para no receptor el trámite hasta que la misma se presente en forma completa.
- b. Se procederá a verificar el cumplimiento de las normativas arquitectónicas y urbanísticas por parte del personal técnico designado por la Dirección de Control Municipal constantes en las normas establecidas en la presente ordenanza.
- c. Realizada la revisión se procederá por parte de la Dirección de Control Municipal a la aprobación o rechazo del anteproyecto en un plazo máximo de **15 días hábiles**, para lo cual se establecerá motivadamente tal situación por escrito en el formulario de revisión y aprobación de anteproyectos.
- d. En el caso de que el anteproyecto hubiere sido rechazado se requerirá la adquisición de un nuevo formulario al cual se adjuntarán los requisitos establecidos en la presente ordenanza. La Dirección de Control Municipal procederá a la revisión de las observaciones emitidas en la anterior revisión y verificará el cumplimiento de la normativa para su aprobación.
- e. No podrán efectuarse por parte de la Dirección de Control Municipal nuevas observaciones que devengan de un insuficiente análisis del anteproyecto en la anterior revisión. Únicamente podrán examinarse y determinarse deficiencias del estudio que provengan de las modificaciones realizadas por el profesional en el anteproyecto que es sometido a revisión.
- f. La revisión y el despacho de anteproyectos arquitectónicos se lo realizará en la Dirección de Control Municipal, previa la presentación del pago de la tasa correspondiente.

DE LOS PLANOS DE ANTEPROYECTOS RECHAZADOS:

Art. 52.- En el caso de que los planos de anteproyectos presentados no fueran aprobados, la Dirección de Control Municipal señalará en el formulario de revisión y aprobación de anteproyectos, así como en los planos revisados las objeciones a la aprobación de los mismos. En base de este informe, el interesado deberá efectuar las correcciones y modificaciones en los planos y presentarlos nuevamente para su aprobación.

Art. 53.- El funcionario municipal designado por la Dirección de Control Municipal para la revisión de los planos de anteproyectos, observará el procedimiento establecido en la presente normativa.

DE LA REVOCATORIA Y VIGENCIA DE LA APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE ANTEPROYECTOS:

Art. 54.- El GADMN a través la Dirección de Control Municipal podrá revocar la aprobación de planos de anteproyectos si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones erróneas de cualquier naturaleza en los planos o en el IPRUS imputables a los interesados.

Art. 55.- La validez de los planos de anteproyectos arquitectónicos será de **doce meses** calendario, contados a partir de la fecha de su aprobación; luego de lo cual será menester realizar el trámite de actualización del proceso de acuerdo a lo establecido en la presente ordenanza. Los planos relativos a

anteproyectos de división de suelo tendrán una validez de **doce meses** y se sujetarán adicionalmente a las determinaciones de la presente ordenanza.

DE LAS TASAS:

Art. 56.- La tasa por emisión del Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo.

(Tasa base: \$3,00 hasta hasta 240m² + \$0,10 por cada metro cuadrado adicional.)

CAPÍTULO V

DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN

PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

Art. 57.- Serán sometidos a la obtención del permiso de construcción toda edificación u obra de infraestructura realizada por institución pública o privada que se prevea ejecutar dentro de la circunscripción cantonal en concordancia con el PDOT y PUGS. A excepción de las obras que ejecute el GAD Municipal.

Art. 58.- Con respecto a la ejecución de obras de infraestructura requeridas para los proyectos de urbanización y división del suelo, se sujetará a las determinaciones establecidas en la presente ordenanza.

De la vigencia y revocatoria de los permisos de construcción:

Art. 59.- La validez del permiso de construcción mayor y menor será de **doce meses**, contados a partir de la fecha de su aprobación; luego de lo cual será menester realizar el trámite de actualización del proceso de acuerdo a lo establecido en la presente ordenanza.

Art. 60.- El GADMN a través de la Dirección de Control Municipal, podrá revocar el permiso de construcción si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones erróneas de cualquier naturaleza en cualquiera de los procesos previos a la obtención del permiso y que sean imputables a los interesados.

Del objeto de los permisos de construcción:

Art. 61.- El Permiso de Construcción tiene por objeto informar al GADMN el inicio de ejecución de una obra para realizar el seguimiento de los parámetros técnicos en estricto apego al proyecto aprobado por la misma, con la finalidad de garantizar las condiciones de habitabilidad, uso y estabilidad de la construcción.

AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES

Art. 62.- Se considerará obra menor a cualquier intervención relacionada con el cambio de elementos no estructurales o relativos a la mejora de materiales de acabados e instalaciones y al mantenimiento de la edificación en general, tanto al interior cuanto al exterior de la vivienda en superficies menores **a 40 (cuarenta) metros cuadrados en áreas urbanas y 80 (ochenta) metros cuadrados en áreas rústicas**; y que no supongan demolición de estructuras o cambio en el uso de suelo existente.

Art. 63.- De los requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas menores.
- Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos en la Dirección de Control Municipal del GADMN, para iniciar el trámite:

- a) Formulario de Permiso de Construcción menor (adquirido en rentas);
- b) No adeudar al GADMN por parte del propietario del predio (*esta información posee el GADMN, no se requiere solicitar el certificado*).
- c) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y certificado de gravámenes vigente. Para el caso de predios ubicados en áreas urbanas.
- d) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado **en caso de predios rústicos**.
- e) Para ampliación de vivienda o construcción de 40m² en área urbana u 80m² en área rústica se necesita presentar en digital y en físico dos copias de un plano en formato A-4 en el que conste: Planta, fachada, emplazamiento y ubicación, cuadro de áreas, con su respectiva memoria técnica con fotografías del espacio a intervenir en el predio y croquis de ubicación. Bajo la responsabilidad de un profesional de la arquitectura.

Art. 64.- De la autorización de intervenciones constructivas menores: Previo a otorgar la autorización de intervenciones constructivas menores, el GADMN deberá emitir un informe técnico favorable donde conste

el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes.

Art. 65.- De las estructuras patrimoniales. - Los trabajos proyectados en las estructuras catalogadas como patrimoniales deberán registrarse a lo especificado por el ente rector de patrimonio y las ordenanzas municipales vigentes.

Art. 66.- No requerirán permiso de construcción las siguientes obras siempre y cuando no supongan la utilización de espacio público para su ejecución:

- a. Enlucidos interiores o exteriores a excepción de edificaciones patrimoniales.
- b. Reposición y reparación de pisos sin afectar elementos estructurales.
- c. Pintura y revestimientos interiores o exteriores a excepción de edificaciones patrimoniales.
- d. Reparación de tuberías de agua e instalaciones sanitarias sin afectar elementos estructurales.
- e. Armado de paneles divisorios para adecuación de locales interiores en superficies inferiores a 40 (cuarenta) metros cuadrados sin afectar elementos estructurales.
- f. Construcciones provisionales para usos de oficinas, bodegas o vigilancia de predios durante la fase de edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes. *
- g. Reparación de cubiertas, es decir cambio de componentes de su estructura y material de revestimiento; siempre que no se trate de modificación en altura o la creación de una planta adicional, y no se trate de edificaciones de carácter patrimonial. *

* En los literales f y g, se requerirá notificar a la Dirección de Control Municipal el inicio de las obras para lo cual se designará un funcionario para que realice la inspección técnica respectiva.

DEL RESPONSABLE DEL TRÁMITE:

Art. 67.- Este trámite puede ser realizado por el propietario del bien. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía.

DE LA TASA POR EMISIÓN DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN MENOR:

Art. 68.- La tasa por emisión de permiso de construcción menor se calculará en base al metro cuadrado de construcción.

(Tasa base: \$5,00 hasta 40m² área urbana 80m² área rústica.)

DEL TRÁMITE ADMINISTRATIVO PARA OBTENER EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN MENOR:

Art. 69.- Para obtener el permiso de construcción se deberá dar cumplimiento al siguiente proceso administrativo:

1. El interesado entregará la documentación constante en la presente ordenanza en la Dirección de Control Municipal, donde se verificará que la misma se encuentre en buen estado, completa y legible. La ausencia de cualquier documento establecido como requisito, será razón suficiente para no receptor el trámite hasta que la misma se presente en forma completa.
2. Se procederá a verificar que los planos se encuentren acordes con la aprobación efectuada por parte del personal técnico designado por la Dirección de Control Municipal.
3. Realizada la revisión se procederá por parte de la Dirección de Control Municipal a otorgar el respectivo permiso de construcción, en el cual se especificará de ser el caso las condiciones de ocupación de la vía durante el periodo de construcción.

En caso de existir observaciones en el trámite, la Dirección de Control Municipal, en un plazo máximo de **15 días hábiles**, informará por escrito al profesional a cargo, el cual en un plazo máximo de **10 días hábiles** deberá subsanarlas, por dos ocasiones como máximo, para continuar con el trámite. De no subsanarse las observaciones en el plazo indicado, la Dirección de Control Municipal negará el trámite.

4. En el caso de que los documentos del proyecto aprobado hubieren sido alterados, la Dirección de Control Municipal procederá a rechazar el trámite, sin perjuicio de las acciones legales que corresponda adoptar.

5. La revisión y despacho de permisos de construcción se lo realizará en la Dirección de Control Municipal, previa la presentación del pago de la tasa correspondiente.

AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES

Art. 70.- Autorización de intervenciones constructivas mayores: Se entiende por autorización de intervenciones constructivas mayores a la autorización otorgada por el GADMN para desarrollar en un predio determinado, obras de nueva construcción, reconstrucción o remodelación cuando el área de intervención supere los 40 m² en áreas urbanas y 80 m² en rústicas, o de acuerdo al área indicada por el GADMN en concordancia con el área determinada para las intervenciones constructivas menores.

DEL RESPONSABLE DEL TRÁMITE:

Art. 71.- Este trámite puede ser realizado por el propietario del bien siempre y cuando las edificaciones sean destinadas exclusivamente al uso de vivienda y que no superen los 180 (ciento ochenta) metros cuadrados de construcción; caso contrario se requerirá que el trámite sea realizado por un profesional competente el mismo que será el responsable técnico de la obra.

Para las obras que requieran de dirección técnica profesional, en caso de que éste decida desistir de la dirección técnica de la obra, deberá comunicar por escrito al GADMN, caso contrario se entenderá que la dirección técnica de la obra sigue a su cargo.

En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de identidad.

DE LOS REQUISITOS:

Art. 72.- De los requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo: Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos al GADMN, para iniciar el trámite:

- a. Formulario de Permiso de Construcción Mayor (Adquirido en recaudación).
- b. No adeudar al GADMN por parte del propietario del predio (*esta información posee el GADMN, no se requiere solicitar el certificado*).
- c. Certificado de aprobación de planos emitido por el GADM Nabón o planos originales aprobados por el GADM Nabón, vigentes, con los formularios de aprobación de los estudios complementarios emitidos por las entidades pertinentes, de ser el caso.
- d. Formulario del INEC llenado y firmado por el profesional responsable.
- e. Cronograma de ejecución de obra, con base al cual se programarán las inspecciones de control de obra.
- f. Deberá presentar una garantía a favor del GADMN por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constará en el cronograma valorado respectivo. Aplica para obras de urbanización.

Art. 73.- De la autorización de las intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo: Previo a otorgar la autorización de intervenciones constructivas mayores, el GADMN deberá emitir un informe técnico favorable donde conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes.

La autorización de las intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo habilita al promotor para iniciar los procesos de construcción de obra con el compromiso de cumplir con el proceso necesario para obtener el certificado de habitabilidad.

Art. 74.- De la notificación del inicio de obra: El propietario y/o el responsable técnico de la ejecución de la obra deberá notificar al GADMN, la fecha de inicio de obra. El GADMN enviará al propietario una confirmación de las fechas de visita de obra, estas se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto.

Art. 75.- De las inspecciones de avances de obra. - Para garantizar el cumplimiento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de la norma ecuatoriana de la construcción y otras normas aplicables en materia de edificación, el GADMN efectuará los controles programados, con las siguientes etapas de avance de obra como mínimo:

- a. El primer control: cuando se hubieran realizado las excavaciones para la cimentación y colocado el armado de acero; esto es, antes de que se ejecute la fundición de cimientos y columnas.
- b. El segundo control: durante el período de armado de vigas / muros y losas de entepiso. El informe de conformidad se emitirá cuando se hubiere colocado la armadura de la última losa o losa de cubierta, previo su fundición.
- c. El tercer control: al término de la mampostería y albañilería.

Art. 76.- Del incumplimiento de la normativa: En caso de que en las visitas técnicas por parte de los funcionarios del GADMN evidencien un incumplimiento de normas ecuatorianas de la construcción, y normativa local municipal o una ejecución diferente a lo planteado en los planos aprobados, el GADMN tomará las siguientes acciones:

- a. Si el incumplimiento se evidencia en el primer control de avance de obra, notificará al propietario y/o al técnico responsable de ejecución de obra y las acciones correctivas que se deberán tomar.
- b. Si el incumplimiento se evidencia en el segundo control de avance de obra, notificará al propietario y/o al técnico responsable de ejecución de obra las acciones correctivas que deberá tomar y se procederá con la clausura de la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio aprobado por el GADMN.

Art. 77.- De la notificación de finalización de obra: Al culminar la ejecución del proyecto, el propietario y/o el responsable técnico notificará al GADMN la finalización de la obra, para lo cual el GADMN informará al propietario y/o responsable técnico la fecha de inspección final de la obra.

Art. 78.- De la inspección final de la obra: El GADMN, deberá realizar una inspección para verificar el cumplimiento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de las normas ecuatorianas de la construcción y demás normativa vigente y realizará el informe respectivo.

Art. 79.- Del certificado de habitabilidad y devolución de garantías: En caso de que el informe de inspección final de obra indique el cumplimiento con la documentación presentada y la normativa vigente, el GADMN emitirá el certificado de habitabilidad e iniciará el proceso de devolución de garantía. La garantía aplica en el caso de obras de urbanización.

Art. 80.- De la ejecución de la garantía: Se dará en caso del incumplimiento de las normas establecidas por el GADMN, reflejadas y plasmadas en un informe técnico una vez realizada la inspección final de la obra de urbanización.

Art. 81.- De las estructuras patrimoniales: Los trabajos proyectados en las estructuras catalogadas como patrimoniales deberán regirse a lo especificado por el ente rector de patrimonio y las ordenanzas municipales vigentes.

DE LA TASA POR EMISIÓN DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN MAYOR:

Art. 82.- La tasa por emisión de permiso de construcción mayor se calculará en base al metro cuadrado de construcción.

(Tasa base: hasta 180m2: \$10

Tasa excedente mayor a 180m2: \$10+ (\$0,10/m2 * área de intervención excedente)

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SIMPLIFICADO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Art. 83.- Para el efecto se debe cumplir con la normativa vigente emitida por el ente rector de hábitat y vivienda con base a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, publicada en el Registro Oficial Suplemento 309, de 21 de agosto de 2018, en sus artículos 31, 32, 33, 34 y 35, establece un procedimiento simplificado para el efecto, mismo que se encuentra estructurado en fases subsecuentes y coordinadas con el GADMN; con tiempos de estricto cumplimiento para cada evento, enfocado hacia las personas naturales o jurídicas que realicen la construcción de viviendas de interés social.

PERMISOS DE DEMOLICIÓN

Art. 84.- Se establece la necesidad de obtener el permiso de demolición en forma previa a las intervenciones que se pretendan desarrollar para desalojar materiales de edificaciones en estado de obsolescencia o que amenacen por ruina y desplome total o parcialmente, así como para las intervenciones que supongan derrocamientos para acondicionar el predio a fin de ejecutar obra nueva o reformas parciales.

DEL OBJETO DE LOS PERMISOS DE DEMOLICIÓN:

Art. 85.- El permiso de demolición tiene por objeto informar al GADMN sobre la ejecución de una obra en la que el desmoronamiento y desmantelamiento de sus elementos se haya programado. El propósito del permiso de demolición es el de garantizar las condiciones de desalojo y uso del espacio público, así como, precautelar la pérdida por intervenciones no deseadas e inadecuadas en las edificaciones de valor arquitectónico cultural patrimonial inventariadas por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural o establecidas por parte del GADMN como patrimonio edificado cantonal.

El Permiso de demolición se requerirá si el área a demoler supera los 40 m², siempre que no se trate de edificaciones de carácter patrimonial.

En caso de demolición en áreas de valor o interés patrimonial, obligatoriamente se contará con la autorización de la Dirección de Control Municipal, del Instituto de Patrimonio Cultural y del Ministerio de Cultura y Patrimonio.

DE LOS REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DEL PERMISO DE DEMOLICIÓN:

Art. 86.- Para obtener el permiso de demolición se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Solicitud para otorgamiento del permiso de demolición conforme el formato establecido por la Dirección de Control Municipal.
- b. Autorización de la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos para el desalojo del material en una escombrera o predio autorizado o sugerido por el GADMN.
- c. Pago de la tasa por ocupación de la vía pública (*se cancelará el valor de USD. 10.00 debiendo renovarse en el término de 5 días en caso de ser necesario, y se garantizará el libre tránsito vehicular y peatonal*).

En caso de bienes públicos, estos se someterán al proceso que determine el REGLAMENTO ADMINISTRACIÓN Y CONTROL DE BIENES DEL SECTOR PÚBLICO en vigencia.

DEL TRÁMITE ADMINISTRATIVO PARA OBTENER EL PERMISO DE DEMOLICIÓN:

Art. 87.- Para obtener el permiso de demolición se deberá dar cumplimiento al siguiente proceso administrativo:

- a. El interesado entregará la documentación constante en la presente ordenanza en la Dirección de Control Municipal, donde se verificará que la misma se encuentre en buen estado, completa y legible. La ausencia de cualquier documento establecido como requisito, será razón suficiente para no receptor el trámite hasta que la misma se presente en forma completa.
- b. Por parte del personal técnico designado por la Dirección de Control Municipal, se procederá a verificar que la edificación no se encuentre inventariada por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural o constante en los registros del Patrimonio Edificado del Cantón, así como las condiciones, el área y el tiempo de ocupación de la vía.
- c. Realizada la revisión se procederá por parte de la Dirección de Control Municipal a otorgar el respectivo permiso de demolición, en el plazo máximo de **5 días hábiles**, en el cual se especificará las condiciones de ocupación de la vía durante el periodo de demolición.
- d. En el caso de que las condiciones de ocupación de la vía no garanticen la libre movilidad o que el área de la edificación que se pretende demoler (*total o parcialmente*) se encuentre inventariada, la Dirección de Control Municipal procederá a rechazar el trámite.
- e. La revisión de permisos de demolición y el despacho se lo realizará en la Dirección de Control Municipal, previa la presentación del pago de la tasa correspondiente.

DE LA REVOCATORIA Y VIGENCIA DE LOS PERMISOS DE DEMOLICIÓN:

Art. 86.- El GADMN a través de la Dirección de Control Municipal podrá revocar el permiso de demolición si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones erróneas de cualquier naturaleza en la información imputable a los interesados.

De igual manera, si habiendo obtenido el permiso de demolición correspondiente, el promotor de una obra no estuviere realizando conforme lo aprobado, y habiéndose notificado sobre el particular continuare interviniendo por su cuenta sin atender las rectificaciones necesarias, el GADMN podrá, a través de la Dirección de Control Municipal cancelar el permiso de demolición y solicitar a la Comisaría Municipal aplique las sanciones del caso.

Art. 88.- La validez de los permisos de demolición **será de un mes**, contado a partir de la fecha de su aprobación; luego de lo cual será menester actualizar el permiso u obtener uno nuevo conforme lo establecido en la presente ordenanza.

Art. 89.- En los casos en los que exista una infracción, la demolición correrá a cargo del infractor, de no hacerlo, lo realizará el GADMN a costo del infractor. En el caso de las demoliciones que se tengan que realizar en zonas de riesgo o en casos emergentes debidamente justificados, estarán exentos de tasas municipales.

DE LA TASA POR EMISIÓN DE PERMISOS DE DEMOLICIÓN:

Art. 90.- La tasa por emisión de permiso de demolición se calculará en base al metro cuadrado de construcción.

(Tasa base: desde 40m² hasta 180m²: \$10,00.

Tasa excedente mayor a 180m²: \$10+ (\$0,10/m² * área de intervención excedente)

CAPÍTULO VI

PROHIBICIONES PARA EDIFICACIÓN

DE LAS PROHIBICIONES PARA OTORGAR LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN:

Art. 91.- Se prohíbe todo tipo de construcción en las áreas identificadas y definidas como de alto riesgo, así como en los territorios calificados como NO URBANIZABLES descritos a continuación:

- a. En las zonas de inestabilidad geológica y geotécnica de ALTO RIESGO.

Las áreas de MEDIO RIESGO deberán presentar estudios particulares, con respecto a la ocupación del espacio en cuyo caso se permitirán los usos más adecuados en función de las condiciones naturales del terreno.

- b. En áreas expuestas a eventos tales como inundaciones, así como en las márgenes de protección de drenajes naturales y conservación natural, como áreas de protección de ríos, quebradas y lagunas, aun cuando su cauce no conlleve con regularidad flujos de agua (quebradas secas) sino en forma estacional o en periodos de alta pluviosidad.
- c. En rellenos no consolidados o rellenos en cauces de quebradas u otros de similar condición.
- d. En áreas o cuerpos de terreno con pendientes superiores al 30% (*treinta por ciento*). De existir predios con pendientes superiores en áreas consolidadas se presentará un estudio de detalle de la intervención.
- e. Para efectuar la nivelación o cortes de inmuebles con pendientes inferiores al 30% mediante rellenos o desbanques de volúmenes superiores a 24 metros cúbicos se deberán presentar un estudio específico de intervención que será aprobado conjuntamente por la Dirección de Control Municipal y la Dirección de Obras Públicas. Será de obligación y responsabilidad del promotor de la obra solicitar el seguimiento y aprobación de las condiciones de intervención y de las condiciones técnicas de capacidad portante del suelo resultante, para lo cual contará con la fiscalización de la Dirección de Obras Públicas, sin cuyo informe favorable no se autorizará permiso para construcción alguna en dicho terreno. Se deberá también obtener el permiso ambiental correspondiente emitido por la autoridad ambiental.

Quedan prohibidos todo tipo de corte o rellenos en zonas de ALTO RIESGO.

Todo corte de terreno guardará una proporción máxima de 1:3 (*un metro de alto por cada tres metros de profundidad*). Los muros de contención con alturas superiores a 2 metros deberán presentar el respectivo diseño estructural que será aprobado por parte del GADMN, para el efecto se contabilizará como altura el total correspondiente desde el nivel de cimentación.

- f. Todo predio a ser edificado deberá contar con frente a vía pública o acceso que se encuentre habilitado para su normal funcionamiento, la falta de la misma impedirá conceder cualquier tipo de aprobación de planos y extender el correspondiente permiso de construcción.

CAPÍTULO VII

TRABAJOS EN VÍAS, ESPACIOS PÚBLICOS, CERRAMIENTOS, ORNATO Y ACCESIBILIDAD EN EDIFICACIONES Y PREDIOS DE LAS ÁREAS URBANAS.

De la regulación para trabajos en vías, espacios y provisión de servicios públicos:

Art. 92.- Prohíbese la obstrucción de vías y espacios públicos con cualquier tipo de elemento, material de construcción, escombros, vehículos, puestos de venta, cubiertas o viseras improvisadas sobre puertas, ventanas o paredes y otros similares, si no es con el informe de la Comisaría Municipal y la autorización de la Dirección de Control Municipal del GADMN. En caso de efectuarse trabajos incumpliendo lo determinado, la obtención del correspondiente permiso no obviará el inicio del proceso administrativo de sanción y la multa de rigor.

Art. 93.- Cuando la provisión de servicios públicos o privados y elementos de infraestructuras, cualquiera fuere su índole, requiera utilizar el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público, el GADMN a través de la Dirección de Control Municipal elaborará el correspondiente permiso de ocupación y utilización del espacio.

Art. 94.- En el caso de realizarse excavaciones o aperturas de zanjas en la vía pública, debido a condicionantes por instalaciones de agua potable, alcantarillado, tendido de redes de comunicación o eléctricas subterráneas, las personas naturales o jurídicas, y en este último caso sea de índole pública o privada, estarán obligadas a obtener los respectivos permisos y efectuar las reparaciones necesarias de los daños ocasionados en las vías; exceptuando obras efectuadas por el GADM Nabón.

Art. 95.- La ocupación parcial de la vía debido a la acumulación de materiales de construcción y/o reparación de casas y edificaciones se establecerá por un plazo máximo **de 5 (cinco) días, previo el pago de las tasas correspondientes**. Dichos trabajos se realizarán con todas las precauciones y señalización del caso, sin obstaculizar el paso vehicular y peatonal. En todo caso, en forma previa, se notificará de la ocupación y se obtendrá el permiso respectivo. La falta de cumplimiento de esta disposición acarreará sanciones.

Art. 96.- El propietario de un inmueble, tiene la obligación de construir y reparar las aceras que queden frente a su propiedad, acatando las normas constructivas que se señalaren para el efecto.

Art. 97.- Ninguna persona podrá realizar obra alguna en las aceras ni en las vías de la ciudad, sin el permiso de la Dirección de Control Municipal.

Queda terminantemente prohibida la construcción de rampas y obstáculos que impidan la libre circulación del peatón.

De los cerramientos en áreas urbanas:

Art. 98.- Todo predio ubicado en el perímetro urbano, en zonas consolidadas o en proceso de consolidación, deberán contar con su respectivo cerramiento que deberá guardar correspondencia con el tramo existente mejorando el ornato de la ciudad y para lo cual se alinearán de acuerdo con el IPRUS (Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo), otorgado por la Dirección de Control Municipal. En el caso que no se hubiere determinado la alineación, o la planificación fuere insuficiente en dicho sector, se procederá con la construcción de un cerramiento con carácter provisional el mismo que estará constituido por elementos que permitan con facilidad su remoción y desmontaje (*postes de madera u hormigón prefabricados, elementos metálicos o malla y vegetación*), hacia su ubicación definitiva una vez que se cuente con los respectivos estudios de proyección vial.

No serán sujetos de indemnización aquellos cerramientos que no contaren con los permisos respectivos o que incumplieren la presente disposición al edificarse con materiales que requieran necesariamente su demolición.

Del ornato y accesibilidad en las edificaciones:

Art. 99- Todas las edificaciones que sobrepasen los tres pisos, a más de los retiros señalados en el IPRUS, deberán provocar un retranqueo mínimo de tres metros en las fachadas frontal y laterales de la edificación, a partir del cuarto piso, para provocar iluminación, ventilación y el mejoramiento del paisaje urbano.

Todas las fachadas: frontal, posterior y laterales de una edificación, que sobrepasen la altura de la edificación colindante deben ser revestidas y pintadas de acuerdo a la cromática establecida por el GADMN.

La quinta fachada o cubierta de las edificaciones será debidamente tratada y mantenida.

Art. 100.- La construcción, ampliación y reforma de los edificios, de propiedad pública o privada, destinados a un uso que implique la concurrencia de público; así como la planificación y urbanización de las vías públicas, parques y jardines de iguales características, se efectuarán en forma tal que resulten accesibles y utilizables a los discapacitados.

Art. 101.- Para la planificación, modificación y construcción de toda obra pública y privada que preste servicios de atención al público, la Dirección de Control Municipal exigirá que los diseños definitivos guarden estricta relación con las normas INEN sobre accesibilidad y aquellas normas que en esta materia se dictaren a futuro.

El GADMN negará la autorización de ejecución de los trabajos, y de haberse iniciado, ordenará su paralización hasta tanto no se subsane la omisión, de persistirse en el desacato dispondrá la suspensión definitiva de la obra e impondrá la sanción correspondiente.

CAPÍTULO VIII

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

DEL PROCEDIMIENTO

Art. 102.- Las infracciones. Se considera como infracción todo acto u omisión que violente los procedimientos establecidos en esta ordenanza, así como el deterioro del patrimonio arquitectónico y paisajístico dentro de la jurisdicción cantonal.

Las infracciones serán consideradas como leves, graves y muy graves.

Art. 103.- Del Trámite.

Los procedimientos administrativos sancionadores, estarán a cargo de los funcionarios: Instructor y Sancionador, designados por la Máxima Autoridad Municipal. En los procesos administrativos se observarán las normas establecidas dentro de la presente ordenanza, Código Orgánico Administrativo y Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y su reglamento. Al tratarse de infracciones cometidas en inmuebles patrimoniales a más de lo establecido en la presente ordenanza se observará lo dispuesto en la Ley Orgánica de Cultura y Patrimonio y su reglamento.

Al receptor una denuncia, por actividades de control o seguimiento se evidencie el posible cometimiento de una infracción, se remitirá un informe técnico con el detalle de los resultados de las labores de seguimiento y control al funcionario municipal instructor para el inicio del procedimiento sancionatorio respectivo. En los casos de flagrancia este informe podrá ser elaborado después del auto de inicio de procedimiento.

El informe técnico tendrá valor probatorio, pero en ningún caso será vinculante para el órgano o servidor público instructor. Dicho informe deberá ser puesto en conocimiento del presunto infractor para garantizar su derecho a la defensa.

Art. 104.- Contenido del informe técnico. El informe técnico al que hace referencia el artículo precedente debe estar debidamente suscrito por el funcionario que lo emite, y debe contener al menos:

- a. Nombres completos del presunto infractor, en caso de conocerlos, así como su número de cédula de ciudadanía, RUC o pasaporte, y en general toda la información que pueda ayudar en su identificación;
- b. Descripción detallada de los hechos relevantes verificados, incluyendo los daños potenciales o reales identificados;
- c. De ser el caso, informes de monitoreo o inspección, permisos de construcción, líneas de fábrica, autorizaciones administrativas, requerimientos de la autoridad, entre otros.
- d. Elementos adicionales o anexos que sean útiles en la sustanciación del procedimiento, incluyendo elementos para la identificación de la persona o personas presuntamente responsables de la infracción, tales como fotografías, planos.

Art. 105.- Reconocimiento de responsabilidad y pago voluntario. El reconocimiento de la responsabilidad en el cometimiento de una infracción por parte del infractor pone fin al procedimiento sancionador y da lugar a la imposición de las sanciones aplicables en la presente ordenanza, siempre y cuando el pago se realice dentro del plazo establecido, sin perjuicio de la obligación de ordenar las medidas de reparación integral necesarias y otros elementos que debe contener la resolución que pone fin al procedimiento sancionador, conforme lo aquí previsto.

Art. 106.- Los órganos o servidores públicos instructor y sancionador tienen la obligación de en cualquier momento en el que presuman que los hechos puestos a su conocimiento puedan ser constitutivos de delito o contravención penal, deben remitir un informe a la máxima autoridad recomendando se presente la

denuncia. Esto no suspenderá ni influirá de manera alguna en el procedimiento administrativo sancionador, el que deberá continuar con normalidad.

Art. 107.- Cálculo de la multa. La autoridad administrativa sancionadora observará la siguiente secuencia al momento de calcular las multas correspondientes a las infracciones:

- a. Determinará la base de la multa según el tipo de infracción, y, a la base de la multa aumentará o disminuirá en caso de que se verifique la existencia de uno o más agravantes o atenuantes, respectivamente. El resultado de esta última operación constituirá el valor final de la multa.

Art. 108.- Se consideran como atenuantes las siguientes:

- a. Suspensión voluntaria de la obra realizada sin permisos.
- b. Restitución voluntaria del daño ocasionado.
- c. Colaborar con el desarrollo del proceso de investigación.
- d. Dar las facilidades en la realización de las inspecciones.

Art. 109.- Oportunidad para informar sobre daño. Para ser considerada como atenuante, la información que el inculpado entregue a los funcionarios del Gad Municipal Nabón, sobre daños, deberá darse dentro del término de **tres (3) días** contados desde la verificación del cometimiento de la infracción.

Art. 110.- Infracciones leves. Se consideran infracciones leves, a más de las establecidas en el artículo 112 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, las siguientes:

Art. 111.- Por realizar desbanques, movimientos de tierra, rellenos, en los lugares identificados en el artículo 91 de la presente ordenanza, sin los correspondientes permisos municipales, la multa será de **dos salarios básicos unificados**, sin perjuicio de que dependiendo del caso ordene la suspensión de las obras o la restitución de elementos que hayan sido alterados o eliminados.

Art. 112.- Por realizar zanjas y excavaciones, roturas de pavimentos, vías o infraestructuras de carácter y servicio público sin autorización del GADMN, se establecerá una multa de **dos salarios básicos unificados** y la reposición de la obra a su estado anterior. En el caso de colocación de elementos aéreos no autorizados se determinará una multa de **dos salarios básicos unificados** y el retiro de dichos elementos.

Art. 113.- Por realizar desalojos sin el respectivo permiso o efectuar desalojos en sitios no autorizados por el GADMN, así como por la obstrucción de vías y espacios públicos la multa será de **dos salarios básicos unificados** que cancelarán solidariamente el propietario de la edificación y el propietario de la volqueta o vehículo que lo realice. Si el desalojo se hiciera en áreas de protección de ríos y quebradas, de considerarlo más graves, serán sancionados con la ORDENANZA PARA LA REGULACIÓN, CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN, PROTECCIÓN DE LAS FUENTES HÍDRICAS, ZONAS DE RECARGA HÍDRICA, ECOSISTEMAS FRÁGILES Y OTRAS ÁREAS PRIORITARIAS PARA LA PROTECCIÓN DE LA BIODIVERSIDAD, LOS SERVICIOS AMBIENTALES, EL PATRIMONIO NATURAL Y EL CAMBIO CLIMÁTICO DEL CANTÓN NABÓN y conforme el Código Orgánico del Ambiente. De igual manera en el caso de la obstrucción de espacios públicos se ordenará el retiro de los materiales o elementos que impidan la libre circulación.

Si se utilizare la vía en un tiempo mayor al aprobado para el desalojo de los materiales se impondrá una multa equivalente al **10% del salario básico unificado** por cada día de ocupación que no contare con la respectiva autorización.

Art. 114.- Por las obras que se realicen sin el permiso de construcción, pero que se sujeten a las ordenanzas, reglamentos y normas de construcción, se impondrán las siguientes sanciones:

1. En construcciones inferiores a 40 metros cuadrados, **el veinte (20%)** por ciento del avalúo de la obra que es materia de la infracción ejecutada a la fecha de inicio del juzgamiento y calculada en base al metro cuadrado de construcción comercial actualizado, calculado por la Dirección de Obras Públicas.

2. En edificaciones con áreas superiores a cuarenta metros cuadrados:

3. Con planos aprobados el veinte (10%) por ciento del avalúo de la obra que es materia de la infracción ejecutada a la fecha de inicio del juzgamiento y calculada en base al metro cuadrado de construcción comercial actualizado por parte de la Dirección de Obras Públicas, con la obligación de obtener el permiso de construcción.

4. Sin planos aprobados: el cuarenta (30%) por ciento del avalúo de la obra que es materia de la infracción ejecutada a la fecha de inicio del juzgamiento y calculada en base al metro cuadrado de construcción comercial actualizado por parte de la Dirección de Obras Públicas con la obligación de obtener planos y permiso de construcción debidamente ajustados a las regulaciones vigentes.

Art. 115.- En edificaciones inventariadas, sea la intervención en áreas inferiores o superiores a 40 metros cuadrados se aplicará la Ley Orgánica de Cultura y su reglamento, con la obligación de obtener: los planos debidamente ajustados a las regulaciones vigentes respectivas para el manejo del patrimonio, el permiso de construcción por parte del GADMN y proceder con la restauración de la obra a su estado original.

Art. 116.- Por las alteraciones menores en la ejecución de la obra sin ajustarse a los planos aprobados que impliquen reformas de menor significación y no cuenten con el respectivo permiso, las sanciones se aplicarán tanto para edificación de obra nueva como para las intervenciones efectuadas en construcciones ya existentes:

- a. Se entenderá por alteraciones menores únicamente a aquellas intervenciones realizadas a los planos aprobados por el GADMN para ejecución de obra que supongan el cambio de dimensión interna de los locales o de vanos en un porcentaje de incremento no mayor al diez por ciento y de decremento inferior al quince por ciento con respecto a las originalmente aprobadas.
- b. Cuando se ajusten a esta ordenanza y a las normas de construcción vigentes el **cinco (5%) por ciento del avalúo de la obra** que es materia de la infracción ejecutada a la fecha de inicio del juzgamiento y calculada en base al metro cuadrado de construcción comercial actualizado por parte de la Dirección de Obras Públicas.
- c. Cuando no se ajusten total o parcialmente a las disposiciones de esta ordenanza y a las normas de construcción vigentes: **veinte por ciento (20%)** del avalúo de la obra que es materia de la infracción ejecutada a la fecha de inicio del juzgamiento y calculada en base al metro cuadrado de construcción comercial actualizado por parte de la Dirección de Obras Públicas y la demolición de la misma.
- d. Quedan exentas de aplicación de las sanciones contempladas en el presente artículo las alteraciones menores que supongan modificaciones de vanos (ventanas) y superficies internas de locales que por la nueva ubicación de tabiquerías y vanos no superen el diez por ciento de las áreas originalmente aprobadas siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:
 - Las paredes (*tabiquerías*) no deben cumplir una función de soporte estructural.
 - Los locales adyacentes que resulten afectados por la modificación efectuada no perderán las condiciones mínimas de habitabilidad de los mismos en cuanto a soleamiento y ventilación, y respetarán en todo caso las dimensiones y áreas mínimas permitidas.
 - Las modificaciones y aplicación del porcentaje a las que se refiere el presente artículo únicamente se aplicarán con relación al área y superficie de vanos.
 - Por ningún motivo la intervención supondrá el cambio de uso del local ni la alteración de las normativas arquitectónicas.

Art. 117.- Infracciones graves. Se consideran infracciones graves a más de las establecidas en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, las siguientes:

Art. 118.- Por la realización de obras de demolición (aplicadas para edificaciones no patrimoniales y que superen los 40 m²), sin el correspondiente permiso, se aplicará la sanción del **treinta (30%) por ciento** del avalúo del área de la edificación afectada por la obra realizada a la fecha de inicio del juzgamiento y calculada en base al metro cuadrado de construcción comercial actualizado por parte de la Dirección de Obras Públicas y que se describirá en el informe técnico respectivo.

En Edificaciones Inventariadas, sea la intervención en áreas inferiores o superiores a 40 metros cuadrados se aplicará la Ley Orgánica de Cultura y su reglamento, con la obligación de obtener los planos aprobados debidamente ajustados a las regulaciones vigentes, el permiso de construcción por parte del GADMN y proceder con la restauración de la obra a su estado original.

Art. 119.- Por las obras que se realicen sin el permiso de construcción y que no se ajusten en todo o en parte a esta ordenanza y a las normas de construcción vigentes, las sanciones serán tanto, en construcciones menores inferiores a 40 metros cuadrados como en edificaciones de 40 metros cuadrados en adelante el **cincuenta por ciento del avalúo de la obra** que es materia de la infracción ejecutada a la fecha de inicio del juzgamiento y calculada en base al metro cuadrado de construcción comercial actualizado por parte de la Dirección de Obras Públicas que se describirá en el informe técnico respectivo; además de la orden de demolición de la obra que no se ajuste a esta Ordenanza y a las determinaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo Vigente.

Art. 120.- El valor de la obra realizada ilegalmente se calculará en base al avalúo practicado por la Dirección de Obras Públicas. Este avalúo que corresponderá al valor real de la obra servirá como información para el cálculo e imposición de la sanción correspondiente.

Art. 121.- De continuarse por parte de los propietarios con la ejecución de obras en forma ilegal, el Comisario Municipal solicitará se proceda con la actualización del informe del avalúo practicado por la Dirección de Obras Públicas para formular la correspondiente sanción, sin perjuicio que en caso de haberse emitido la sentencia por la anterior infracción se proceda a iniciar otro proceso por la nueva infracción cometida.

Art. 122.- Las sanciones contempladas en la presente ordenanza se impondrán tanto al propietario del inmueble o apoderado de ser el caso, quien será el responsable de las acciones efectuadas con relación a la edificación realizada, así como al profesional a cargo de la dirección técnica de la obra, para los casos en que la construcción requiera de dirección técnica profesional, conforme lo establece el artículo 71 de la presente ordenanza.

Art. 123.- En todo caso al ordenarse por parte de la Comisaría Municipal la obtención de planos y permisos de construcción debidamente aprobados las obras deberán sujetarse a las normativas arquitectónicas y urbanísticas que hubiere lugar y realizarán las modificaciones necesarias para su cumplimiento. La imposibilidad constructiva para solucionar la infracción no constituirá justificativo para legalizar la edificación, en cuyo caso las áreas que no pudieren regularizarse deberán ser demolidas.

Art. 124.- La falta de un profesional responsable de la dirección técnica de la obra de construcción, en los casos que se requiera, conforme el artículo 71 de la presente ordenanza, acarreará al propietario una multa correspondiente **al cincuenta por ciento del avalúo de la obra** que es materia de la infracción ejecutada a la fecha de inicio del juzgamiento y calculada en base al metro cuadrado de construcción comercial actualizado por parte de la Dirección de Obras Públicas.

De las obligaciones de los directores técnicos.

Son obligaciones del director técnico de la obra:

1. Tener la titulación profesional de Arquitecto o Ingeniero Civil, según corresponda y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión.
2. Dirigir y garantizar la ejecución de la obra de acuerdo al proyecto aprobado por el GADMN.
3. Tramitar el certificado de habitabilidad y la devolución de las garantías del fiel cumplimiento, de ser el caso, en el GADMN.

De las infracciones de los directores técnicos:

Art. 125.- Los profesionales estarán obligados a notificar al GADMN, si desisten la dirección técnica de la obra, caso contrario se sobreentenderá que la están dirigiendo, y por tanto serán responsables de las acciones que hasta la fecha de entrega de la notificación al GADMN se hayan realizado en el inmueble.

Art. 126.- Los tipos de infracción para el juzgamiento a los directores técnicos de las obras que incumplan las ordenanzas y reglamentos municipales, se clasificarán de la siguiente manera:

1. Alteración de Planos: Se refiere a la alteración en obra de los planos aprobados por la Dirección de Control Municipal. Estas alteraciones pueden ser parciales o totales, según la magnitud de los cambios efectuados, pero que en todo caso no respetan las normas de arquitectura y de uso y ocupación del suelo vigentes.
2. Ocupación de Retiros: Se refiere a la ocupación total o parcial de los retiros frontales, laterales y posteriores de una edificación, que irrespeten las normas de ocupación del suelo vigentes.
3. Construcciones que irrespeten las normativas urbanísticas: Se refiere a las construcciones realizadas que irrespeten las determinaciones dispuestas mediante el IPRUS, establecidas por la planificación municipal y el ordenamiento territorial del Cantón.
4. Alteraciones de documentos: Son las alteraciones realizadas a los planos aprobados por la Dirección de Control Municipal, y que constituyen documentos públicos válidos para la realización de las obras, según las determinaciones de la presente normativa.

Art. 127.- Los profesionales técnicos responsables de las construcciones de conformidad a la ley, y que hayan cometido una de las infracciones tipificadas en el artículo anterior, estarán sujetos a las siguientes sanciones:

1. Alteración de la construcción con respecto a los planos aprobados e irrespeto a las normas urbanas: El profesional responsable de la construcción, será sancionado con una multa igual a **dos salarios básicos unificados**.
2. Alteración de documentos: El GADMN presentará la denuncia correspondiente para el trámite de Ley, ante el fiscal competente por alteración de documentos públicos y el trámite será suspendido hasta que se establezcan responsables en el juicio penal correspondiente.

Art. 128.- Al profesional infractor reincidente se le aplicará el doble de la sanción que se le hubiere sido impuesta anteriormente. Se considerará reincidente al profesional infractor que incurra en la misma u otra falta de las contempladas en la presente Ordenanza.

Art. 129.- Infracciones muy graves. Se procederá con la clausura, demolición y con una sanción pecuniaria de hasta **20 salarios básicos unificados** los siguientes:

- a. Cuando previo dictamen técnico emitido u ordenado por la Dirección de Control Municipal se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de las construcciones.
- b. Cuando la ejecución de la obra o de alguna 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 la construcción no se ajuste a las medidas de seguridad y demás protecciones que haya indicado la Dirección de Control Municipal en base a las normativas municipales aplicables.
- d. Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en el IPRUS.
- e. Cuando se obstaculice reiteradamente o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones de inspecciones del personal municipal.
- f. Cuando la obra o intervención se ejecute o se haya ejecutado sin la correspondiente autorización y permisos municipales.

- g. Cuando el permiso para la intervención haya sido revocado o haya terminado su vigencia.
- h. Cuando la obra se ejecute sin la dirección de un profesional responsable de la misma, en el caso que amerite, conforme lo establecido en el artículo 71 de la presente ordenanza.
- i. Cuando se obstaculice el libre tránsito de la población o no se cuente con las correspondientes autorizaciones municipales. No obstante, el estado de suspensión o clausura, en forma excepcional y debidamente justificada la Dirección de Control Municipal podrá disponer se lleven a cabo las obras necesarias para dar cumplimiento a lo ordenado a fin de cesar el peligro o para corregir o reparar los daños, quedando el propietario obligado a realizarlas en forma inmediata.

El estado de clausura o suspensión total o parcial impuesto en base a este artículo, no será levantado hasta tanto no se realice las correcciones ordenadas y se haya dado cumplimiento a las sanciones establecidas mediante los juzgamientos respectivos que fueren aplicables para cada caso.

Art. 130.- La Dirección de Control Municipal podrá solicitar a la Comisaría Municipal un informe con los justificativos técnicos y legales, previo a que se inicie el proceso contravencional para efectuar la demolición inmediata de un inmueble que esté comprendido en los siguientes casos, una vez se haya cumplido con el debido proceso:

- a. Si se está ejecutando incumpliendo lo dispuesto en el IPRUS, y el espacio ocupado sea necesario para la realización de obras de beneficio e interés público con ocupación inmediata, como apertura y/o ensanchamiento de vías; construcción de parques, plazas, ejecución de obras de canalización; instalación de matrices de agua potable, redes telefónicas, redes de instalaciones eléctricas, etc.
- b. Aunque se encuentre cumpliendo lo dispuesto en el IPRUS, pero que amenace ruina y constituya un peligro inminente para los transeúntes o sus ocupantes.
- c. Las obras que hayan sido realizadas sin la debida autorización y que atentan al ornato de las áreas edificadas, aunque estuvieren cumpliendo lo dispuesto en el IPRUS, y que el espacio ocupado por ellos sea necesario de acuerdo a lo indicado en el literal a) de este artículo.

Art. 131.- Una vez se haya cumplido con el debido proceso, contando con los informes que justifiquen técnica y legalmente la intervención por parte de la Dirección de Control Municipal, la Comisaría Municipal procederá a ejecutar la sentencia de demolición de construcción o edificación nuevas que se encuentren en cimientos, columnas o paredes hasta la primera planta que estén ocupando retiros frontales, laterales o posteriores o ya sea en los casos que afecten gravemente el ornato de la urbe. Para estas demoliciones específicas, bastará dictarse la providencia respectiva concediéndole al infractor cuarenta y ocho horas del plazo perentorio, contadas desde la notificación, para que las ejecuten voluntariamente; en caso contrario y de no hacerse las demoliciones voluntarias, se procederá de acuerdo al Código Orgánico Administrativo conforme los artículos 235 y siguientes, con la intervención de la Dirección de Obras Públicas y de la Comisaría Municipal a las demoliciones con las cuadrillas, maquinarias e implementos municipales, o ya sea contratados, sin perjuicio de que, en otros casos y en diferentes tipos de infracciones, se sigan los procedimientos establecidos en el Código Orgánico Integral Penal.

El costo que represente la intervención se realizará a costa del infractor para lo cual la Dirección Financiera emitirá el respectivo título de crédito en base al informe del valor con su respectivo desglose que será presentado por la Dirección de Obras Públicas y el plazo en el que deberá proceder a su cancelación, para lo que se procederá por parte de la Dirección Financiera con la notificación respectiva, y si no pagare en el término de tres días, se aplicarán los intereses por mora que correspondan.

Art. 132.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nabón, en el ámbito de su jurisdicción, y a través de la entidad municipal que corresponda, es competente para conocer, juzgar y aplicar las sanciones administrativas establecidas en esta ordenanza.

Art. 133.- Cuando la entidad municipal encargada de los procesos de control, juzgamiento y sanción, por cualquier medio, tenga conocimiento de que se ha cometido una infracción establecida en este cuerpo normativo, iniciará el proceso de juzgamiento dando cumplimiento al debido proceso.

En el mismo auto, se dispondrá la obtención de informes, documentos y las diligencias necesarias que sean pertinentes, a fin de esclarecer el hecho materia de la posible infracción.

Con el auto de inicio del expediente, se notificará con todo lo actuado al presunto responsable o infractor, concediéndole el término de diez días para que conteste los cargos o hechos imputados en su contra. Producida la contestación o en rebeldía, se abrirá la causa a prueba por el término de diez días. Vencido este, y en el término de tres días se emite el dictamen acusatorio o absolutorio y pasa al funcionario sancionador conforme el artículo 257 y 260 del Código Orgánico Administrativo. La sanción puede ser impugnada en sede administrativa ante la Máxima Autoridad Municipal.

CAPÍTULO IX

DEFINICIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACIÓN URBANA Y RURAL.

Art.- 134. Proyectos de división urbana. - En las áreas urbanas del Cantón, en función de lo establecido por el COOTAD y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, se permitirán los siguientes proyectos que tendrán por objeto la subdivisión del suelo o su reestructuración:

- a) Fraccionamiento o Subdivisión Urbana. - Se considera Fraccionamiento o Subdivisión Urbana a la división de lotes de dos a diez lotes con frente o acceso a una vía pública existente o en proyecto. Cuando la vía es existente o proyectadas por el GADMN no hay obligatoriedad de realizar las obras de infraestructura por parte de los propietarios; cuando las vías son propuestas por los propietarios será obligación de aquellos realizarlas, bajo las mismas condiciones de gestión de las urbanizaciones.
- b) Urbanización. - Es toda división de un terreno en más de diez lotes, en la cual, obligatoriamente, los propietarios a través de su respaldo técnico, por efectos de diseño y demás disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial en vigencia, tienen que ejecutar obras de infraestructura básica, pavimentación, equipamientos recreativos y comunitario.
- c) Particiones Judiciales y extrajudiciales. - Partición Judicial es toda subdivisión de suelo entre herederos o copropietarios en la que por un mandato de un Juez se notifica al GADMN para que emita informe favorable según normas y procedimientos establecido en la Ley; Partición extrajudicial es toda división de suelo entre herederos o copropietarios que mediante acuerdo mutuo solicitan a GADMN para que emita autorización según normas y procedimientos establecidos en la Ley.
- d) Reestructuraciones de Lotes o Reestructuración Parcelaria. - Se entenderá por reestructuración parcelaria la ejecución de un nuevo trazado de fraccionamientos defectuosos, cuya finalidad es regularizar o mejorar la configuración de los lotes de terreno y posibilitar la distribución equitativa de las cargas y beneficios de la ordenación territorial entre los propietarios. Esta operación será realizada a petición de parte, o por iniciativa del GADMN y deberá ser tramitada por la Dirección de Control Municipal y aprobada por el alcalde previo la presentación de los informes técnicos correspondientes. En caso de reestructuración de lotes, se hará constar en las respectivas memorias técnicas los planos del levantamiento del estado actual y la propuesta; se adjuntará la documentación legal pertinente de cada uno de los lotes involucrados debidamente organizados, sin perjuicio de que la reestructuración sea impuesta por el GADMN, previa notificación a los propietarios. Estas actuaciones también se aplicarán para las áreas urbanas de las cabeceras parroquiales rurales y núcleos urbanos de suelo rural que sean identificados en los diferentes procesos de Planificación Territorial y cuenten con vías de acceso existentes o planificadas por parte del GADMN que permitan el adecuado tránsito vehicular y su correspondiente dotación de infraestructura básica.

Art. 135.- Competencia para Aprobaciones. - Las subdivisiones y urbanizaciones serán aprobados por el Alcalde, en su etapa de anteproyecto y en la etapa de proyecto definitivo por el Concejo Cantonal, por lo que se requerirá para el efecto que el proyecto cuente con los informes técnicos correspondientes de la Dirección de Control Municipal, así como de aquellas Direcciones Municipales que fueren pertinentes de conformidad a los requisitos establecidos en el presente cuerpo normativo.

Art. 136.- Disposición para Particiones Judiciales y extrajudiciales.- Las subdivisiones de suelo correspondientes a procesos de partición judicial o extrajudicial se someterán a las disposiciones de uso y ocupación que determinen los respectivos Planes de Ordenamiento Territorial, así como a los procesos establecidos en la presente normativa y su aprobación se realizará por parte del Concejo Municipal en concordancia con el contenido del Art. 473 del COOTAD y demás determinaciones de la presente ordenanza.

Art. 137.- Divisiones para obras de infraestructura básica comunitaria.- Cuando en un sector, comunidad, parroquia o la cabecera cantonal se requiera de un espacio para equipamientos como: plantas de tratamiento de agua potable, tanques de distribución de agua potable, plantas de tratamiento de aguas servidas, y cualquier servicio público básico, que forzosamente deba ser subdividido, se podrá autorizar el desmembramiento previa motivación e informe técnico independientemente del tamaño de lote mínimo y

sin la entrega de áreas de cesión, por no estar incursos en fraccionamientos con fines de urbanización. Dichos trámites podrán ser gestionados, tramitados y suscritos por los funcionarios de las dependencias municipales interesadas.

Art. 138.- Unificación de lotes. - Previa solicitud del propietario (s), luego del análisis respectivo realizado por la Dirección de Control Municipal, se podrá autorizar la aprobación de la unificación de uno más lotes contiguos a objeto de regularizar en cuanto a tamaño y forma. De la misma manera, en los proyectos de fraccionamiento, lotización o urbanización, que involucren lotes contiguos de varios propietarios, se podrá autorizar la unificación de lotes para ampliar espacios y áreas de uso público y comunitario. Los requisitos exigidos son los siguientes:

- a. Solicitud dirigida a la Máxima Autoridad.
- b. Original del IPRUS de cada predio.
- c. Levantamiento topográfico de los predios a unificar, con firma de responsabilidad de un profesional competente), conforme el formato de la Dirección de Control Municipal. Archivo digital en CAD.
- d. Informe Técnico del proyecto de unificación de lotes.
- e. No adeudar al GADM Nabón.

Art. 139. Subdivisiones de hecho.- Cuando un terreno es atravesado por un canal de riego comunitario, carretera ejecutada por el GADMN, GAD Provincial del Azuay, u otra entidad dentro de sus competencias, sean estas (os) existentes o proyectadas (os), se entenderá como subdivisión de hecho, para lo cual, la Dirección de Control Municipal conjuntamente con Avalúos y Catastros establecerán la legalidad y validez de los levantamientos presentados en cuanto a dimensiones, área de protección, retiros o derecho de vía. Para el efecto el propietario presentará los documentos siguientes:

- a. Solicitud dirigida a la Máxima Autoridad.
- b. Copia de escrituras inscritas en el Registro de la Propiedad.
- c. Certificado de gravámenes de la Registraduría de la Propiedad.
- d. Levantamiento Topográfico Georreferenciado. Levantamiento topográfico de los predios a unificar en la que consten: linderos anteriores y actuales, cuadro de áreas. Archivo digital en CAD y georreferenciado, conforme el formato establecido por la Dirección de Control Municipal del GADM Nabón.
- e. Certificado de la entidad administradora sobre la existencia o propiedad del canal o vía.

Art. 140.- Fraccionamientos agrícolas. - En las áreas rurales del Cantón se permitirán la ejecución de proyectos de fraccionamiento agrícola, se entenderá como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más parcelas para fines de explotación agraria, ganadera, forestal y que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

Considerando que el fraccionamiento agrícola afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria., y de ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán al pronunciamiento de la autoridad ambiental pertinente, mediante el Plan de Manejo Ambiental correspondiente.

Art. 141.- Observancia de normas.- Los proyectos de fraccionamiento, lotización, urbanización, particiones judiciales y extrajudiciales y reestructuración parcelaria de las áreas urbanas y rurales del Cantón, observarán las normas arquitectónicas y urbanísticas sobre división del suelo, retiros, alturas de las edificaciones y demás pertinentes, constantes en la presente ordenanza, así como en las determinaciones de mayor especificación que en su momento se aprobaran por parte del GADMN a través de la aprobación

de los respectivos Planes de Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo del Área Urbana de Nabón, Planes de Ordenamiento Parciales, Especiales y Urbano Parroquiales.

Art. 142.- Subdivisiones en Proyectos Aprobados. - En una urbanización aprobada, se podrá subdividir y realizar fraccionamiento siempre y cuando cumplan con el lote mínimo, y no altere el coeficiente de ocupación al sector y manzana donde se localiza, la densidad poblacional asignada a esas áreas y las características de ocupación y de uso de suelo establecidas en el proyecto.

Art. 143.- Subdivisiones para Densificación Urbana.- Con el propósito de coadyuvar a la densificación de las áreas urbanas consolidadas del Cantón, en los proyectos de fraccionamiento en los que tanto por la forma del predio original, como por la imposibilidad técnica de plantear otra alternativa de subdivisión, se vuelva necesario dar acceso a un potencial lote de una superficie de hasta 1.5 veces la superficie del lote mínimo establecido para el respectivo Sector de Planeamiento, se permitirá el trazado de un corredor de acceso que formará parte del lote. El acceso no tendrá en ningún caso una profundidad mayor a 40 metros y se observarán los siguientes anchos mínimos en metros:

- a. De 3 metros de sección para profundidades de hasta 20 metros.
- b. De 4 metros de sección para profundidades mayores de 20 metros y de hasta 30; y,
- c. De 6 metros de sección para profundidades mayores de 30 metros y de hasta 40.

Art. 144.- Disposiciones para Fraccionamientos agrícolas en Áreas Rurales. - Los proyectos de fraccionamiento agrícola de predios de las áreas rurales del Cantón, a más de las disposiciones de los sectores de planeamiento del PDOT, se sujetarán a las siguientes normas:

a. Todos los actos de fraccionamiento, división de fincas o terrenos en el Suelo Rural, Suelo de Vocación Agrícola y Suelo No Urbanizable estarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a la obtención de las respectivas licencias y autorizaciones municipales.

b. Los Notarios y Registradores de la Propiedad no podrán elaborar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, fraccionamiento o segregación de fincas o terrenos en el suelo urbano o rural sin la acreditación de la respectiva autorización municipal o de la correspondiente autoridad nacional para el área rural, la misma que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura.

c. En el Suelo No Urbanizable, Suelo Urbano de Vocación Agrícola y el Suelo Rural de protección, quedan prohibidos los fraccionamientos urbanos tales como urbanizaciones, lotizaciones y subdivisiones. Para la aplicación del presente literal se entenderá por fraccionamiento urbano, a más de las determinaciones del Art. 470 del COOTAD, como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda dar lugar a un Núcleo de Población mayor o de rentabilidad comercial como son: transformación de suelo rural a urbano, transformación del suelo rural a suelo rural de expansión urbana, transformación de usos de suelo y mayor aprovechamiento del suelo.

d. En Suelo Rural, Suelo Urbano de Vocación Agrícola y Suelo No Urbanizable sólo se permiten fraccionamientos agrícolas. Se entenderá por fraccionamiento agrícola a más de las determinaciones del Art. 471 del COOTAD, como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más parcelas para fines de explotación agraria, ganadera, forestal o cualquier otro uso no compatible y que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

e. Indistintamente del tipo de aprovechamiento de suelo donde se implantare, se prohíbe todo emplazamiento de edificaciones, construcciones y cerramientos en pendientes que superen el 30% o que presenten problemas de inestabilidad geológica, así como en los bordes, riveras y márgenes de protección de ríos, quebradas, lagunas y canales de riego. Se podrán presentar proyectos de conversión de suelo que supere el 30% de pendiente a suelo urbanizable, siempre que se encuentren en áreas consolidadas o en proceso de consolidación, no afecte a predios colindantes, al entorno natural y que cuente con el estudio técnico urbanístico y ambiental.

f. Las características de ocupación del suelo a regir en el suelo rural y suelo no urbanizable están determinadas en los PUGS y PDOT. Los perímetros urbano-parroquiales están definidos por los límites establecidos en los PUGS y su ordenanza.

g. Los predios a fraccionar que se encuentren dentro de áreas protegidas municipales y áreas protegidas por acuerdo ministerial deberán presentar el Plan de Manejo Ambiental, que serán aprobados por el GADMN y MAATE respectivamente.

Art. 145.- Cesión obligatoria.- Para la ejecución de los proyectos que constan en los planes de desarrollo y ordenación territorial así como para el desarrollo de los proyectos de subdivisión que generen urbanizaciones, en el área urbana y rural del cantón Nabón, a todo predio que hubiere o no sido afectado por las acciones del plan se impondrá la cesión gratuita de las áreas de terrenos en que se han de ejecutar las obras municipales de urbanización de conformidad al contenido del Art. 424 del COOTAD.

Art. 146.- De la Provisión Obligatoria de Áreas Verdes y de Equipamiento Comunal.- Los propietarios de los terrenos destinados a fraccionarse con fines urbanísticos y de superficies superiores a tres mil (3000) metros cuadrados, en concordancia con la aplicación de lo dispuesto en el artículo precedente, deberán entregar sin costo a la Municipalidad, un área útil de lo lotizado en un solo cuerpo a fin de que se destinen exclusivamente para áreas verdes y comunales de conformidad a lo dispuesto en el artículo 424 del COOTAD. Para los terrenos comprendidos entre los 3.000 y 5000 metros cuadrados se entregará el 15% del área útil para la conformación de un área verde (parque), y/u otro equipamiento comunitario. Para los terrenos con superficies superiores a los 5.000,00 metros cuadrados se entregará el 20% del área útil del terreno, para la conformación de áreas verdes y equipamiento comunitario. En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, el propietario tendrá la obligación de entregar el 15 % al GADMN, podrá entregar el porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado.

Con estos recursos el GADMN creará un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

Art. 147.- Destino de áreas de cesión.- En el caso de las urbanizaciones, los promotores presentarán los diseños arquitectónicos de las áreas verdes y comunales bajo las directrices de la Dirección de Control Municipal o de las normas que se dicten para el efecto de tal forma que incorporen espacios de recreación activa y pasiva para garantizar el derecho de la ciudadanía a un ambiente sano y saludable, priorizando las actividades de los grupos vulnerables de población: niñas, niños, adolescentes, mujeres, adultos mayores.

Art. 148.- Sobre Diseño Vial. - Los proyectos de división en todas sus formas deberán incorporar las directrices de diseño vial y trazados planificados por el GADMN y contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial, Planes de Uso y Gestión del Suelo, y en aquellos casos debidamente justificados por parte del GADMN.

Art. 149.- De las Condiciones de Distribución de Áreas Verdes y Equipamientos Comunales: Las condiciones de distribución de áreas verdes y equipamientos comunales serán las siguientes:

a. La distribución de equipamientos deberá estar planteada para servir a la población del barrio o en su defecto de la población proyectada para el fraccionamiento. Del porcentaje establecido en los artículos precedentes, en las áreas que no cuenten con planificación se destinará como principio general al menos el 50% para la conformación de áreas verdes de recreación.

NORMAS Y COEFICIENTES DE USO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS

| NORMAS Y COEFICIENTES DE USO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS | | | | | | | | |
|---|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------|
| Equipamiento y Servicios | | Coefficiente de Uso | Norma de Uso | Capacidad de Unidad | Dimensión Operativa Óptima | Estacionamiento | Superficie de Terreno | Radio de Uso |
| | | Porcentaje de Población Total | m2/unidad | unidad/número de usuarios | N° de Unidades | 1 plaza/m2 construcción | m2 | metros |
| EDUCACIÓN | jardín de niños | 4.5 | 83m2 const/aula | 1 aula/35 niños | 6 aulas/1 turno | 400 | 1500 | 350-500 |
| | escuela primaria | 21.0 | 117m2 const/aula | 1 aula/50 niños | 12 aulas/2 turnos | 200 | 5000 | 350-500 |
| | escuela secundaria | 4.3 | 125m2/ const/aula | 1 aula/50 alumnos | 18 aulas/2 turnos | 400 | 9000 | 500-1000 |
| CULTURA | biblioteca pública | 40.0 | 4.2m2 const/silla | 5 usuarios/silla/día | 200m2 const/48 sillas | 40 | 400 | 1000-1500 |
| | centro comunitario | 63.0 | 20 hab/ 1m2 construcción | 4 usuarios/m2 const | 500-750 m2 construcción | 50 | 1500 | 500-1500 |
| SALUD | Subcentro de salud | 100 | 75 m2 const/consultorio | 22 pacientes/día consultorio | 2-3 consult/2 turnos | 30 | 600 | 500-1000 |
| ASISTENCIA SOCIAL | guardería infantil | 0.6 | 50m2 const/módulo | 9-14 niños/módulo | 12-24 mod/1.5 turnos | 1 | 1000 | >500 |
| SEGURIDAD | unidad de policía comunitaria | 100 | | | 150m2 construcción | 2 | 300 | >500 |
| | comandancia de policía | 100 | 1m2/165 habitantes | 150m2/10000 habitantes | 150-1500m2 const. | 50 | 1000 | barrio |
| | estación de bomberos | 100 | 0.003 a 0.01 m2/habitante | 1 autobomba/50000 | 1-5 autobombas | 50 | 1500 | sector-ciudad |
| RECREACIÓN | parque infantil | 29.0 | 1.6m2/niño | 0,6 niños/m2 | 500 | 1 plaza/250m2 | >300 | <350 |
| | parque barrial | 100 | 0.01-0.02 m2/hab | 0,55m2/hab | 10000 | 1 plaza/250m2 | >1500 | 500-1000 |
| | centro deportivo | 55.0 | 0.04-0.06m2/hab | 1.1 usuarios/m2 | 30 canchas | 1 plaza/ | 3Ha | ciudad |
| | | | | | | 125m2 | | |

- La Dirección de Control Municipal, en las áreas que no cuenten con planificación determinará el listado de equipamientos que serán requeridos para cada caso al momento de la emisión del IPRUS que sea requerida para la urbanización del predio, sin perjuicio de la revisión correspondiente al momento de la presentación del anteproyecto por las características urbanísticas del mismo. Para el efecto solicitará el informe respectivo a la Dirección de Control Municipal.
- Los equipamientos comunitarios y las áreas verdes de recreación se emplazarán con frente a una o más vías de tránsito vehicular. Se integrarán con el trazado urbano y se garantizará su utilización y libre disfrute por parte de toda la comunidad. Preferentemente serán espacios contiguos a las áreas de vivienda con el objeto de facilitar a los usuarios recurrir a varios servicios en un solo lugar, propiciando eficiencia y economía.

- c. Cuando existan urbanizadores colindantes se entregarán las áreas verdes y comunales, de acuerdo a la planificación municipal que buscará la posibilidad de conformar un solo cuerpo de mayor dimensión, condición de aprovechamiento o forma, las mismas que permitan la mejor utilización para el desarrollo y beneficio de todo el sector.
- d. Se deberá observar la disposición de viviendas y accesos hacia los espacios públicos de tal manera que existan frentes de fachadas, accesos y control visual a fin de evitar el deterioro de dichas áreas y su inadecuada utilización.
- e. En caso de que el porcentaje requerido por la institución sobrepase el 35%, con el respectivo sustento la Dirección de Control Municipal requerirá la declaratoria de utilidad pública en el excedente, con los respectivos justificativos técnicos, sujetándose a los requerimientos legales y a lo establecido en la sección séptima denominada expropiaciones del COOTAD.

DE LAS MÁRGENES DE PROTECCIÓN DE RÍOS, QUEBRADAS Y LAGUNAS

Art. 150.- Márgenes de Protección. - La definición de las márgenes de protección a los ríos, quebradas y lagunas se regirá a los PUGS y la ORDENANZA PARA LA REGULACIÓN, CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN, PROTECCIÓN DE LAS FUENTES HÍDRICAS, ZONAS DE RECARGA HÍDRICA, ECOSISTEMAS FRÁGILES Y OTRAS ÁREAS PRIORITARIAS PARA LA PROTECCIÓN DE LA BIODIVERSIDAD, LOS SERVICIOS AMBIENTALES, EL PATRIMONIO NATURAL Y EL CAMBIO CLIMÁTICO DEL CANTÓN NABÓN, de ser el caso.

Art. 151.- Prohibición de Emplazamientos en Márgenes de Protección. - En los predios que estén afectados por márgenes de protección, no se permitirá el emplazamiento en dichas áreas de protección de ningún tipo de construcción que impida el libre tránsito y mantenimiento de las márgenes, así como se prohíbe la extracción de materiales, la acumulación de desechos y la deforestación que contaminen los ríos, quebradas o lagunas. Sus propietarios, podrán utilizar estos márgenes de protección únicamente en labores de reforestación, recreación pasiva y jardinería.

Art. 152.- Sanciones a infractores de Márgenes de Protección. - Quienes incumplan con la disposición anterior serán sancionados conforme a la ORDENANZA PARA LA REGULACIÓN, CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN, PROTECCIÓN DE LAS FUENTES HÍDRICAS, ZONAS DE RECARGA HÍDRICA, ECOSISTEMAS FRÁGILES Y OTRAS ÁREAS PRIORITARIAS PARA LA PROTECCIÓN DE LA BIODIVERSIDAD, LOS SERVICIOS AMBIENTALES, EL PATRIMONIO NATURAL Y EL CAMBIO CLIMÁTICO DEL CANTÓN NABÓN.

DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y GARANTÍAS

Art. 153.- El propietario de la urbanización será el único responsable de ejecutar todas las obras de infraestructura, con la responsabilidad técnica del profesional que suscribe los planos, como son:

- a. Aceras de Hormigón Armado con resistencia $f_c=180 \text{ kg./cm}^2$ y bordillos de hormigón con resistencia $f_c=180 \text{ kg./cm}^2$ o adoquín con resistencia de $f_c=350 \text{ kg./cm}^2$;
- b. Apertura de vías, las mismas que serán adoquinadas, de hormigón $f_c=350 \text{ kg./cm}^2$ o asfaltadas;
- c. Red de distribución de agua potable, con sus respectivas instalaciones de acometidas domiciliarias;
- d. Red de alcantarillado pluvial y sanitario con sus respectivos sistemas de descargas incluido la planta de tratamiento; en caso de no ser posible técnicamente la conexión directa a la red pública, y que deberá presentar las siguientes características: plantas de tratamiento de tipo aeróbica deben poseer un cerramiento que debe estar a una distancia no menor de 10 metros desde los bordes de la unidad de tratamiento. Las áreas destinadas a vivienda deben estar a una distancia no menor a 10 metros desde el cerramiento. Esta separación puede ser en área verde, debiendo poseer árboles que permitan mitigar un impacto ambiental ya sea por malos olores o visual.
- e. Instalación de redes de energía eléctrica, telefónica, alumbrado público;

- f. Áreas verdes y comunales planificadas;
- g. Todas las obras de infraestructura deberán incluir su respectivo plano de obra ejecutada, el mismo que será entregado en digital e impreso el momento de la firma del acta de entrega-recepción provisional;
- h. Las demás obras que la Dirección de Control Municipal indique al momento de realizar el estudio del anteproyecto y proyecto definitivo.

Art. 154.- El urbanizador entregará a favor del GADMN una garantía que avale el cien por (100%) del valor de todas las obras de infraestructura, mediante póliza de seguros, garantía bancaria, o hipoteca en primera. La garantía debe estar vigente y por tanto renovarse si es el caso, quince días antes de su vencimiento, hasta suscripción del acta de entrega-recepción definitiva de todas las obras descritas en el Artículo 153 de esta Ordenanza; caso contrario se harán efectivas, si se constituye hipoteca, los lotes de terreno gravados no podrán enajenarse hasta cuando se realicen y reciban las obras.

Art. 155 .- Si durante el plazo de ejecución de las obras hubiera incremento de los costos de las obras en infraestructura deberá ampliarse la garantía a efecto que cubra los valores.

Art. 156.- El propietario de la urbanización deberá ejecutar y terminar todas las obras de infraestructura con las especificaciones técnicas en un plazo de **doce meses** en el caso de urbanizaciones menores a una hectárea y hasta **veinte y cuatro meses** para urbanizaciones mayores a una hectárea, según el cronograma y las especificaciones técnicas constantes en la aprobación del proyecto, todo esto a partir de la fecha de aprobación del proyecto definitivo, prorrogable por una sola vez hasta el treinta por ciento del plazo concedido para la ejecución de las obras de infraestructura, siempre que se prueben casos de fuerza mayor, caso fortuito o se encuentre ejecutado al menos el setenta por ciento (70%) de las obras y se renueven las garantías, circunstancias que deberán probarse técnica y documentadamente ante la Dirección de Control Municipal. La prórroga será otorgada por el Sr. Alcalde.

Se podrá realizar recepciones parciales, siempre y cuando la urbanización se realice en terrenos con una superficie mayor a dos hectáreas.

El cumplimiento de las especificaciones técnicas será supervisado in situ por los funcionarios de la Dirección de Control Municipal y la Dirección de Obras Públicas, al menos una vez cada mes, dejando constancia en el respectivo informe emitido a la máxima autoridad.

Art. 157.- La aprobación de la urbanización, no constituye por ningún motivo autorización de transferencia de dominio de los lotes de terreno, por tanto, no se podrá con dicho documento, vender, elaborar y suscribir contrato alguno de compraventa, reserva de lotes, u otro documento similar, así como tampoco recibir dinero por estos conceptos, mientras no contemple la ejecución total de las obras de infraestructura.

Art. 158.- La autorización de transferencia de dominio se otorgará por parte de la máxima autoridad, una vez que se hayan presentado las garantías o cuando se hayan terminado todas las obras de infraestructura y se suscriba el acta de entrega-recepción provisional por parte de la Dirección de Control Municipal. El acta definitiva será suscrita cuando haya transcurrido un año de funcionamiento a entera satisfacción de la Municipalidad, en este lapso el propietario o el promotor será responsable del mantenimiento y reparación de daños que se susciten en la infraestructura, en caso de incumplimiento se harán efectivas las garantías, si estas no cubren el valor total se emitirá el correspondiente título de crédito en contra del propietario o del promotor por la diferencia.

Art. 159.- A partir de la suscripción del acta definitiva, será la municipalidad la encargada de dar mantenimiento y reparar los daños, conjuntamente con la comunidad, siempre que sea de su competencia de conformidad con la constitución y la ley.

Art. 160.- En caso de no realizarse las obras de infraestructura en el plazo previsto o no renovarse las garantías, éstas se harán efectivas y con estos recursos el Municipio podrá ejecutarlas, a cuyo valor se agregará un 20% adicional. Si las garantías no cubren el costo de las obras se emitirá el título de crédito para su cobro inmediato, vía coactiva.

Art. 161.- En el caso de las redes de agua potable y de aguas negras o servidas, éstas pasarán al dominio municipal.

DE LOS TRÁMITES DE APROBACIÓN DEL DISEÑO URBANO DE LOS PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS DE LAS ÁREAS URBANAS.

Art. 162.- Obligación. - Los propietarios o promotores de la gestión de fraccionamientos, como unidad de actuación urbanística, están obligados a realizar todas las acciones establecidas en el Art. 50 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.

Art. 163.- Etapas y Aprobaciones. - El trámite de aprobación de proyectos de subdivisiones y urbanizaciones tendrán dos etapas definidas con sus respectivos trámites:

- a) Anteproyecto y
- b) Proyecto definitivo.

El anteproyecto será aprobado por la Máxima Autoridad y el Proyecto definitivo por el Concejo cantonal.

APROBACIÓN DE ANTEPROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS DE LAS ÁREAS URBANAS.

Art. 164.- Requisitos. - En los anteproyectos de Fraccionamientos, Urbanizaciones, y Reestructuraciones Parcelarias se presentarán los siguientes documentos:

1. Solicitud dirigida a la Máxima Autoridad, suscrita por el propietario y proyectista.
2. Formulario de Aprobación de Planos, adquirido en la ventanilla de rentas.
3. IPRUS vigente en el que consten las vías y proyectos municipales (en caso de existir).
4. Levantamiento Topográfico, en el formato establecido por la Dirección de Control Municipal.
5. Propuesta urbanística sujetándose al IPRUS vigente emitido, en dos ejemplares, en las que contendrá todos los datos necesarios sobre topografía, trazado de calles, división del terreno en lotes, segregación de áreas para servicios comunales, linderos del predio, conexiones con vías existentes o proyectos municipales (en el caso de existir) y localización de hitos para replanteo. Cuadro resumen con los siguientes datos:
 - Área total del terreno que va a dividirse.
 - Área útil del terreno.
 - Número de lotes.
 - Porcentaje y área total de calles incluidas las aceras.
 - Clave catastral del predio.
 - En caso de áreas comunales, colocar el monto y porcentaje para áreas verdes, vías y equipamiento comunal.
 - De existir el área afectada por planificación municipal por tipo y finalidad de afectación.
6. Cortes del estado actual del terreno y de las vías existentes o propuestas.
7. Memoria técnica del Fraccionamiento, Urbanización o Reestructuración parcelaria.
8. Certificado de factibilidad de dotación de agua potable y Alcantarillado otorgado por la Dirección de Agua Potable y Saneamiento o Junta de Agua Potable y Alcantarillado.
9. Certificado de factibilidad de dotación de energía eléctrica otorgado por la Empresa Eléctrica.
10. No adeudar al GADM Nabón.

Art. 165.- Afecciones por Directrices Viales. - Cuando los terrenos colindantes sean afectados por directrices viales planificadas por la Municipalidad, el promotor solicitará al GADMN **la apertura de las vías proyectadas** para el adecuado funcionamiento previo la aprobación del proyecto de subdivisión, adjuntando su consentimiento para la intervención y de ser necesario de los propietarios de los predios colindantes en la parte que corresponda.

Art. 166.- Expedientes Técnicos.

1. Planos que contendrán:

- a. El levantamiento topográfico de precisión del predio a escala, en el formato establecido por la Dirección de Control Municipal.
- b. El levantamiento deberá estar Georreferenciado en UTM elipsoide de referencia WGS84 Zona 17S. Los hitos (H1, H2, etc.) en un mínimo de 2 (dos) que sean necesarios para este fin serán construidos de hormigón y se presentará la respectiva memoria de ubicación.
- c. La ubicación del proyecto en la Ciudad o Centro Urbano Parroquial, la misma que quedará definida operativamente por un radio de 300 metros y que contendrá la trama vial adyacente y cauces de ríos y quebradas, equipamientos, parques y plazas ya existentes. Para la elaboración de este plano de ubicación la Municipalidad facilitará la cartografía existente en los PUGS y PDOT.
- d. La propuesta de fraccionamiento y forma de ocupación del predio, a escala y a nivel de anteproyecto urbanístico. En el que constarán:
 - Los lotes identificados cada uno de ellos con la letra "L" seguida del número de orden.
 - La demarcación de áreas de emplazamiento de las edificaciones.
 - Demarcación de áreas afectadas, de conformidad con lo establecido en el IPRUS.
 - Cuadro de estadística general, que contendrá: La superficie total del predio, superficie útil, el número de lotes y su superficie, así como las superficies de suelo destinadas a vías, espacios verdes y a equipamientos, con sus respectivos porcentajes; y,
 - Cuadro de estadística de lotes, que contendrá para cada lote la siguiente información: Número de lote, superficie y retiros mínimos a nivel de la planta baja, el COS y el CUS según el IPRUS.
 - El diseño horizontal de la red vial propuesta, a escala, en el que constarán: La demarcación de calzadas, carriles de circulación vehicular, ejes e intersecciones, ángulos, cotas en las intersecciones, radios de giro. Este diseño deberá quedar referenciado al hito de demarcación (H). La Dirección de Control Municipal podrá requerir el diseño del perfil de cualquiera de las vías propuestas en el anteproyecto de considerarse pertinente para garantizar la funcionalidad de la propuesta de fraccionamiento. La Dirección de Obras Públicas emitirá un informe de pertinencia sobre la apertura vial.

Art. 167.- Memoria Técnica del Diseño Urbano del Anteproyecto. Que contendrá:

1. Localización del predio.
2. Descripción del sector de emplazamiento de la actuación.
3. Relaciones Urbanísticas del predio.
4. Loteo propuesto.
5. Red vial propuesta, con informe de factibilidad técnica suscrita por un Ingeniero Civil.
6. Informe de factibilidad técnica de dotación de redes de agua potable y alcantarillado en función del diseño urbano propuesto, suscrito por un ingeniero civil.
7. Reservas de suelo para equipamientos comunitarios.
8. Áreas afectadas.
9. Resumen de superficies.

Art. 168.- Replanteo. - La verificación del replanteo de los lotes se efectuará previo a la aprobación del anteproyecto urbanístico para lo cual el proyectista efectuará el replanteo de vías y lo someterá a verificación y aprobación escrita de la **Dirección de Control Municipal y Avalúos y Catastros**.

Art. 169.- Presentación. - Todos los expedientes administrativos, legales y la memoria técnica, en los casos pertinentes, se presentarán en original con dos copias de los planos y dos CD con los archivos en formato CAD Georreferenciado, siguiendo las normas INEN en cuanto a formatos.

Art. 170.- Revisión y Trámite de aprobación de Anteproyecto. - Revisión y Trámite de aprobación de Anteproyecto. - La Dirección de Control Municipal luego de la revisión emitirá un informe favorable del anteproyecto, siempre que éste cumpla con las normas establecidas en esta ordenanza, caso contrario procederá a emitir por escrito las recomendaciones que estimare necesario, puntualizando los cambios a que debe someterse. Así mismo la Dirección de Control Municipal solicitará al Departamento Jurídico el informe legal pertinente y la certificación del Levantamiento topográfico actualizado del predio por parte de la Dirección de Obras Públicas del GADM Nabón.

Estos informes serán puestos a conocimiento de la Máxima Autoridad para su aprobación. Una vez sea aprobado se emitirá el certificado de aprobación que autorizará la elaboración de los estudios a nivel de Proyecto.

En caso de existir observaciones, la Dirección de Control Municipal, en un plazo máximo de **20 días hábiles**, informará por escrito al profesional a cargo, el cual en un plazo máximo de **10 días hábiles** deberá subsanarlas, por dos ocasiones como máximo, para continuar con el trámite. Una vez que el anteproyecto cumpla con los requisitos administrativos, legales y exigencias técnicas se procederá a su aprobación. De no subsanarse las observaciones en el plazo indicado, la Dirección de Control Municipal negará el trámite.

Art. 171.- Aprobación de Anteproyectos.- Los diseños urbanos de anteproyectos de subdivisiones y urbanización de predios que incluyan o no la apertura de vías serán aprobados por la Máxima Autoridad, contando para el efecto con el certificado de aprobación procedente de la Dirección de Control Municipal, Avalúos y Catastros y Procuraduría Síndica, que lo emitirán en un plazo **no mayor a quince días hábiles** y demás procedimientos establecidos en esta ordenanza. En el caso de particiones judiciales se procederán a elaborar los informes técnicos sobre el proyecto de fraccionamiento presentado de conformidad con las disposiciones de los artículos Art. 473 del COOTAD.

Art. 172.- Enajenación de Lotes.- En los planos sellados y memoria técnica sellada se dejará constancia de que la aprobación efectuada a nivel de anteproyecto no faculta al promotor la venta y enajenación de lotes, sino únicamente cuando haya obtenido todos los permisos por parte del GADMN y entregado las garantías reconocidas por la Ley y aceptadas por la Municipalidad, por la ejecución de las obras de urbanización.

APROBACIÓN DE PROYECTOS URBANÍSTICOS

Art. 173.- Requisitos. - Para la aprobación del diseño urbano de proyectos de fraccionamiento y urbanización de predios de las áreas urbanas, los promotores deberán entregar los siguientes documentos en la Dirección de Control Municipal del GADMN:

1.- Expedientes Administrativos y Legales.

- a. Solicitud dirigida a la Máxima Autoridad, suscrita por el propietario y proyectista.
- b. Formulario de Aprobación de Planos, adquirido en la ventanilla de rentas.
- c. Certificado o memorando de aprobación vigente del Anteproyecto.
- d. Planos sellados y memoria técnica sellada del Anteproyecto.
- e. Certificación emitida por la Dirección de Agua Potable y Saneamiento de aprobación de los cálculos y diseños de los sistemas de abastecimiento de agua potable y de evacuación de aguas servidas.
- f. Certificación emitida por la Empresa Eléctrica, de aprobación de los cálculos y diseños de las redes del sistema de abastecimiento de energía eléctrica y de alumbrado público.
- g. Certificación emitida por la CNT E.P de aprobación del diseño de redes telefónicas o sistemas alternativos de comunicación.
- h. Certificación otorgada por la Dirección de Obras Públicas, de aprobación de los cálculos y diseños de pavimento y de construcción, de ser el caso, de las obras especiales propuestas por los propietarios y /o promotores;
- i. Certificación otorgada por la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos de aprobación del plan de manejo ambiental, de ser el caso.

Todas estas certificaciones antes señaladas deberán presentarse respaldadas con las firmas y sellos autorizados correspondientes a cada instancia, además los planos debidamente sellados.

Art. 174.- Expedientes Técnicos.

a) Planos que contendrán:

- El levantamiento topográfico georreferenciado en sistema UTM WGS84 17S y a escala de precisión, de acuerdo al formato establecido por la Dirección de Control Municipal.
- La ubicación del proyecto en la Ciudad o Centro Parroquial, conforme el anteproyecto aprobado.
- La propuesta de fraccionamiento y forma de ocupación del predio, a escala y a nivel de proyecto urbanístico con todas las modificaciones que los estudios produjeron en el anteproyecto. En el que constarán:

- Los lotes identificados cada uno de ellos con la letra "L" seguida del número de orden.
- La demarcación de áreas de emplazamiento de las edificaciones.
- Demarcación de áreas afectadas, de conformidad con lo establecido en el IPRUS.
- Cuadro de estadística general, que contendrá: La superficie total del predio, superficie útil, el número de lotes y su superficie, así como las superficies de suelo destinadas a vías, espacios verdes y a equipamientos, con sus respectivos porcentajes; y,
- Cuadro de estadística de lotes, que contendrá para cada lote la siguiente información: Número de lote, superficie y retiros mínimos a nivel de la planta baja.
- El diseño horizontal de la red vial propuesta, a escala, en el que constarán: La demarcación de calzadas, carriles de circulación vehicular, ejes e intersecciones, ángulos, cotas en las intersecciones, radios de giro, señalización vehicular. Este diseño deberá quedar referenciado al hito de demarcación (H).
- El diseño vertical de la red vial propuesta, a escalas 1:500 horizontal y 1:100 vertical, conteniendo: abscisas, cotas de terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos. Según el tamaño y para mejor comprensión se puede presentar en otra escala.
- El diseño de obras especiales, como: Puentes vehiculares y peatonales, alcantarillas, muros de contención de vías, taludes y todas aquellas obras requeridas para garantizar la seguridad del asentamiento en su conjunto.
- Se deberá presentar el diseño y presupuestos de construcción de áreas verdes, equipamiento recreacional y comunitarios. Estas obras correrán a cargo del urbanizador.
- De ser el caso la ubicación de plantas de tratamiento y potabilización de agua.

b) Memoria Técnica del Diseño Urbano del Proyecto, que contendrá:

- Localización del predio.
- Descripción del sector de emplazamiento de la actuación.
- Relaciones Urbanísticas del predio.
- Loteo propuesto.
- Reservas de suelo para equipamientos comunitarios.
- Áreas afectadas.
- Resumen de superficies; y,
- En los casos pertinentes, cálculo y diseño de obras especiales antes señaladas.

Art. 175.- Procedimiento técnico para Urbanizaciones: Una vez que el diseño urbano ha sido aprobado a nivel de anteproyecto, el promotor someterá los estudios de las diferentes infraestructuras de servicios básicos a aprobación de las siguientes instancias:

- 1.- Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado con sus respectivos presupuestos, a la Dirección de Agua Potable y Saneamiento del GADMN.
- 2.- Sistema de Energía Eléctrica y Alumbrado Público con sus respectivos Presupuestos, a la Empresa Eléctrica Regional.
- 3.- Sistema de telefonía, internet o comunicación alternativa a la Corporación Nacional de Telecomunicaciones o su equivalente, con sus respectivos presupuestos.
- 4.- Proyectos viales horizontales, verticales, calzadas, con sus respectivos presupuestos, Presupuesto Total y cronograma de ejecución de Obras de Urbanización, a la Dirección de Obras Públicas del GADMN, para el efecto esta dependencia dispondrá de **15 días**, incluyendo la aprobación del presupuesto para su ejecución y de ser el caso, el de las obras especiales señaladas en esta Ordenanza y que deberá acompañar el Promotor.
- 5.- Plan de Manejo Ambiental para la fase de ejecución de las obras de urbanización que contendrá las medidas ambientales a ser ejecutadas por el promotor, a la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos de la Municipalidad.

El Plan de Manejo Ambiental tendrá el siguiente contenido:

- a) Plan de Prevención y Mitigación de impactos.
- b) Plan de Monitoreo Ambiental
- c) Plan de Capacitación
- d) Plan de Seguridad Laboral
- e) Plan de Relaciones Comunitarias
- f) Presupuesto del Plan de Manejo Ambiental
- g) Cronograma de Ejecución del Plan de Manejo Ambiental

El diseño de cada medida definirá los siguientes aspectos:

- a) Medida propuesta

- b) Descripción de la Medida
- c) Responsable
- d) Plazo, costo y
- e) Efecto esperado

La presentación de dichos estudios serán requisitos obligatorios para la presentación a nivel de proyecto y posterior autorización del fraccionamiento a nivel de proyecto definitivo por parte del GADMN.

Art. 176.- Vigencia de Aprobación.- Autorizado el propietario para realizar los estudios complementarios se concederá un plazo máximo de **un año** a partir de la fecha de aprobación del anteproyecto para la presentación del proyecto, aprobado y legalizado por las instituciones y direcciones pertinentes, caso contrario se deberá solicitar una nueva autorización bajo exclusiva responsabilidad del propietario del proyecto.

PROCESO DE APROBACIÓN Y LEGALIZACIÓN

Art. 177.- Presentación de Proyectos.- En todo proyecto de urbanización se presentarán los expedientes administrativos, de aprobaciones, técnicos, legales y la memoria técnica, se presentarán en original y ocho copias de todos los documentos y dos Cd con los archivos en formato CAD georreferenciado, siguiendo las normas INEN en cuanto a formatos.

Art. 178.- Revisión e Informe.- La Dirección de Control Municipal luego de la revisión y establecido el cumplimiento de todos los requisitos, normas, estudios presupuestos y demás documentos emitirá su informe al Sr. Alcalde adjuntando copias, para que la primera autoridad eleve la petición de aprobación al seno del Concejo Cantonal para su aprobación. Posterior a la aprobación por parte de esta instancia se emitirá la resolución de aprobación, suscrita por parte de la Máxima Autoridad y la Secretaría General y de Concejo. Seguidamente, la Máxima Autoridad dispondrá al Departamento Jurídico que se realice la minuta de hipoteca a favor del GADMN y proceda con el interesado a realizar el trámite de protocolización e inscripción en el Registro de Propiedad, cualquier costo en estas instancias correrán a cargo del interesado.

Art. 179.- Notariada y Registro.- Una vez emitida la resolución de aprobación, la Secretaría General y de Concejo remitirá la resolución al Departamento Jurídico para la elaboración de la minuta de aprobación del proyecto definitivo con todos los datos técnicos, compromisos de construcción, más la hipoteca correspondiente, que necesariamente implicarán a lotes dentro de la urbanización aprobada, cuyo número se calculará según el procedimiento establecido. Además, remitirá a la Notaría y Registro de la Propiedad para su protocolización e inscripción respectiva.

El trámite, incluido en la Registraduría de la Propiedad, lo realizará el propietario o promotor en coordinación y visto bueno del Departamento Jurídico y los costos correrán a cargo del propietario o promotor.

Art. 180.- Sellado de Proyectos.- Una vez inscrita la escritura, en los planos y memoria técnica del proyecto urbanístico aprobado por parte del GADMN se procederá a colocar los sellos de aprobación por parte de la Secretaría de Alcaldía, previo a la presentación de copia certificada del Registro de la Propiedad.

Art. 181.- Certificado de Habitabilidad.- Los sellos de los planos irán acompañados de una inscripción en la que se exprese que únicamente se podrá edificar en los lotes resultantes una vez que se cuente con el respectivo certificado de habitabilidad, el mismo que será otorgado al momento en que se hayan recibido en forma definitiva por parte del GADMN a entera satisfacción y conformidad todas las obras de urbanización que fueren de responsabilidad del promotor de la división.

Art. 182.- Sellado de Subdivisiones y Lotizaciones.- En el caso de las Subdivisiones de predios urbanos que no supongan la apertura de vías y ejecución de obras de urbanización, el Alcalde, contando con el formulario procedente del Departamento Jurídico, Avalúos y Catastros y Control Municipal, dispondrá se sellen los planos y la memoria técnica y los entregará a los interesados para su correspondiente trámite de protocolización e inscripción, en este caso no se exigirá la presentación de garantías por parte del promotor y se podrá extender en forma directa el Certificado de Habitabilidad para el aprovechamiento de los lotes resultantes. Estos fraccionamientos deberán cumplir con los requisitos a nivel de anteproyecto excepto lo referente a vías.

DE LOS TRÁMITES DE APROBACIÓN DEL DISEÑO URBANO DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

Art. 183.- Urbanización de interés social.- Se considera proyectos de urbanización de interés social aquellos que se destina para grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza, vulnerabilidad, y damnificados por desastres naturales, calificados por el MIES en esta categoría, pueden ser de carácter progresivo en la ejecución de obras y construcción de viviendas.

Art. 184.- Gestión de las Urbanizaciones de Interés Social.- El GADMN apoyará los procesos de acceso a suelo y vivienda social, pueden ser gestionados de manera pública o privada y se referenciarían a las disposiciones y determinantes de los Planes: de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y al Plan de Uso y Gestión de Suelo. Se localizarán en suelo Urbano o Rural, tendrán que estar dotados de infraestructura y servicios necesarios para servir a la edificación, primordialmente los sistemas públicos de soporte necesarios, con acceso a transporte público, y promoverán la integración socio espacial de la población. Se pueden ejecutar por iniciativa pública, privada o en alianzas público-privada y público-comunitaria.

Art. 185 Los proyectos de urbanización de interés social estarán exentos del cumplimiento de las categorías de ordenamiento establecidas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y de las determinantes establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, pudiendo fraccionar en superficies de mínimo 100 metros cuadrados los predios destinados para el uso exclusivo de vivienda, siempre que cuenten con la justificación técnica respectiva.

Cuando se trate de un proceso que sea catalogado como de interés municipal con fines sociales, el trámite podrá ser realizado por las diferentes instancias municipales que lo requieran.

Art. 186.- El trámite de aprobación de proyectos de fraccionamientos y urbanizaciones de carácter social tendrán dos etapas definidas con sus respectivos trámites:

- a) Anteproyecto y
- b) Proyecto definitivo.

El anteproyecto será aprobado por la Máxima Autoridad y el Proyecto definitivo será aprobado por el Concejo Cantonal.

APROBACIÓN DE ANTEPROYECTOS DE URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL:

Art. 187.- Requisitos: Para los anteproyectos de urbanización de interés social se presentarán los siguientes documentos:

1. Solicitud dirigida a la Máxima Autoridad, suscrita por el propietario y proyectista.
2. Formulario de Aprobación de Planos, adquirido en la ventanilla de rentas.
3. IPRUS vigente en el que consten las vías y proyectos municipales (en caso de existir).
4. Levantamiento Topográfico, en el formato establecido por la Dirección de Control Municipal.
5. Propuesta urbanística sujetándose al IPRUS vigente emitido, en las que contendrá todos los datos necesarios sobre topografía, trazado de calles, división del terreno en lotes, segregación de áreas para servicios comunales, linderos del predio, conexiones con vías existentes o proyectos municipales (en el caso de existir) y localización de hitos para replanteo. Cuadro resumen con los siguientes datos:
 - Área total del terreno que va a dividirse.
 - Área útil del terreno.
 - Número de lotes.
 - Porcentaje y área total de calles incluidas las aceras.
 - Clave catastral del predio.
 - En caso de áreas comunales, colocar el monto y porcentaje para áreas verdes, vías y equipamiento comunal.
 - De existir el área afectada por planificación municipal por tipo y finalidad de afectación.
6. Certificado de factibilidad de dotación de agua potable y Alcantarillado otorgado por la Dirección de Agua Potable y Saneamiento o Junta de Agua Potable y Alcantarillado.

7. Memoria técnica de la Urbanización de interés social.
8. Certificado de factibilidad de dotación de energía eléctrica otorgado por la Empresa Eléctrica.
9. En el caso de proyectos localizados en el área urbana el certificado de pertenecer a una cooperativa de vivienda debidamente calificada como de interés social; en el caso de proyectos en el área rural, el aval de la comunidad respectiva sobre la condición de los socios en situación de vulnerabilidad y pobreza.
10. En cualquiera de los casos se deberá justificar la pertinencia de los beneficiarios, mediante la certificación de la institución pertinente.

Art. 188.- Expedientes Técnicos. - El propietario o promotor presentarán

1.- Planos, que contendrán:

- a. El levantamiento topográfico de precisión del predio a escala. Según el formato establecido por la Dirección de Control Municipal.
- b. El levantamiento deberá estar Georreferenciado en UTM WGS84 17S. Los hitos (H1, H2, etc.) en un mínimo de 2 (dos) que sean necesarios para este fin serán construidos de hormigón y se presentará la respectiva memoria de ubicación.
- c. La ubicación del proyecto en la Ciudad o Centro Parroquial, la misma que quedará definida operativamente por un radio de 300 metros y que contendrá la trama vial adyacente y cauces de ríos y quebradas, equipamientos, parques y plazas ya existentes. Para la elaboración de este plano de ubicación la Municipalidad facilitará la cartografía necesaria.
- d. La propuesta de fraccionamiento y forma de ocupación del predio, a escala a nivel de anteproyecto urbanístico. En el que constarán:

- Los lotes identificados cada uno de ellos con la letra "L" seguida del número de orden.
- La demarcación de áreas de emplazamiento de las edificaciones.
- Demarcación de áreas afectadas, de conformidad con lo establecido en el IPRUS.
- Cuadro de estadística general, que contendrá: La superficie total del predio, superficie útil, el número de lotes y su superficie, así como las superficies de suelo destinadas a vías, espacios verdes y a equipamientos, con sus respectivos porcentajes; y,
- Cuadro de estadística de lotes, que contendrá para cada lote la siguiente información: Número de lote, superficie y retiros mínimos a nivel de la planta baja, el COS y el CUS según línea de fábrica.
- El diseño horizontal de la red vial propuesta, a escala, en el que constarán: La demarcación de calzadas, carriles de circulación vehicular, ejes e intersecciones, ángulos, cotas en las intersecciones, radios de giro, etc.

Este diseño deberá quedar referenciado al hito de demarcación (H). La Dirección de Control Municipal podrá requerir el diseño del perfil de cualquiera de las vías propuestas en el anteproyecto de considerarse pertinente para garantizar la funcionalidad de la propuesta de fraccionamiento.

2.- Memoria Técnica del Diseño Urbano del Anteproyecto, Que contendrá:

- Localización del predio.
- Descripción del sector de emplazamiento de la actuación.
- Relaciones Urbanísticas del predio.
- Loteo propuesto.
- Red vial propuesta, con informe de factibilidad técnica suscrita por un Ingeniero Civil.
- Informe de factibilidad técnica de dotación de redes de agua potable y alcantarillado en función del diseño urbano propuesto, suscrito por un ingeniero civil.
- Reservas de suelo para equipamientos comunitarios.
- Áreas afectadas.
- Resumen de superficies.

Art. 189.- Presentación.- Todos los expedientes administrativos, legales y la memoria técnica, en los casos pertinentes, se presentarán en original con dos copias de los planos y dos CD con los archivos en formato CAD Georreferenciado, siguiendo las normas INEN en cuanto a formatos.

Art. 190.- Replanteo.- La verificación del replanteo de los lotes se efectuará previo a la aprobación del anteproyecto urbanístico para lo cual el proyectista efectuará el replanteo de vías y lo someterá a verificación y aprobación escrita de la Dirección de Control Municipal y Avalúos y Catastros.

Art. 191.- Revisión y Trámite de aprobación de Anteproyecto. - La Dirección de Control Municipal luego de la revisión emitirá un informe favorable del anteproyecto, siempre que éste cumpla con las normas establecidas en esta ordenanza, caso contrario procederá a emitir por escrito las recomendaciones que estimare necesario, puntualizando los cambios a que debe someterse. Así mismo la Dirección de Control Municipal solicitará al Departamento Jurídico el informe legal pertinente y la certificación del Levantamiento topográfico actualizado del predio por parte de la Dirección de Obras Públicas del GADM Nabón.

Estos informes serán puestos a conocimiento de la Máxima Autoridad para su aprobación. Una vez sea aprobado se emitirá el certificado de aprobación que autorizará la elaboración de los estudios a nivel de Proyecto.

En caso de existir observaciones, la Dirección de Control Municipal, en un plazo máximo de **20 días hábiles**, informará por escrito al profesional a cargo, el cual en un plazo máximo de **10 días hábiles** deberá subsanarlas, por dos ocasiones como máximo, para continuar con el trámite. Una vez que el anteproyecto cumpla con los requisitos administrativos, legales y exigencias técnicas se procederá a su aprobación. De no subsanarse las observaciones en el plazo indicado, la Dirección de Control Municipal negará el trámite.

Art. 192.- Competencia de aprobación.- Los diseños urbanos de anteproyectos de subdivisiones y urbanización de carácter social de predios que incluyan o no la apertura de vías serán aprobados por la Máxima Autoridad, contando para el efecto con los informes de la Dirección de Control Municipal, Avalúos y Catastros y Procuraduría Síndica, que lo emitirán en un plazo no mayor a **quince días hábiles** y demás procedimientos establecidos en esta Ordenanza.

Art. 193.- Enajenación de lotes.- En los planos sellados y memoria técnica sellada se dejará constancia de que la aprobación efectuada a nivel de anteproyecto no faculta al promotor la venta y enajenación de lotes, sino únicamente cuando haya obtenido todos los permisos por parte del GADMN y entregado las garantías reconocidas por la Ley y aceptadas por la Municipalidad, por la ejecución de las obras de urbanización.

APROBACIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL:

Art. 194.- Requisitos. Para la aprobación del diseño urbano de proyectos de urbanización de interés social, los promotores deberán entregar los siguientes documentos en la Secretaría General del GADMN:

1.- Expedientes Administrativos y Legales.

- a. Solicitud dirigida a la Máxima Autoridad, suscrita por el propietario y proyectista.
- b. Formulario de Aprobación de Planos, adquirido en la ventanilla de rentas.
- c. Certificado o memorando de aprobación vigente del Anteproyecto.
- c. Planos sellados y memoria técnica sellada del Anteproyecto.
- d. Certificación emitida por la Dirección de Agua Potable y Saneamiento de aprobación de los cálculos y diseños de los sistemas de abastecimiento de agua potable y de evacuación de aguas servidas.
- e. Certificación emitida por la Empresa Eléctrica, de aprobación de los cálculos y diseños de las redes del sistema de abastecimiento de energía eléctrica y de alumbrado público.
- f. Certificación emitida por la CNT E.P de aprobación del diseño de redes telefónicas o sistemas alternativos de comunicación, de ser el caso.
- g. Certificación otorgada por la Dirección de Obras Públicas, de aprobación de los cálculos y diseños de pavimento y de construcción, de ser el caso, de las obras especiales propuestas por los propietarios y /o promotores; y,
- h. Certificación otorgada por la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos de aprobación del plan de manejo ambiental, de ser el caso.
- i. Todas estas certificaciones antes señaladas deberán presentarse respaldadas con las firmas y sellos autorizados correspondientes a cada instancia, además los planos debidamente sellados.

2.- Expedientes Técnicos.

a) Planos que contendrán:

- El levantamiento topográfico georreferenciado en sistema UTM WGS84 17S y a escala de precisión, de acuerdo al formato establecido por la Dirección de Control Municipal.
- La ubicación del proyecto en la Ciudad o Centro Parroquial, conforme el anteproyecto aprobado.

- La propuesta de fraccionamiento y forma de ocupación del predio, a escala y a nivel de proyecto urbanístico con todas las modificaciones que los estudios produjeron en el anteproyecto. En el que constarán:
- La propuesta de fraccionamiento y forma de ocupación del predio, a escala y a nivel de proyecto urbanístico con todas las modificaciones que los estudios produjeron en el anteproyecto. En el que constarán:
- Los lotes identificados cada uno de ellos con la letra "L" seguida del número de orden.
- La demarcación de áreas de emplazamiento de las edificaciones.
- Demarcación de áreas afectadas, de conformidad con lo establecido en el **IPRUS**.
- Cuadro de estadística general, que contendrá: La superficie total del predio, superficie útil, el número de lotes y su superficie, así como las superficies de suelo destinadas a vías, espacios verdes y a equipamientos, con sus respectivos porcentajes; y,
- Cuadro de estadística de lotes, que contendrá para cada lote la siguiente información: Número de lote, superficie y retiros mínimos a nivel de la planta baja.
- El diseño horizontal de la red vial propuesta, a escala, en el que constarán: La demarcación de calzadas, carriles de circulación vehicular, ejes e intersecciones, ángulos, cotas en las intersecciones, radios de giro, señalización vehicular. Este diseño deberá quedar referenciado al hito de demarcación (H).
- El diseño vertical de la red vial propuesta, a escalas 1:500 horizontal y 1:100 vertical, conteniendo: abscisas, cotas de terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos. Según el tamaño y para mejor comprensión se puede presentar en otra escala.
- El diseño de obras especiales, como: Puentes vehiculares y peatonales, alcantarillas, muros de contención de vías, taludes y todas aquellas obras requeridas para garantizar la seguridad del asentamiento en su conjunto.
- Se deberá presentar el diseño y presupuestos de construcción de áreas verdes, equipamiento recreacional y comunitarios. Estas obras correrán a cargo del urbanizador.
- De ser el caso la ubicación de plantas de tratamiento y potabilización de agua.

b) Memoria Técnica del Diseño Urbano del Proyecto, que contendrá:

- Localización del predio.
- Descripción del sector de emplazamiento de la actuación.
- Relaciones Urbanísticas del predio.
- Loteo propuesto.
- Reservas de suelo para equipamientos comunitarios.
- Áreas afectadas.
- Resumen de superficies; y,
- En los casos pertinentes, cálculo y diseño de obras especiales antes señaladas.

Art. 195.- Procedimiento técnico para Urbanizaciones de interés social: Una vez que el diseño urbano ha sido aprobado a nivel de anteproyecto, el promotor someterá los estudios de las diferentes infraestructuras de servicios básicos a aprobación de las siguientes instancias:

- 1.- Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado con sus respectivos presupuestos, a la Dirección de Agua Potable y Saneamiento Municipal.
- 2.- Sistema de Energía Eléctrica y Alumbrado Público con sus respectivos Presupuestos, a la Empresa Eléctrica Regional.
- 3.- Sistema de telefonía o comunicación alternativa a la Corporación Nacional de Telecomunicaciones o su equivalente, con sus respectivos presupuestos.
- 4.- Proyectos viales horizontales, verticales, calzadas, con sus respectivos presupuestos, Presupuesto Total y cronograma de ejecución de Obras de Urbanización, a la Dirección de Obras Públicas del GADMN, para el efecto ésta dependencia dispondrá de **15 días**, incluyendo la aprobación del presupuesto para su ejecución y de ser el caso, el de las obras especiales señaladas en esta Ordenanza y que deberá acompañar el Promotor.
- 5.- Plan de Manejo Ambiental para la fase de ejecución de las obras de urbanización que contendrá las medidas ambientales a ser ejecutadas por el promotor, a la Dirección Gestión Ambiental y gestión de Riesgos de la Municipalidad en relación a:

El Plan de Manejo Ambiental tendrá el siguiente contenido:

- h) Plan de Prevención y Mitigación de impactos.
- i) Plan de Monitoreo Ambiental
- j) Plan de Capacitación
- k) Plan de Seguridad Laboral
- l) Plan de Relaciones Comunitarias

- m) Presupuesto del Plan de Manejo Ambiental
- n) Cronograma de Ejecución del Plan de Manejo Ambiental

El diseño de cada medida definirá los siguientes aspectos:

- f) Medida propuesta
- g) Descripción de la Medida
- h) Responsable
- i) Plazo, costo y
- j) Efecto esperado

La presentación de dichos estudios serán requisitos obligatorios para la presentación a nivel de proyecto y posterior autorización del fraccionamiento a nivel de proyecto definitivo por parte del GADMN.

Art. 196.- Vigencia de Aprobación.- Autorizado el propietario para realizar los estudios complementarios se concederá un plazo máximo de **un año** a partir de la fecha de aprobación del anteproyecto para la presentación del proyecto, aprobado y legalizado por las instituciones y direcciones pertinentes, caso contrario se deberá solicitar una nueva autorización bajo exclusiva responsabilidad del propietario del proyecto.

PROCESO DE APROBACIÓN Y LEGALIZACIÓN

Art. 197.- Presentación de Proyectos.- En todo proyecto de urbanización de interés social se presentarán los expedientes administrativos, de aprobaciones, técnicos, legales y la memoria técnica, se presentarán en original y ocho copias de todos los documentos y dos Cd con los archivos en formato CAD georeferenciado, siguiendo las normas INEN en cuanto a formatos.

Art. 198.- Revisión e Informe.- La Dirección de Control Municipal luego de la revisión y establecido el cumplimiento de todos los requisitos, normas, estudios presupuestos y demás documentos emitirá su informe al Sr. Alcalde adjuntando copias, para que la primera autoridad eleve la petición de aprobación al seno del Concejo Cantonal para su aprobación. Posterior a la aprobación por parte de esta instancia se emitirá la resolución de aprobación, suscrita por parte de la Máxima Autoridad y la Secretaría General y de Concejo. Seguidamente, la Máxima Autoridad dispondrá al Departamento Jurídico que se realice la minuta de hipoteca a favor del GADMN y proceda con el interesado a realizar el trámite de protocolización e inscripción en el Registro de Propiedad, cualquier costo en estas instancias correrán a cargo del interesado.

Art. 199.- Notariada y Registro.- Una vez emitida la resolución de aprobación, la Secretaría General y de Concejo remitirá la resolución al Departamento Jurídico para la elaboración de la minuta de aprobación del proyecto definitivo con todos los datos técnicos, compromisos de construcción, más la hipoteca correspondiente, en el caso que amerite, que necesariamente implicarán a lotes dentro de la urbanización aprobada, cuyo número se calculará según el procedimiento establecido. Además, remitirá a la Notaría y Registro de la Propiedad para su protocolización e inscripción respectiva.

El trámite, incluido en la Registraduría de la Propiedad, lo realizará el propietario o promotor en coordinación y visto bueno del Departamento Jurídico y los costos correrán a cargo del propietario o promotor.

Art. 200.- Sellado de Proyectos.- Una vez inscrita la escritura, en los planos y memoria técnica del proyecto urbanístico aprobado por parte del GADMN se procederá a colocar los sellos de aprobación por parte de la Secretaría de Alcaldía, previo a la presentación de copia certificada del Registro de la Propiedad.

Art. 201.- Certificado de Habitabilidad.- Los sellos de los planos irán acompañados de una inscripción en la que se exprese que únicamente se podrá edificar en los lotes resultantes una vez que se cuente con el respectivo certificado de habitabilidad, el mismo que será otorgado al momento en que se hayan recibido en forma definitiva por parte del GADMN a entera satisfacción y conformidad todas las obras de urbanización que fueren de responsabilidad del promotor de la división.

Art. 202.- Procedimiento para Proyectos de Urbanización de Interés Social.- En el caso de Proyectos de Urbanización de Interés Social que no supongan la apertura de vías y ejecución de obras de urbanización, el Alcalde, contando con el formulario procedente del Departamento Jurídico, Avalúos y Catastros y Control Municipal, dispondrá se sellen los planos y la memoria técnica y los entregará a los interesados para su correspondiente trámite de protocolización e inscripción, en este caso no se exigirá la presentación de garantías por parte del promotor y se podrá extender en forma directa el Certificado de Habitabilidad para

el aprovechamiento de los lotes resultantes. Estos fraccionamientos deberán cumplir con los requisitos a nivel de anteproyecto excepto lo referente a vías.

Art. 203.- Garantías para proyectos de urbanizaciones de interés social.- En el caso de urbanizaciones para vivienda de interés social y progresiva (VISP), las garantías pueden ser de otra naturaleza, como garantías bancarias, presentación de un convenio de cofinanciamiento para ejecución de las obras con entidades del sector públicos o privado.

DE LOS TRÁMITES DE APROBACIÓN DE PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS RURALES Y FRACCIONAMIENTOS AGRÍCOLAS

Art. 204.- El trámite de aprobación de proyectos de fraccionamientos de predios rurales y fraccionamientos agrícolas tendrán dos etapas definidas con sus respectivos trámites:

- a) Anteproyecto y
- b) Proyecto definitivo.

El anteproyecto será aprobado por la Máxima Autoridad y el Proyecto definitivo será aprobado por el Concejo Cantonal.

APROBACIÓN DE ANTEPROYECTOS:

Art. 205.- Requisitos: Para los anteproyectos de fraccionamientos de predios rurales y fraccionamientos agrícolas se presentarán los siguientes documentos:

1. Solicitud dirigida a la Máxima Autoridad, suscrita por el propietario y proyectista.
2. Formulario de aprobación de planos, adquirido en la ventanilla de rentas.
3. IPRUS vigente en el que consten las vías y proyectos municipales (en caso de existir).
4. Levantamiento Topográfico, en el formato establecido por la Dirección de Control Municipal.
5. Propuesta urbanística sujetándose al IPRUS vigente emitido, en las que contendrá todos los datos necesarios sobre topografía, trazado de calles, división del terreno en lotes, segregación de áreas para servicios comunales, linderos del predio, conexiones con vías existentes o proyectos municipales (en el caso de existir) y localización de hitos para replanteo. Cuadro resumen con los siguientes datos:
 - Área total del terreno que va a dividirse.
 - Área útil del terreno.
 - Número de lotes.
 - Porcentaje y área total de calles incluidas las aceras.
 - Clave catastral del predio.
 - En caso de áreas comunales, colocar el monto y porcentaje para áreas verdes, vías y equipamiento comunal.
 - De existir el área afectada por planificación municipal por tipo y finalidad de afectación.
6. Certificado de factibilidad de dotación de agua potable y Alcantarillado otorgado por la Dirección de Agua Potable y Saneamiento o Junta de Agua Potable y Alcantarillado. No aplica para fraccionamientos agrícolas ni para divisiones destinadas para obras de infraestructura básica comunitaria como: plantas de tratamiento de agua potable, tanques de distribución de agua potable, plantas de tratamiento de aguas servidas, y cualquier servicio público básico.
7. Certificado de factibilidad de dotación de energía eléctrica otorgado por la Empresa Eléctrica. No aplica para fraccionamientos agrícolas. No aplica para fraccionamientos agrícolas ni para divisiones destinadas para obras de infraestructura básica comunitaria como: plantas de tratamiento de agua potable, tanques de distribución de agua potable, plantas de tratamiento de aguas servidas, y cualquier servicio público básico.
8. Plan de Manejo Ambiental aprobado por la autoridad pertinente. En el caso de divisiones destinadas para obras de infraestructura básica comunitaria como: plantas de tratamiento de agua potable, tanques de distribución de agua potable, plantas de tratamiento de aguas servidas, y

cualquier servicio público básico, se requerirá el Certificado de no afectación emitido por el MAATE.

9. No adeudar al GADM Nabón.

Art. 206.- Expedientes Técnicos.- El propietario o promotor presentarán

1.- Planos, que contendrán:

- a. El levantamiento topográfico de precisión del predio a escala. La altimetría se representará con curvas a una equidistancia de máximo un metro.
- b. El levantamiento deberá estar Georreferenciado en UTM WGS84 17S. Los hitos (H1, H2, etc.) en un mínimo de 2 (dos) que sean necesarios para este fin serán construidos de hormigón y se presentará la respectiva memoria de ubicación.
- c. La ubicación del proyecto.
- d. La propuesta de fraccionamiento y forma de ocupación del predio, a escala a nivel de anteproyecto urbanístico. En el que constarán:
 - Los lotes identificados cada uno de ellos con la letra "L" seguida del número de orden.
 - La demarcación de áreas de emplazamiento de las edificaciones.
 - Demarcación de áreas afectadas, de conformidad con lo establecido en el IPRUS.
 - Cuadro de estadística general, que contendrá: La superficie total del predio, superficie útil, el número de lotes y su superficie, así como las superficies de suelo destinadas a vías, espacios verdes y a equipamientos, con sus respectivos porcentajes; y,
 - Cuadro de estadística de lotes, que contendrá para cada lote la siguiente información: Número de lote, superficie y retiros mínimos a nivel de la planta baja, el COS y el CUS según línea de fábrica.
 - El diseño horizontal de la red vial propuesta, a escala, en el que constarán: La demarcación de calzadas, carriles de circulación vehicular, ejes e intersecciones, ángulos, cotas en las intersecciones, radios de giro, etc.

Este diseño deberá quedar referenciado al hito de demarcación (H). La Dirección de Control Municipal podrá requerir el diseño del perfil de cualquiera de las vías propuestas en el anteproyecto de considerarse pertinente para garantizar la funcionalidad de la propuesta de fraccionamiento.

2.- Memoria Técnica del Diseño Urbano del Anteproyecto, Que contendrá:

- Localización del predio.
- Descripción del sector de emplazamiento de la actuación.
- Relaciones Urbanísticas del predio.
- Loteo propuesto.
- Áreas afectadas.
- Resumen de superficies.

Para el caso de fraccionamientos de predios rurales, no agrícolas, se deberá adjuntar la siguiente documentación:

- Red vial propuesta, con informe de factibilidad técnica suscrita por un Ingeniero Civil.
- Informe de factibilidad técnica de dotación de redes de agua potable y alcantarillado en función del diseño urbano propuesto, suscrito por un ingeniero civil.
- Reservas de suelo para equipamientos comunitarios.

Art. 207.- Replanteo. - La verificación del replanteo de los lotes se efectuará previo a la aprobación del anteproyecto urbanístico para lo cual el proyectista efectuará el replanteo de vías y lo someterá a verificación y aprobación escrita de la **Dirección de Control Municipal y Avalúos y Catastros**.

Art. 208.- Presentación. - Todos los expedientes administrativos, legales y la memoria técnica, en los casos pertinentes, se presentarán en original con dos copias de los planos y dos CD con los archivos en formato CAD Georreferenciado, siguiendo las normas INEN en cuanto a formatos.

Art. 209.- Revisión y Trámite de aprobación de Anteproyecto. - La Dirección de Control Municipal luego de la revisión emitirá un informe favorable del anteproyecto, siempre que éste cumpla con las normas establecidas en esta ordenanza, caso contrario procederá a emitir por escrito las recomendaciones que estimare necesario, puntualizando los cambios a que debe someterse. Así mismo la Dirección de Control Municipal solicitará al Departamento Jurídico el informe legal pertinente y la certificación del Levantamiento topográfico actualizado del predio por parte de la Dirección de Obras Públicas del GADM Nabón.

Estos informes serán puestos a conocimiento de la Máxima Autoridad para su aprobación. Una vez sea aprobado se emitirá el certificado de aprobación que autorizará la elaboración de los estudios a nivel de Proyecto.

En caso de existir observaciones, la Dirección de Control Municipal, en un plazo máximo de **20 días hábiles**, informará por escrito al profesional a cargo, el cual en un plazo máximo de **10 días hábiles** deberá subsanarlas, por dos ocasiones como máximo, para continuar con el trámite. Una vez que el anteproyecto cumpla con los requisitos administrativos, legales y exigencias técnicas se procederá a su aprobación. De no subsanarse las observaciones en el plazo indicado, la Dirección de Control Municipal negará el trámite.

Art. 210.- Aprobación de Anteproyectos.- Los diseños urbanos de anteproyectos de subdivisiones y urbanización de predios que incluyan o no la apertura de vías serán aprobados por la Máxima Autoridad, contando para el efecto con el certificado de aprobación procedente de la Dirección de Control Municipal, Avalúos y Catastros y Procuraduría Síndica, que lo emitirán en un plazo **no mayor a quince días hábiles** y demás procedimientos establecidos en esta ordenanza. En el caso de particiones judiciales se procederán a elaborar los informes técnicos sobre el proyecto de fraccionamiento presentado de conformidad con las disposiciones de los artículos Art. 473 del COOTAD.

Art. 211.- Enajenación de Lotes.- En los planos sellados y memoria técnica sellada se dejará constancia de que la aprobación efectuada a nivel de anteproyecto no faculta al promotor la venta y enajenación de lotes, sino únicamente cuando haya obtenido todos los permisos por parte del GADMN y de ser el caso, entregado las garantías reconocidas por la Ley y aceptadas por la Municipalidad, por la ejecución de las obras de urbanización.

APROBACIÓN DE PROYECTOS

Art. 212.- Requisitos. Para la aprobación del diseño urbano de proyectos de fraccionamientos de predios rurales y fraccionamientos agrícolas, los promotores deberán entregar los siguientes documentos en la Secretaría General del GADMN:

1.- Expedientes Administrativos y Legales.

- a. Solicitud dirigida a la Máxima Autoridad, suscrita por el propietario y proyectista.
- b. Formulario de Aprobación de Planos, adquirido en la ventanilla de rentas.
- c. Certificado o memorando de aprobación vigente del Anteproyecto.
- d. Planos sellados y memoria técnica sellada del Anteproyecto.
- e. Certificación otorgada por la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos de aprobación del plan de manejo.

Para el caso de fraccionamientos de predios rurales, no agrícolas, ni divisiones destinadas para obras de infraestructura básica comunitaria, se deberá adjuntar la siguiente documentación:

- f. Certificación otorgada por la Dirección de Obras Públicas, de aprobación de los cálculos y diseños de pavimento y de construcción, de ser el caso, de las obras especiales propuestas por los propietarios y /o promotores; y,
- g. Certificación emitida por la Dirección de Agua Potable y Saneamiento de aprobación de los cálculos y diseños de los sistemas de abastecimiento de agua potable y de evacuación de aguas servidas,
- h. Certificación emitida por la Empresa Eléctrica, de aprobación de los cálculos y diseños de las redes del sistema de abastecimiento de energía eléctrica y de alumbrado público.
- i. Certificación emitida por la CNT E.P de aprobación del diseño de redes telefónicas o sistemas alternativos de comunicación.
- j. Todas estas certificaciones antes señaladas deberán presentarse respaldadas con las firmas y sellos autorizados correspondientes a cada instancia, además los planos debidamente sellados.

2.- Expedientes Técnicos.

- a) Planos que contendrán:

- El levantamiento topográfico georreferenciado en sistema UTM WGS84 17S y a escala de precisión, de acuerdo al formato establecido por la Dirección de Control Municipal.
- La ubicación del proyecto.
- La propuesta de fraccionamiento y forma de ocupación del predio, a escala y a nivel de proyecto urbanístico con todas las modificaciones que los estudios produjeron en el anteproyecto. En el que constarán:
 - Los lotes identificados cada uno de ellos con la letra "L" seguida del número de orden.
 - La demarcación de áreas de emplazamiento de las edificaciones.
 - Demarcación de áreas afectadas, de conformidad con lo establecido en el **IPRUS**.
- Cuadro de estadística general, que contendrá: La superficie total del predio, superficie útil, el número de lotes y su superficie, así como las superficies de suelo destinadas a vías, espacios verdes y a equipamientos, con sus respectivos porcentajes; y,
- Cuadro de estadística de lotes, que contendrá para cada lote la siguiente información: Número de lote, superficie y retiros mínimos a nivel de la planta baja.
- El diseño horizontal de la red vial propuesta, a escala, en el que constarán: La demarcación de calzadas, carriles de circulación vehicular, ejes e intersecciones, ángulos, cotas en las intersecciones, radios de giro, señalización vehicular. Este diseño deberá quedar referenciado al hito de demarcación (H).

Para el caso de fraccionamientos rurales, no agrícolas, deberán adjuntar la siguiente documentación:

- El diseño vertical de la red vial propuesta, a escalas 1:500 horizontal y 1:100 vertical, conteniendo: abscisas, cotas de terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos. Según el tamaño y para mejor comprensión se puede presentar en otra escala.
- El diseño de obras especiales, como: Puentes vehiculares y peatonales, alcantarillas, muros de contención de vías, taludes y todas aquellas obras requeridas para garantizar la seguridad del asentamiento en su conjunto.
- Se deberá presentar el diseño y presupuestos de construcción de áreas verdes, equipamiento recreacional y comunitarios. Estas obras correrán a cargo del urbanizador.
- De ser el caso la ubicación de plantas de tratamiento y potabilización de agua.

b) Memoria Técnica del Diseño Urbano del Proyecto, que contendrá:

- Localización del predio.
- Descripción del sector de emplazamiento de la actuación.
- Relaciones Urbanísticas del predio.
- Loteo propuesto.
- Reservas de suelo para equipamientos comunitarios.
- Áreas afectadas.
- Resumen de superficies; y,
- En los casos pertinentes, cálculo y diseño de obras especiales antes señaladas.

Art. 213.- Procedimiento técnico para fraccionamientos de predios rurales y fraccionamientos agrícolas: Una vez que el diseño urbano ha sido aprobado a nivel de anteproyecto, el promotor someterá los estudios de las diferentes infraestructuras de servicios básicos a aprobación de las siguientes instancias:

1. Proyectos viales horizontales, verticales, calzadas, con sus respectivos presupuestos, Presupuesto Total y cronograma de ejecución de Obras de Urbanización, a la Dirección de Obras Públicas del GADMN, para el efecto ésta dependencia dispondrá de **15 días**, incluyendo la aprobación del presupuesto para su ejecución y de ser el caso, el de las obras especiales señaladas en esta Ordenanza y que deberá acompañar el Promotor.
2. Plan de Manejo Ambiental para la fase de ejecución de las obras de urbanización que contendrá las medidas ambientales a ser ejecutadas por el promotor, a la Dirección Gestión Ambiental y gestión de Riesgos de la Municipalidad en relación a:

El Plan de Manejo Ambiental tendrá el siguiente contenido:

- a. Plan de Prevención y Mitigación de impactos.
- b. Plan de Monitoreo Ambiental
- c. Plan de Capacitación
- d. Plan de Seguridad Laboral
- e. Plan de Relaciones Comunitarias
- f. Presupuesto del Plan de Manejo Ambiental
- g. Cronograma de Ejecución del Plan de Manejo Ambiental

El diseño de cada medida definirá los siguientes aspectos:

- a. Medida propuesta
- b. Descripción de la Medida
- c. Responsable
- d. Plazo, costo y
- e. Efecto esperado

La presentación del Plan de Manejo Ambiental será requisito obligatorio para la presentación a nivel de proyecto y posterior autorización del fraccionamiento a nivel de proyecto definitivo por parte del GADMN. Los demás ítems dependerán de la entidad rectora competentes según el tipo de proyecto a ejecutarse.

Para el caso de fraccionamientos de predios rurales, no agrícolas, los estudios se someterán a aprobación de las siguientes instancias:

- 1.- Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado con sus respectivos presupuestos, a la Dirección de Agua Potable y Saneamiento Municipal.
- 2.- Sistema de Energía Eléctrica y Alumbrado Público con sus respectivos Presupuestos, a la Empresa Eléctrica Regional.
- 3.- Sistema de telefonía o comunicación alternativa a la Corporación Nacional de Telecomunicaciones o su equivalente, con sus respectivos presupuestos.

Art. 214.- Vigencia de aprobación. - Autorizado el propietario para realizar los estudios complementarios se concederá un plazo máximo de **un año** a partir de la fecha de aprobación del anteproyecto para la presentación del proyecto, aprobado y legalizado por las instituciones y departamentos pertinentes, caso contrario se deberá solicitar una nueva autorización bajo exclusiva responsabilidad del propietario del proyecto.

PROCESO DE APROBACIÓN Y LEGALIZACIÓN.

Art. 215.- Presentación de Proyectos.- En todo proyecto de fraccionamientos de predios rurales y fraccionamientos agrícolas se presentarán los expedientes administrativos, de aprobaciones, técnicos, legales y la memoria técnica, se presentarán en original y ocho copias de todos los documentos y dos Cd con los archivos en formato CAD georreferenciado, siguiendo las normas INEN en cuanto a formatos.

Art. 216.- Revisión e Informe.- La Dirección de Control Municipal luego de la revisión y establecido el cumplimiento de todos los requisitos, normas, estudios presupuestos y demás documentos emitirá su informe al Sr. Alcalde adjuntando copias, para que la primera autoridad eleve la petición de aprobación al seno del Concejo Cantonal para su aprobación. Posterior a la aprobación por parte de esta instancia se emitirá la resolución de aprobación, suscrita por parte de la Máxima Autoridad y la Secretaría General y de Concejo. Seguidamente, la Máxima Autoridad dispondrá al Departamento Jurídico que se realice la minuta de hipoteca a favor del GADMN y proceda con el interesado a realizar el trámite de protocolización e inscripción en el Registro de Propiedad, cualquier costo en estas instancias correrán a cargo del interesado.

Art. 217.- Notariada y Registro.- Una vez emitida la resolución de aprobación, la Secretaría General y de Concejo remitirá la resolución al Departamento Jurídico para la elaboración de la minuta de aprobación del proyecto definitivo con todos los datos técnicos, compromisos de construcción, más la hipoteca correspondiente, en el caso que amerite, que necesariamente implicarán a lotes dentro del proyecto urbanístico aprobado, cuyo número se calculará según el procedimiento establecido. Además, remitirá a la Notaría y Registro de la Propiedad para su protocolización e inscripción respectiva.

El trámite, incluido en la Registraduría de la Propiedad, lo realizará el propietario o promotor en coordinación y visto bueno del Departamento Jurídico y los costos correrán a cargo del propietario o promotor.

Art. 218.- Sellado de Proyectos.- Una vez inscrita la escritura, en los planos y memoria técnica del proyecto urbanístico aprobado por parte del GADMN se procederá a colocar los sellos de aprobación por parte de la Secretaría de Alcaldía, previo a la presentación de copia certificada del Registro de la Propiedad.

Art. 219.- Certificado de Habitabilidad.- Los sellos de los planos irán acompañados de una inscripción en la que se exprese que únicamente se podrá edificar en los lotes resultantes una vez que se cuente con el

respectivo certificado de habitabilidad, el mismo que será otorgado al momento en que se hayan recibido en forma definitiva por parte del GADMN a entera satisfacción y conformidad todas las obras de urbanización que fueren de responsabilidad del promotor de la división.

Art. 220.- Procedimiento para Fraccionamientos de predios rurales y fraccionamientos agrícolas.- En el caso de los fraccionamientos de predios rurales y fraccionamientos agrícolas que no supongan la apertura de vías y ejecución de obras de urbanización, el Alcalde, contando con el formulario procedente del Departamento Jurídico, Avalúos y Catastros y Control Municipal, dispondrá se sellen los planos y la memoria técnica y los entregará a los interesados para su correspondiente trámite de protocolización e inscripción, en este caso no se exigirá la presentación de garantías por parte del promotor y se podrá extender en forma directa el Certificado de Habitabilidad para el aprovechamiento de los lotes resultantes. Estos fraccionamientos deberán cumplir con los requisitos a nivel de anteproyecto excepto lo referente a vías.

Art. 221.- Área verde comunitaria y vías. – En conformidad a lo dispuesto en el artículo 424 del COOTAD, se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

CAPÍTULO X

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 222.- Fundamentos.- El Régimen de Propiedad Horizontal que regirá en el Cantón se fundamenta en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento. Corresponde al GADMN, en el marco de sus competencias, gestionar y establecer los procedimientos respectivos para su aplicabilidad a través de esta ordenanza.

Art. 223.- Alcance.- 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 y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público.

Art. 224.- Aplicación de Reglas.- Las mismas reglas aplicadas a los espacios construidos se aplicarán a los terrenos que forman parte de un condominio inmobiliario. Existirán, por tanto: terrenos de propiedad exclusiva y terrenos condominiales.

Art. 225.- Nominación.- 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.

Art. 226.- Subsuelo.- Se denominan plantas de subsuelo las que quedan 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.

Art. 227.- Primer Piso.- 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 sucesivamente.

Art. 228.- Pertenencia.- Los entresijos formarán parte de la planta a la que están adscritos y no podrán considerarse como pisos independientes.

Art. 229.- De los requisitos para obtener la declaratoria de propiedad horizontal. - Para obtener la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá presentar los siguientes documentos en la Dirección de Control Municipal:

- a) Solicitud dirigida a la Máxima Autoridad del GADM Nabón;
- b) Original del IPRUS vigente;
- c) Original de la cédula del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía;
- d) Original del informe de aprobación de planos;
- e) Original del Permiso de construcción mayor;
- f) Permiso de trabajos varios (en caso de haber realizado modificaciones al proyecto original);
- g) Cuadro de alícuotas, linderos y áreas comunales, el cual contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas y/o bienes exclusivos susceptibles de individualizarse o enajenarse. Este deberá contener firma y número de cédula de identidad del profesional competente y de los propietarios;
- h) Los cuadros de alícuotas deberán estar con cuatro decimales (13,1234) y cerrados al 100% en la suma total de las áreas susceptibles de individualizarse o enajenarse;
- i) Memoria Técnica del proyecto, incluyendo el plan de etapas del proyecto;
- j) Original de los planos arquitectónicos aprobados, que incluirán características de ocupación del suelo y proyecto vertical de vías, firmados por el propietario y el profesional responsable, individualizando claramente cada una de las áreas a declararse en propiedad horizontal con su respectiva codificación de colores y linderaciones.
- k) Reglamento interno firmado por el propietario y un profesional del derecho.
- l) CD que contendrá los archivos digitales de los documentos solicitados.

Art. 230.- De la obtención del permiso de declaratoria de propiedad horizontal.- El GADM para la declaratoria de propiedad horizontal, deberá revisar que la documentación cumpla con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, así como la normativa local y nacional

Art. 231.- Trámite Administrativo.- Corresponde al Concejo Cantonal la Declaratoria de Propiedad

Horizontal, previo informe técnico de la Dirección de Control Municipal, Avalúos y Catastros, revisión del reglamento interno por parte del procurador síndico y el cumplimiento de todos los requisitos de aprobaciones de anteproyectos y proyectos definitivos tanto de Condominio como construcción de edificios, así como la revisión y pertinencia del reglamento interno presentado y aprobado por los gestores y/o los copropietarios, conforme establecen los requisitos y procedimientos tanto en esta Ordenanza así como lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 232.- Del reglamento de copropiedad.- En caso de un condominio o edificio de propiedad horizontal que sea presentado como proyecto de propiedad horizontal por el promotor deberá también elaborar el primer Reglamento Interno de Copropiedad como requisito para la revisión en la Dirección de Control Municipal, previa a la venta en propiedad horizontal del inmueble y ponerlo en conocimiento de los compradores a la firma de escrituras de transferencia de dominio. Dicho Reglamento Interno de Copropiedad no podrá modificar ninguna norma establecida en la Ley de Propiedad Horizontal, ni a su Reglamento General; y, deberá cumplir con todos los requisitos y aprobaciones establecidos por el GADMN en las respectivas ordenanzas.

Art. 233.- Resolución.- Una vez Aprobada la declaratoria, se emitirá una resolución suscrita por el Sr. Alcalde con lo cual automáticamente se pueden continuar los trámites de Notaría y Registro de todas las solemnidades que establece la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 234.- Propiedad de cada Piso.- Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y condomino en los bienes destinados al uso común de los copropietarios del condominio inmobiliario.

Art. 235.- De los Bienes Comunes.- En los casos de edificio de propiedad horizontal, se reputan bienes comunes y de dominio indivisible para cada uno de los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso, departamento o local, tales como el terreno, los cimientos, estructuras, los muros y la techumbre; también se considerarán bienes comunes y de dominio indivisible las instalaciones de servicios generales, tales como calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable, los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escalera, accesorios, habitación del portero y sus dependencias, y otros establecidos por las municipalidades en sus ordenanzas, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

Art. 236.- Derecho de Propiedad.- El derecho de cada propietario sobre el valor de los bienes comunes será proporcional al valor del piso, departamento o local de su dominio. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes, son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento, piso o local. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento, piso o local se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso, departamento o local a que acceden.

Art. 237.- Contribuciones obligatorias.- 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.

Art. 238.- Excepciones.- 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.

Art. 239.- Cuotas por Propietario.- Las cuotas de impuestos o tasas deberán ser cobrados a cada propietario como si se tratase de predios aislados.

Art. 240.- Bienes Comunes Generales y Bienes Comunes Individuales.- En el inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, que esté conformado por más de un bloque, torre o conjunto, destinado a vivienda o para comercio, para los fines de la liquidación y pago de las expensas, los bienes comunes se dividirán en bienes comunes generales y bienes comunes individuales. Para este efecto, se establecerán cuadros de alícuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto destinado a vivienda y para aquellos cuyo fin sea el comercio, y simultáneamente se precisará la incidencia porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total del inmueble constituido en condominio o declarado bajo el régimen de propiedad horizontal.

Art. 241.- Definiciones de Bienes Comunes Generales e individuales.- Se denominan bienes comunes

generales todos aquellos que sirven a todos los copropietarios y permiten usar y gozar los bienes exclusivos. Se denominan bienes comunes individuales todos aquellos cuyo uso y goce corresponden limitadamente a los copropietarios de cada bloque, torre o conjunto en particular, entre ellos: los accesos al bloque, torre o conjunto, las escaleras y ascensores que son utilizados por los copropietarios o usuarios de cada bloque, torre o conjunto, así como las instalaciones de los servicios públicos que son compartidos por dichos copropietarios y usuarios y los demás bienes que sean declarados como tales en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Art. 242.- Uso de Bienes Comunes.- 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.

Art. 243.- Uso de Propiedad.- 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 esté destinado o que deban presumirse de su naturaleza. No podrá ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad, solidez y salubridad del edificio. 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.

Art. 244.- Prohibición de Modificaciones.- 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. Para realizar esta clase de obras se necesita la aprobación del 75% de los copropietarios, previa aprobación municipal.

Art. 245.- Aprobación de Modificaciones.- Para realizar modificaciones en la fachada, siempre que no implique cambios o afectación a la estructura, se requerirá de la aprobación del 60% de los copropietarios previa aprobación municipal.

Art. 246.- Informes Técnicos Previos.- Para cualquier caso de modificación, la asamblea de copropietarios deberá conocer un informe técnico de la propuesta de modificación o aumento antes de pronunciarse, y para la realización de las obras deberá obtenerse la autorización de la respectiva Municipalidad. Si se procede sin esa autorización, la responsabilidad recaerá en los condóminos que hubieren autorizado la reforma.

Art. 247.- Ejercicio de Derechos.- Con las limitaciones de la Ley, cada copropietario podrá ejercer los derechos que se derivan de su condición de dueño sin necesidad de consentimiento de los demás copropietarios.

Art. 248.- Sobre Hipotecas.- La hipoteca constituida sobre un piso, departamento o local que ha de construirse en un terreno en que el deudor es condueño, gravará su cuota en el terreno desde la fecha de la inscripción, y al piso, departamento o local que se construya, sin necesidad de nueva inscripción.

Art. 249.- Notariada y Registro.- Terminada la construcción de un 70 % del total de obras del condominio inmobiliario, se protocolizará, luego del Registro Catastral, en una de las notarías del cantón, un plano general que establezca con claridad los terrenos y espacios construidos condominiales y los terrenos y espacios construidos de propiedad exclusiva. 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 y en el Registro Catastral.

Art. 250.- Contenidos.- El plano contendrá los siguientes detalles:

- a) Ubicación y linderos del inmueble;
- b) Ubicación y número que corresponda a cada terreno y espacio construido de propiedad exclusiva; 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.

Art. 251.- Tradición de Dominio.- La tradición del dominio de un departamento, piso o local, y la constitución de cualquier derecho real sobre ellos, se efectuarán en la forma señalada en el Código Civil y en la Ley de Registro. Se hará, además, referencia al plano general del edificio y se concretará la ubicación del piso, departamento o local y el número respectivo.

Art. 252.- Certificado de Habitabilidad.- El constructor y el promotor inmobiliario están obligados a terminar la construcción de todos los espacios comunes de los inmuebles declarados en propiedad horizontal o constituidos en condominio, antes de la entrega definitiva de la obra a los copropietarios. Para el efecto se

deberá obtener un certificado de habitabilidad otorgado por la Dirección de Control Municipal del GADMN.

Art. 253.- Del Reglamento Interno.- Los promotores deberán dictar un reglamento interno acorde con el Reglamento General garantizando los derechos establecidos en la Constitución. El Reglamento Interno deberá ser aprobado por el voto de por lo menos las dos terceras partes de los copropietarios.

Art. 254.- Obligación de Registro.- El Reglamento Interno de Copropiedad deberá, en todo caso, ser protocolizado en una notaría del cantón e inscrito en el Registro de la Propiedad respectivo. Cumplidas estas formalidades, tendrá fuerza obligatoria aún respecto de terceros adquirentes a cualquier título. Esta inscripción no pagará impuestos y no causará más derechos que los que corresponda cobrar al Registrador de la Propiedad.

Art. 255.- Contenidos de Reglamento.- 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 y al mantenimiento y conservación del edificio. 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 el consentimiento de los dos tercios de los copropietarios asistentes a la respectiva reunión, sin perjuicio de la obtención de la autorización que para el efecto deba otorgar la respectiva Municipalidad.

Art. 256.- Representantes.- Los administradores, remunerados o no, serán los representantes legales del condominio.

Art. 257.- Liquidación de Expensas.- La liquidación que por expensas necesarias emita el Administrador o el Presidente del condominio, una vez aprobada en asamblea general de copropietarios, tendrá el carácter de título ejecutivo; y, para que las obligaciones sean exigibles en juicio ejecutivo, deberán ser claras, determinadas, líquidas, puras y de plazo vencido. Se considerará que ha vencido el plazo cuando no se hubiere pagado dos o más expensas.

Art. 258.- Prohibición de nuevas Subdivisiones.- 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, a lo menos, las tres cuartas partes de su valor, o se ordenare su demolición de conformidad con el Art. 895 del Código Civil, cualquiera de los copropietarios podrá pedir la división de dichos bienes.

Art. 259.- Reparación de Edificios.- Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los copropietarios están obligados a reparar el edificio sujetándose a las reglas siguientes. Cada propietario deberá concurrir a la reparación de los bienes comunes con una suma de dinero proporcional a los derechos que sobre ellos tenga.

Art. 260.- Exigibilidad.- La cuota, acordada en la asamblea que se celebre de conformidad al Reglamento Interno de Copropiedad, será exigible ejecutivamente, y el administrador estará obligado a cobrarla, so pena de responder de todo perjuicio.

Art. 261.- De las Reparaciones.- 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.

Art. 262.- Seguridad contra incendios.- Es obligatorio el seguro contra incendio y daños de ascensor de todo edificio regido por esta Ley.

Art. 263.- De las Hipotecas.- Si el edificio destruido total o parcialmente fuere reconstruido, subsistirán las hipotecas en las mismas condiciones que antes.

Art. 264.- De las Indemnizaciones.- 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.

Art. 265.- Distribución de Indemnizaciones.- 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.

Art. 266.- Destino de Indemnizaciones.- 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.

Art. 267.- Competencia para definir Requisitos.- Corresponde a la Dirección de Control Municipal determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta ordenanza.

Art. 268.- Prohibiciones de Notariada e Inscripción.- Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad aprobado.

Art. 269.- Sobre el Reglamento.- Se entenderá las instituciones crediticias y los vendedores, personas naturales o jurídicas, en general, han dado cumplimiento a la obligación de insertar copia auténtica del Reglamento de Copropiedad que prevé este artículo, por el hecho de mencionar expresamente en la escritura, la fecha y la Notaría ante la cual se hubiere protocolizado el Reglamento Interno de Copropiedad, la fecha de la sesión en que dicho instrumento haya sido aprobado por la institución respectiva, si éste fuere el caso, bastando para el caso de vendedores, personas naturales o jurídicas que no sean las instituciones ya mencionadas, la indicación relativa a la protocolización de dicho Reglamento; así como por el hecho de insertar en la escritura una declaración expresa del comprador de que ha recibido de la institución o persona vendedora una copia del aludido Reglamento y que se halla plenamente impuesto de su contenido.

Art. 270.- Avalúos.- Se tendrá como valor de cada piso, departamento o local, el precio del avalúo municipal.

Art. 271.- Individualidad de Avalúo.- Los avalúos que ordenen las leyes tributarias deben hacerse separadamente para cada uno de los pisos, departamentos o locales que existan en los edificios.

Art. 272.- Autorización de División de Hipotecas.- 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 edificios 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.

Art. 273.- Responsabilidad de Obligaciones Hipotecarias.- 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.

Art. 274.- Finalidad de valores.- Se presumirá para todos los efectos legales, incluido los tributarios, que la administración del condominio no persigue fines de lucro si los valores percibidos se hubieren invertido o utilizado en los gastos y necesidades comunes del inmueble, salvo que se ejerciere alguna otra actividad económica.

Art. 275.- A fin de garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad, seguridad y confort, de las edificaciones de las edificaciones y los predios en el cantón, todos los proyectos de arquitectura públicos y privados que se emplacen en ellos, se sujetarán a las Normas de Arquitectura que se incluirán en la presente Ordenanza.

Art. 276.- Con el propósito de viabilizar la ejecución de las normativas de regulación de la presente ordenanza la Dirección de Control Municipal, establecerá los formularios para la realización de los trámites descritos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Para los IPRUS, planos y permisos de construcción expedidos con anterioridad a la presente ordenanza se establecen los siguientes periodos de vigencia:

- a) Para IPRUS doce meses.
- b) Para planos de anteproyectos arquitectónicos un mes y de anteproyectos urbanísticos seis meses.
- c) Para planos arquitectónicos aprobados dos años.
- d) Para permisos de construcción un año.

Segunda.- En un plazo de 120 días contados a partir de la publicación en el Registro oficial, el ejecutivo municipal emitirá el Reglamento General a esta ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Disposición única.- Deróguense las ordenanzas específicas que regulaban las terminantes sobre permisos de construcción, control y regulación de las construcciones y afines que sean contrarias a las determinaciones establecidas en la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza, entrará en vigencia a partir de su publicación en el registro Oficial, sin perjuicio de publicación en la gaceta oficial y en el dominio web de la institución.

Dado y firmado, en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Nabón, a los.....

ANEXO I

DE LAS NORMAS DE ARQUITECTURA

ANEXO 1 DE LA "PARÁMETROS PARA EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN, CONTROL Y REGULACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EN LA CIRCUNSCRIPCIÓN CANTONAL DE NABÓN Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS PARA LA APROBACIÓN DE PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS Y URBANÍSTICOS".

CAPÍTULO I

NORMAS GENERALES

SECCIÓN PRIMERA:

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Art. 1.- Locales habitables y no habitables.

Para efectos de este código, se consideran locales habitables los que se destinen a salas, comedores, salas de estar, dormitorios, estudio y oficinas; y no habitables, los destinados a cocinas, cuartos de baños, de lavar, planchar, despensas, reposterías, vestidores, cajas de escaleras, vestíbulos, galerías, pasillos y similares.

Art. 2.- Áreas de iluminación y ventilación en los locales habitables.

Todo local habitable tendrá iluminación y ventilación naturales por medio de vanos que permitan recibir aire y luz directamente desde el exterior.

El área total de ventanas para iluminación será como mínimo el 20% del área de piso del local.

El área total de ventanas, destinadas a ventilación será como mínimo el 10% de la superficie de piso del local, porcentaje incluido dentro del área de iluminación indicada.

Art. 3.- Casos especiales.- Se exceptúan del artículo anterior los siguientes casos:

a) Los locales destinados a oficinas que se encuentren ubicados entre un local habitable el cual reciba directamente del exterior luz y aire y un corredor de circulación cubierto, se considerará convenientemente iluminado y ventilado siempre y cuando el local habitable cumpla con las áreas mínimas de ventanas para iluminación y ventilación exigidas en el artículo anterior.

b) Los comedores anexos a salas de estar que cumplan con lo dispuesto en el artículo anterior.

Art. 4.- Áreas de iluminación y ventilación en locales no habitables.

Para los locales no habitables, no se considera indispensable la iluminación y ventilación naturales, pudiendo realizarse de manera artificial a través de otros locales, por lo que pueden ser ubicados al interior

de la edificación, pero deberán cumplir con lo estipulado en estas normas, especialmente en lo relacionado con dimensiones mínimas y con las relativas a la protección contra incendios.

Art. 5.- Iluminación y ventilación de locales bajo cubierta.

- a) Los locales, sean o no habitables, cuyas ventanas queden ubicadas bajo cubiertas, se considerarán iluminados y ventilados naturalmente, cuando se encuentren desplazados hacia el interior de la proyección vertical del extremo de la cubierta, en no más de tres metros.
- b) Ningún local, habitable o no habitable, podrá ventilarse e iluminarse hacia garajes cubiertos.

Art. 6.- Iluminación y ventilación de locales a través del área de servicio.

Únicamente los dormitorios de servicio con un área de seis metros cuadrados y las cocinas, podrán ventilarse a través del área de servicio, bajo las siguientes condiciones:

- a) Los dormitorios de servicio, cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual o menor que la altura útil de la habitación.
- b) Las cocinas, cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual o menor que tres metros.

Art. 7.- Ventilación por ductos.

a) No obstante de lo estipulado en los artículos anteriores, los locales destinados a baños, cocinas con una superficie máxima de seis metros cuadrados, y otras dependencias secundarias podrán ventilarse mediante ductos, cuya área no será inferior a 0,16 metros cuadrados, con un lado mínimo de 0,40 metros, en edificaciones de hasta cuatro plantas. Para edificaciones de mayor número de plantas, la sección de los ductos se justificará a través de los respectivos estudios técnicos.

b) La sección mínima indicada anteriormente podrá reducirse si se utiliza extracción mecánica, debiendo justificarse la sección proyectada.

c) En el caso en el cual el ducto atraviese una cubierta plana accesible, deberá sobrepasar el nivel de ésta, en una altura de dos metros como mínimo.

Art. 8.- Edificaciones destinadas a usos comerciales e industriales.

a) La ventilación de los locales en edificaciones para usos comerciales, podrá efectuarse por vías públicas o particulares, pasajes y patios o bien por ventilación cenital por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será del 10% de la superficie del piso del local.

b) La ventilación de tales locales puede efectuarse también por medios mecánicos, los mismos que deberán funcionar ininterrumpidamente y satisfactoriamente durante las horas de trabajo.

c) Los comerciales que tengan accesos por pasillos cubiertos y que no dispongan de ventilación directa al exterior, deberán ventilarse por ductos de sección mínima igual a 0,32 metros cuadrados, con un lado mínimo de 0,40 metros en edificaciones de hasta dos plantas. Cuando estos locales produzcan olores o emanaciones, como en el caso de la preparación y venta de alimentos, dicha ventilación se activará por medios mecánicos, durante las horas de trabajo.

d) En el caso de las edificaciones destinadas a la producción de bienes y servicios a nivel de manufactura o industria, la iluminación y ventilación de los locales será motivo de cálculos y diseños específicos que responderán a las características del proceso productivo.

Art. 9.- Patios de iluminación y ventilación.

Los edificios deberán tener los patios descubiertos necesarios para lograr una eficiente iluminación y ventilación en los términos que se establecen en esta sección, sin que dichos espacios, en su área mínima puedan ser cubiertos parcial o totalmente con volados, corredores, pasillos o escaleras; salvo en edificaciones de hasta dos pisos que podrán ser cubiertos con materiales traslucidos cuya estructura será exenta de la cubierta principal mínimo 0,50 metros, de tal manera que garantice la ventilación.

Art. 10.- Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales habitables.

Todos los locales habitables podrán recibir aire y luz directamente del exterior por medio de patios interiores de superficie no inferior a nueve metros cuadrados para el caso de edificaciones de una planta; de doce metros cuadrados para las construcciones de dos plantas y de quince metros cuadrados de superficie para el caso de edificios de más de dos plantas; ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de tres metros.

Cuando se trate de patios cerrados en edificios de mayores alturas, la dimensión mínima de éstos deberá ser por lo menos igual a la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

Art. 11.- Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales no habitables.

Todo local no habitable podrá recibir aire y luz directamente desde el exterior por medio de patios interiores de superficie mínima de seis metros cuadrados, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de dos metros, hasta una altura máxima de tres plantas.

En edificios de mayores alturas, la dimensión mínima para los patios cerrados deberá ser igual a la quinta parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

Art. 12.- Ampliaciones en patios de iluminación y ventilación.

En los patios de iluminación y ventilación no se permitirán ampliaciones de la edificación que afecte las dimensiones mínimas exigidas por estas normas.

Art. 13.- Patios de iluminación y ventilación con formas irregulares.

Los claros de patios que no tuvieren forma rectangular deberán tener a cualquier altura su lado y superficie mínimos, de acuerdo a lo dispuesto por este cuerpo normativo, según se trate de locales habitables o no habitables.

Art. 14.- Accesos a patios de iluminación y ventilación.

Cada patio o pozo destinado a iluminación y ventilación debe tener un acceso apropiado y suficiente para su mantenimiento.

SECCIÓN SEGUNDA:

DIMENSIONES DE LOCALES

Art. 15.- Altura de locales habitables.

La altura mínima de los locales habitables será de 2,40 metros, entendiéndose por tal a distancia comprendida entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso.

Art. 16.- Altura de los locales habitables en sótanos.

- a) Los sótanos habitables no podrán tener una altura inferior a la estipulada en el artículo anterior.
- b) La distancia vertical entre el nivel del terreno y el nivel inferior del dintel de las ventanas, medida en el centro de éstas, no será menor que la mitad de la altura del local.

Art. 17.- Profundidad de los locales habitables.

La profundidad de cualquier pieza habitable, medida perpendicularmente a las ventanas de la luz y ventilación, no excederá del doble de la distancia vertical entre el nivel de piso y la cara inferior del dintel de dichas ventanas.

Sin embargo, se permitirá aumentar la profundidad de los locales de acuerdo a la siguiente proporción:

Por cada 10% de aumento del área mínima de ventanas un aumento del 5% de la profundidad del local, hasta una profundidad máxima de 9 (nueve) metros.

Art. 18.- Mezzanines.

Un mezzanine puede ubicarse sobre un local siempre que se rija a las siguientes consideraciones:

- a) Cumpla con los requisitos de iluminación y ventilación que contempla el presente cuerpo normativo.
- b) Se construya de tal forma que no interfiera la ventilación e iluminación del espacio inferior.
- c) No se utilice como cocina.
- d) Su área no exceda en ningún caso, los dos tercios del área total correspondiente a planta baja.
- e) Se mantenga en todo caso una integración visual con planta baja.
- f) La altura mínima será de 2,40 metros.

Art. 19.- Baños.

- a) Los cuartos de baño e inodoros cumplirán con las condiciones de iluminación y ventilación que para estos casos están contemplados en el presente cuerpo normativo.
- b) Los baños no podrán comunicar directamente con comedores, reposterías ni cocinas.
- c) Dimensiones mínimas de baños:
 - i. Espacio mínimo entre la proyección de las piezas consecutivas igual a 0,10 metros.
 - ii. Espacio mínimo entre la proyección de las piezas y la pared lateral igual a 0,15 metros.
 - iii. Espacio mínimo entre la proyección de la pieza y la pared frontal igual a 0,65 metros.
 - iv. No se permite la descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria.
 - v. La ducha deberá tener una superficie mínima de 0,64 metros cuadrados, con un lado de dimensión mínima de 0,80 metros y será independiente de las demás piezas sanitarias.

SECCIÓN TERCERA:**CIRCULACIONES EN LAS EDIFICACIONES****Art. 20.- Circulaciones.**

La denominación de "circulaciones" comprende los corredores, pasillos, escaleras y rampas que permiten el desplazamiento de los habitantes al interior de una edificación.

Las disposiciones generales relativas a cada uno de estos elementos a las que deberán sujetarse todas las edificaciones, se expresan en los artículos de esta sección. Además, cada tipo especial de edificación deberá satisfacer los requisitos establecidos al respecto en los capítulos correspondientes.

Art. 21.- Circulaciones Horizontales.

Las características y dimensiones de las circulaciones horizontales deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:

- a) Todos los locales de un edificio deberán comunicarse con pasillos o corredores que conduzcan directamente a las escaleras o las puertas de salida de la edificación.
- b) El ancho mínimo de los pasillos y de las circulaciones para el público, será de 1,20 metros, excepto en interiores de viviendas unifamiliares o interiores de oficinas, en donde podrán ser de 0,90 metros.
- c) Los pasillos y los corredores no deberán tener salientes que disminuyan su altura interior a menos de 2,40 metros.

d) Cuando los pasillos tengan escaleras, deberá cumplir con las disposiciones sobre escaleras establecidas en el siguiente artículo.

Art. 22.- Escaleras.

Las escaleras de las edificaciones deberán satisfacer los siguientes requisitos:

a) Los edificios tendrán siempre escaleras que comuniquen todos sus niveles, aun cuando existan elevadores.

b) Las escaleras serán en tal número que ningún punto servido del piso o planta se encuentre a una distancia mayor de veinte y cinco metros de alguna de ellas.

c) Las escaleras en casas unifamiliares o en el interior de departamentos unifamiliares tendrán una sección mínima de 0,90 metros.

En cualquier otro tipo de edificio, la sección mínima será de 1,20 metros.

En los centros de reunión y salas de espectáculos, las escaleras tendrán una sección mínima igual a la suma de las secciones de las circulaciones a las que den servicio.

d) El ancho de los descansos deberá ser cuando menos, igual a la sección reglamentaria de la escalera.

e) Sólo se permitirán escaleras compensadas y de caracol, para casas unifamiliares y para comercios u oficinas con superficies menores de cincuenta metros cuadrados.

f) La huella de las escaleras tendrá un ancho mínimo de 0,28 metros y la contrahuella una altura máxima de 0,18 metros; salvo en escaleras de emergencia, en las que la huella no será menor a 0,30 metros y la contrahuella no será mayor a 0,17 metros.

g) Las escaleras contarán preferiblemente con 16 contrahuellas entre descansos, excepto en las compensadas o de caracol.

h) En cada tramo de escaleras las huellas serán todas iguales, lo mismo que las contrahuellas.

i) Las huellas se construirán con materiales antideslizantes.

Art. 23.- Escaleras de seguridad.

Se consideran escaleras de seguridad a aquellas a prueba de fuego dotadas de antecámara ventilada.

Los edificios que presenten alto riesgo por su actividad o concentración de personas, o cuando su altura así lo exija y en otros casos en que el Cuerpo de Bomberos o Dirección de Control Municipal, lo consideren necesario, deberá plantearse escaleras de seguridad.

Las escaleras de seguridad deberán cumplir con los siguientes requisitos:

Las escaleras deberán ser en el exterior del edificio.

Las escaleras y cajas de escaleras, deberán ser fabricadas de materiales incombustibles con resistencia mínima de dos horas contra el fuego.

Las puertas de elevadores no podrán abrir para la caja de escaleras, ni para la antecámara.

Deberá existir una antecámara construida con materiales resistentes al fuego, mínimo por dos horas y con ventilación propia.

Las puertas entre la antecámara y la circulación general serán fabricadas de material incombustible y deberán tener cerradura hermética.

Las cajas de escaleras podrán tener aberturas interiores, solamente hacia la antecámara.

La abertura hacia el exterior estará situada mínimo a cinco metros de distancia de cualquier otra abertura del edificio o de edificaciones vecinas, debiendo estar protegida por techo de pared ciega, con resistencia al fuego de dos horas como mínimo.

Las escaleras de seguridad tendrán iluminación natural con un área de 0,90 metros cuadrados por piso como máximo y artificial con circuito individual conectada a baterías con una duración mínima de dos horas.

La antecámara tendrá como mínimo un área de 1,80 metros cuadrados y será de uso colectivo.

Las puertas de la antecámara de la escalera deberán abrir en el sentido de la circulación y nunca en contra de ella, serán herméticas y no dejarán pasar gases o humos y estarán fabricadas con material resistente al fuego mínimo por una hora y media.

Las puertas tendrán una dimensión mínima de 1,20 metros de ancho y 2 metros de altura.

Es obligatoria la construcción de escaleras de seguridad para todos los edificios que concentre gran cantidad de personas, edificios públicos y privados, hoteles, edificios de habitación, centros de reunión, hospitales, instituciones, educacionales, recreativos, culturales, sociales, administrativos, etc., que se desarrollen en altura y que superen los cuatro pisos.

Art. 24.- Rampas.

Las rampas para peatones en cualquier tipo de construcción deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- a) Tendrán una sección mínima igual a 1,20 metros.
- b) La pendiente máxima será del 10%.
- c) Los pisos serán antideslizantes.

Art. 25.- Pasamanos en las circulaciones.

Cuando se requiera pasamanos en las circulaciones horizontales, escaleras o rampas en edificaciones, la altura mínima de ésta será de 0,85 metros y se construirá de manera que impidan el paso de niños a través de ellos. En el caso de edificios para habitación colectiva y de escuelas primarias, los pasamanos deberán estar compuestos por elementos lisos.

En escaleras de emergencia el pasamano deberá estar construido con materiales resistentes al fuego.

SECCIÓN CUARTA:

CIRCULACIONES EN LAS EDIFICACIONES

ACCESOS Y SALIDAS

Art. 26.- Generalidades.

Todo vano que sirva de acceso, de salida o de salida de emergencia de un local, lo mismo que las puertas respectivas, deberán sujetarse a las disposiciones de esta sección.

Art. 27.- Dimensiones mínimas.

El ancho mínimo de accesos y salidas, de emergencia y puertas que comuniquen con la vía pública será de 1,20 metros.

Para determinar el ancho total necesario, se considerará como norma, la relación de 1,20 metros por cada 150 usuarios.

Art. 28.- Accesos y salidas en locales de uso público.

Los accesos que en condiciones generales sirvan también de salida deberán permitir un rápido desalojo del local, considerándose como ancho libre mínimo de 1,80 metros. Para el cálculo del ancho total del acceso se regirá a la norma del artículo anterior.

Art. 29.- Salidas de emergencia.

Las edificaciones de uso colectivo con una capacidad superior a cincuenta personas, como hoteles, hospitales, centro de reunión, salas de espectáculos deportivos y similares, centros de diversión, discotecas, y los locales de ventas y centros comerciales de superficies mayores a quinientos metros cuadrados, deberán contar con salidas de emergencia, las mismas que se sujetarán a los siguientes requisitos:

- a) Deberán existir en cada nivel del establecimiento.
- b) Su número y dimensiones se regirán por las normas de este cuerpo normativo, de manera que sin considerar las salidas de uso normal, permitan el rápido desalojo del local.
- c) Tendrán salida directa a la vía pública o lo harán por medio de circulaciones con sección mínima igual a la suma de las circulaciones exclusivas que desemboquen en ellas.
- d) Deberán disponer de iluminación adecuada, aunque se llegare a interrumpir el servicio eléctrico general, y en ningún caso tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio.

Art. 30.- Señalización.

Las salidas, incluidas las de emergencia de todos los locales afectados por el artículo anterior, deberán señalizarse mediante letreros claramente visibles desde cualquier punto del área a la que sirvan y estarán iluminados en forma permanente, aunque se llegare a interrumpir el servicio eléctrico general.

Las características de estos letreros deberán ser especificadas en el Reglamento contra Incendios que dicte para el efecto el Cuerpo de Bomberos.

Art. 31.- Puertas.

Las puertas de las salidas o de las salidas de emergencia de hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos deportivos, centros de diversión, discotecas, locales y centros comerciales, deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- a) Siempre serán abatibles hacia el exterior sin que sus hojas obstruyan pasillos o escaleras.
- b) Se construirán con materiales que garanticen la resistencia al fuego de por lo menos 1 hora y deberán tener un cierre hermético que impida la contaminación de humo o gases. Contarán con dispositivos que permitan su apertura con el simple empuje de los concurrentes.
- c) Cuando comuniquen con escaleras, entre la puerta y el desnivel inmediato, deberá haber un descanso con una longitud mínima de 1,20 metros.
- d) No habrá puertas simuladas ni se colocarán espejos en las mismas.

SECCIÓN QUINTA:

ELEVADORES

Art. 32.- Alcance.

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

Art. 33.- Número de ascensores por altura de edificación.

Todas las edificaciones que tengan más de una planta baja y tres pisos altos, dispondrán por lo menos de un ascensor y sobre esta altura, por lo menos de dos ascensores, en caso de existir mezzanine, éste no se tomará como un piso más.

Deberá proveerse de ascensores cuando exista desnivel entre el terreno y la calle, de manera que aquel se encuentra por debajo de ésta, y si el proyecto arquitectónico contempla plantas por debajo y por encima de la rasante de la calle y la altura entre la planta baja, o sea la del acceso, y la planta más alta hacia arriba, sea igual o mayor a doce metros o cuatro pisos.

Sin embargo, la Dirección de Control Municipal, podrá autorizar la construcción de un solo piso adicional servicio por escaleras, sobre el último piso a que tenga acceso el ascensor, siempre que se encuentre dentro de las rasantes establecidas por la máxima altura. En ningún caso los elevadores podrán ser el único medio de acceso a las plantas superiores e inferiores de la edificación, debiendo regirse a lo establecido en los Artículos 22 y 23 de la sección Tercera.

Art. 34.- Pisos que se excluyen del cálculo de altura para el uso de ascensores.

Se permite excluir en el cálculo de la altura para el uso de ascensores los siguientes pisos:

- a) La planta de subsuelo destinada exclusivamente a estacionamientos.
- b) La última planta del edificio, cuando su área total sea menor o igual al cincuenta por ciento del área de la planta tipo, siempre y cuando se destine a:
 - i. Tanque de reserva de agua.
 - ii. Casa de máquinas.
 - iii. Depósito de material de limpieza.
 - iv. Vestuarios y sanitarios.
 - v. Vivienda de conserje.
 - vi. Sala de copropietarios.
 - vii. Parte superior de unidades de vivienda dúplex.

Art. 35.- Memoria Técnica.

El número, ubicación y características de los ascensores proyectados en un edificio, se ajustarán mediante un estudio de tránsito que deberá aprobarse junto con los planos de los edificios y satisfacer las siguientes condiciones:

- a) Determinará los dos valores siguientes: Intervalo y tiempo de evacuación.
- b) El intervalo de tiempo medio de espera de los pasajeros, no podrá ser tiempo de evacuación no podrá ser superior a 60 segundos en oficinas y 150 segundos en viviendas.

En otros tipos de edificios, se adoptarán las normas que, según el caso, disponga el Gobierno Municipal, a través de la Dirección de Control Municipal. En caso de edificios de usos mixtos, se adoptará la norma de aquel uso que establezca tiempos menores.

c) Este estudio deberá presentarse firmado por un profesional Ingeniero Mecánico o Compañía responsable.

d) Los resultados de los estudios de tránsito que se realicen, deberán ser ajustados además a los requisitos siguientes:

- a. En edificios de departamentos cada ascensor deberá servir a un máximo de 25 viviendas o fracción.

- b. En edificios para hoteles y residenciales de más de cinco pisos, deberá proveerse de por lo menos dos ascensores.
- c. En edificios para hospitales o clínicas de más de un piso de altura se proveerá de un ascensor montacamillas, aparte de cumplir las normas que al respecto contemple el Código de Salud.
- d. De ser necesaria la instalación de montacargas, éstos deberán satisfacer las normas de diseño y construcción que fueren pertinentes, pero en ningún caso se los contemplará como parte del equipamiento de ascensores que debe calcularse según las disposiciones del presente cuerpo normativo.
- e. Cuando se instalen escaleras o gradas mecánicas, aparte de cumplir con las normas de diseño y construcción que fueren del caso, no se las considerará como sustitutivas de los ascensores ni de las escaleras o gradas fijas. Sin embargo, en edificios de comercio, oficinas, reuniones u otros, en los cuales se contemple su instalación, deberá realizarse un estudio de tránsito que se entregará al Gobierno Municipal, para que la Dirección de Control Municipal pueda pronunciarse al respecto.

Art. 36.- Vestíbulo de ascensores.

El ancho mínimo de los vestíbulos o pasillos a los cuales se abran las puertas de los ascensores, aparte de la disposición del inciso anterior, será de 1,50 metros.

Este ancho se incrementará en 0,10 metros por cada dos pasajeros de incremento en la capacidad de los ascensores, a partir de los seis pasajeros para este cálculo, la capacidad de los ascensores será la que resulte de sumar la de todos los ascensores, cuando hubiere más de uno.

Los vestíbulos y pasillos delante de ascensores, tendrán una longitud mínima de dos metros, dispuesta simétricamente delante de la puerta del ascensor.

Cuando hubiere dos o más ascensores contiguos, esta longitud será igual a la que haya entre los lados más apartados de las puertas extremas, más 0,50 metros adicionales en cada una de ellas.

En todos los pisos las puertas de los ascensores deberán estar ubicadas en el mismo plano vertical que la de la puerta de ingreso del ascensor en la planta baja, de modo que no haya lugar a cambios de dirección o de sentido con relación a las de entrada o salida en la planta baja.

En el caso de la instalación de ascensores en edificios ya construidos, que no los hubieren previsto en su planificación, se admitirá que la puerta de los ascensores de hacia otros planos verticales diferentes al de planta baja, para lo cual se deberá solicitar expresamente la autorización de la Dirección de Control Municipal. Ésta la concederá solamente cuando el edificio tuviera por lo menos quince años de construcción y que no hubiere más de un cambio de dirección en la ubicación de las puertas de los ascensores, de otra manera se procederá según lo dispuesto en el presente artículo.

Art. 37.- Condiciones del cubo de ascensores.

Los cubos o cajas para ascensores cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) No se adosarán ni interior ni exteriormente, chimeneas térmicas, bajantes y canalizaciones de agua, gas y otros servicios; el cubo sí podrá contener la línea de acometida del ascensor y en su caso, la línea de toma de tierra.
- b) Cuando los ascensores recorran trechos sin previsión de paradas, deberán existir por lo menos en andares alterna dos puertas de emergencia.
- c) No se usarán los cubos de ascensores como medios de ventilación de locales ajenos a los mismos.
- d) La ventilación de los cubos estará condicionada a lo especificado en el reglamento de protección contra incendios.

e) Se permitirá la instalación de ascensores y montacargas paralelos en un mismo cubo, subdivididos transversalmente por vigas de material incombustible a nivel de cada piso, de modo que cada cabina sea independiente.

f) Las paredes del cubo serán construidas de hormigón, ladrillo o metálicas, cumpliendo con las normas de protección contra incendios.

Art. 38.- Salas de máquinas.

a) Será destinada exclusivamente a su finalidad específica; no será permitido su uso como depósito, comunicación a otros locales, ni instalación de otros equipos ajenos.

b) El acceso será siempre por zonas de libre paso, pertenecientes a servicios comunes del edificio.

c) Las puertas de acceso hasta la sala de máquinas, tendrán un ancho mínimo suficiente para el ingreso de cualquier pieza de la maquinaria.

d) Las puertas serán resistentes al fuego, provistas de cerradura que sólo pueda abrirse sin llave desde el interior.

e) El acceso a la sala de máquinas será por medio de una escalera fija de acuerdo a lo indicado en el cuerpo normativo, con tramos de hasta 15 contrahuellas. Se permitirá el uso en escaleras marineras empotradas cuando la diferencia de nivel no sea mayor a 1,20 metros.

Art. 39.- Condiciones de la cabina.

Las cabinas de ascensores de pasajeros cumplirán con las siguientes condiciones:

a) Toda cabina tendrá puerta independiente de la de acceso hacia el vestíbulo de ascensores.

b) Interiormente se colocará un aviso que indique la carga útil máxima y el número de pasajeros que pueda transportar. Sólo se permitirá exceder dicha carga cuando se realice el ensayo previo a su funcionamiento normal.

Art. 40.- Elevadores no usuales.

Los tipos no usuales de elevadores de transporte vertical de pasajeros además de cumplir con todas las disposiciones pertinentes de esta sección, deberá presentar los requisitos necesarios que garanticen absoluta seguridad de su servicio a los usuarios.

Art. 41.- Montacargas.

Los elevadores de servicio y carga, cumplirán con todo lo especificado para ascensores en los que fuera aplicable y con las siguientes condiciones:

a) Dispondrán de acceso propio, independiente y separado de los pasillos, pasajes o espacios para acceso a elevadores de pasajeros.

b) No podrán usarse para transporte de pasajeros, a no ser de sus propios operadores.

c) Podrán desplazarse vertical u horizontalmente o de manera combinada.

d) Los tipos no usuales de montacargas, además de cumplir con las condiciones previstas en los literales a), b) y c), presentarán los requisitos necesarios que garanticen su absoluta seguridad de servicio.

Art. 42.- Escaleras mecánicas y eléctricas.

a) En ningún caso, las dimensiones para escaleras fijas de una edificación podrán reducirse por la instalación de escaleras mecánicas.

b) Las dimensiones de los descansos de entrada y salida de las escaleras mecánicas, no serán menores a tres veces el ancho útil de éstas y en ningún caso será menor a 1,50 metros.

- c) La pendiente máxima permisible para este tipo de escaleras es del 75%.
- d) La velocidad de desplazamiento podrá variar entre 0,30 y 0,60 metros/segundo.

SECCIÓN SEXTA:

VISIBILIDAD EN ESPECTÁCULOS

Art. 43.- Alcance.

Todos los locales destinados a centro de reunión, espectáculos deportivos y similares, cumplirán con todos los artículos especificados en la presente sección.

Art. 44.- Construcción.

Los locales se construirán de tal modo que todos los espectadores tengan una perfecta visibilidad desde cualquier punto de la sala, hacia la totalidad del área donde se desarrolle el espectáculo.

Art. 45.- Cálculo de la isóptica.

La visibilidad se calculará usando el cálculo de isópticos, en base de una constante "k" que el resultado de la diferencia de niveles entre el ojo de una persona y la parte superior de la cabeza del espectador situado en la fila inmediata inferior. Esta constante tendrá un valor mínimo de doce centímetros.

Art. 46.- Otros sistemas de trazo de isópticos.

Para el cálculo de visibilidad podrá usarse cualquier otro sistema de trazo, siempre y cuando se demuestre que la visibilidad obtenida cumpla con todo lo especificado en esta sección.

Art. 47.- Nivel de piso.

Para el cálculo del nivel de piso en cada fila de espectadores, se considerará que la altura entre los ojos del espectador y el piso, es de 1,10 metros, cuando éste se encuentre en posición de sentado y de 1,50 metros cuando los espectadores se encuentren de pie.

Art. 48.- Cálculo de isóptica en teatros y espectáculos deportivos.

Para el cálculo de la isóptica en locales donde el espectáculo se desarrolle en un plano horizontal, se preverá que el nivel de los ojos de los espectadores, no sea inferior en ninguna fila, al plano en que se efectúe el espectáculo y el trazo de la isóptica se realizará a partir del punto extremo del proscenio, cancha, límite más cercano a los espectadores o del punto de visibilidad más crítico.

Art. 49.- Cálculo de isóptica en cines.

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

Art. 50.- Requisitos de aprobación de planos.

Además de lo indicado en esta ordenanza municipal, cuando se trate de la aprobación de planos para este tipo de establecimientos, se deberán anexar los planos de las isópticas y los cuadros de cálculo correspondientes que contendrán como mínimo lo siguiente:

- a) Ubicación y nivel de los puntos más críticos para el cálculo de la visibilidad, la distancia en planta entre éstos y la primera fila de espectadores y 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 0.50 centímetros para facilitar la construcción de los mismos.

d) La magnitud de la constante «k» empleada.

SECCIÓN SÉPTIMA:

NORMAS PARA CONSTRUCCIÓN SISMORESISTENTE

Art. 51.- Alcance.

Todo edificio deberá proyectarse considerando estructuras que tengan estabilidad, tanto para cargas verticales como también para solicitaciones de origen sísmico.

Art. 52.- Normas Generales.

Para la elaboración del proyecto estructural se seguirán las normas básicas y recomendaciones establecidas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción -N.E.C.-, en el capítulo referente a la SEGURIDAD ESTRUCTURAL DE LAS EDIFICACIONES.

Cuando se pusieren en vigencia a nivel nacional nuevas normas de construcción que sustituyan modifiquen o complementen a las indicadas en el Numeral 1. Estas normas deberán ser aplicadas por los profesionales proyectistas o constructores.

En todo caso, se podrá recurrir a Normas de Carácter Internacional para los cálculos respectivos.

Cuando se presente esta situación el profesional responsable acompañará a la Memoria Técnica de Cálculo las justificaciones respectivas por las cuales se optó por estas normas.

Art. 53.- Responsabilidad Técnica.

Es de responsabilidad del proyectista estructural, del ingeniero de suelos y del constructor, la consideración de las características del suelo portante de una edificación. Para determinar esta responsabilidad cuando la magnitud de la obra o las condiciones del suelo lo justifiquen, la Dirección de Control Municipal exigirá que se acompañe a la planificación presentada un estudio específico de mecánica de suelos y de diseño estructural suscrito por un profesional de la rama.

Los proyectistas que contraten los cálculos, estudios, dictámenes o informes de otros profesionales, serán directamente responsables de los daños que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrección o inexactitud, sin perjuicio de la repetición que pudieran ejercer contra sus autores.

SECCIÓN OCTAVA:

DISPOSICIONES VARIAS

Art. 54.- Locales Viciados.

En los locales habitables que se vicie el aire por causas distintas de la respiración, se preverá un volumen de aire no inferior a diez metros cúbicos por persona; caso contrario, se colocarán sistemas mecánicos de renovación del aire.

Art. 55.- No podrán colocarse espejos o vidrio tipo espejo como revestimiento de los muros de fachadas de todo tipo de edificio.

Art. 56.- Locales a Nivel de Terreno.

Cuando el piso de locales habitables y no habitables se encuentre en contacto directo con el terreno, aquel deberá ser impermeable. Si se trata de planta baja, su piso deberá quedar a 0.15 metros por lo menos, sobre el nivel de la acera o patio adyacente.

Art. 57.- Muros en Sótanos.

Todos los muros en sótanos, serán impermeables hasta una altura no menor de 0.20 m, sobre el nivel de la acera o patio adyacente

Art. 58.- Locales con Pisos de Madera.

Cuando en un local los pisos y su respectiva estructura soportante sean de madera y se coloquen sobre el nivel del terreno, deberá tener una altura mínima de 0,30 m. entre el terreno y la cara inferior de los elementos estructurales.

Los espacios bajo el piso de los distintos locales se comunicarán entre si y cada uno de ellos se ventilará al exterior por medio de rejillas o conductos debidamente protegidos. Las superficie mínima de los boquetes para ventilación será de 0.40 metros cuadrados.

Art. 59.- Marquesinas.

En las edificaciones sin retiro frontal podrán instalarse marquesinas y su ancho o volado máximo no podrá sobrepasar los 2/3 del ancho de la acera, con un máximo de dos metros; tendrá una altura mínima de 2,40 metros y no será accesible. Para su autorización de emplazamiento y construcción por parte de la municipalidad, el interesado presentará el levantamiento del área frontal del predio que incluirá el ancho de la acera y la ubicación de los postes de tendido eléctrico más próximos, información en base a la cual se autorizará o negará el respectivo permiso.

En el caso de las edificaciones con retiro frontal las marquesinas no podrán tener un ancho mayor al 50% de la longitud del retiro frontal.

Art. 60.- Ocupación de retiros.

En los retiros se permitirá la construcción de escaleras abiertas para salvar el desnivel del terreno, no pudiendo hacerlo en aquellos lotes con frentes a vías de primer orden.

Los retiros frontales se podrán utilizar como garaje exclusivamente cuando se trate de edificaciones para vivienda unifamiliar, para lo cual el acceso no podrá tener una dimensión mayor a 3 metros.

No se permitirá la construcción de cubiertas para garaje en el retiro frontal del lote.

No serán accesibles las cubiertas planas adyacentes a los linderos del predio y que correspondan a la proyección de los retiros de las plantas altas.

Art. 61.- Balcones y voladizos.

Se permite tener balcones, terrazas, jardineras y otros voladizos exclusivamente hacia el lado frontal del lote.

En las edificaciones con tipo de implantación continua sin retiro frontal y continuo con portal, el volado tendrá un máximo de 0,60 metros y una altura mínima de 3 metros a partir del nivel de la acera. Si la forma de ocupación es con retiro frontal de 5 metros o más, el volado no será mayor a 1,50 metros sobre el retiro y si tal retiro es de 3 metros el volado no superará 1 metro.

Con excepción de aleros, todo volado de hasta 0,60 metros debe estar separado de la línea medianera vecina a una distancia de un metro como mínimo; para dimensiones mayores, a una distancia de 1,5 veces el ancho del volado.

En las edificaciones con retiro lateral y posterior mínimo, se podrán construir en ellos voladizos inaccesibles tales como: Jardineras, quiebra soles, etc., hasta un ancho máximo de 0,60 metros.

La autorización y construcción de balcones y voladizos por parte de la municipalidad, estará condicionada al cumplimiento de las normas de protección en cuanto a distancia de la red eléctrica establecidas por la Empresa Eléctrica Local, para lo cual el interesado presentará el levantamiento del área frontal del predio que incluirá el ancho de la acera (*existente y planificada*) así como la ubicación de los postes de tendido eléctrico más próximos, información en base a la cual se autorizará o negará el respectivo permiso.

Art. 62.- Vestíbulo de Acceso.

En toda edificación de cuatro o más pisos de altura se planteará un vestíbulo de acceso con un área mínima de seis metros cuadrados y un lado mínimo de dos metros.

La puerta principal de acceso tendrá 1,20 metros de ancho como mínimo. En el vestíbulo de acceso se ubicará tanto la nomenclatura correspondiente al edificio, como también un buzón de correos.

La circulación general a partir del vestíbulo de acceso tendrá como mínimo 1,20 metros, de ancho, sujetándose a lo dispuesto en la Sección Tercera de este cuerpo normativo.

El vestíbulo de acceso deberá permitir una inmediata comunicación visual y física con la circulación vertical del edificio

Art. 63.- Ductos y equipos de aire acondicionado.

La autorización para este tipo de instalaciones se efectuará en base a la presentación de un estudio elaborado por parte de un Ingeniero Mecánico o profesional debidamente calificado y que garantizará las condiciones de ventilación y servicio de climatización. Los elementos que por su naturaleza deban ser emplazados en el exterior de las edificaciones recibirán un especial tratamiento de fachadas para su integración al proyecto arquitectónico.

Preferentemente las edificaciones deberán diseñarse para un funcionamiento bioclimático armónico considerando el entorno: vegetación, ventilación y soleamiento de tal manera que disminuyan la necesidad de instalación de este tipo de equipos.

Art. 64.- Porterías.

Las porterías de las edificaciones observarán los siguientes requisitos:

- a) Tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros, y ninguna de sus dimensiones será mayor a 3 metros.
- b) Podrán disponer interiormente de una instalación sanitaria de uso privado con un área mínima de 1,20 metros cuadrados.
- c) La portería deberá estar localizada preferentemente hacia los accesos peatonal y vehicular de la edificación.

CAPÍTULO II

NORMAS POR TIPO DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA:

EDIFICIOS PARA VIVIENDA

Art. 65.- Alcance.

Los siguientes artículos de este capítulo, a más de las normas generales pertinentes, afectarán a todos los edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares.

Art. 66.- Unidad de Vivienda.

Para los efectos de estas normas, se considerará como unidad de vivienda la que conste de por lo menos sala de estar, un dormitorio, cocina, cuarto de baño y área de servicio.

Art. 67.- Dimensiones Mínimas de los Locales.

- a) Los locales habitables tendrán una superficie mínima útil de 6 (seis) metros cuadrados, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2 metros libres.

b) Dormitorios Exclusivos.- Para el caso de la unidad mínima de vivienda deberá existir por lo menos un dormitorio exclusivo con superficie mínima de 8,10m²., ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 metros libres, provisto de clóset anexo de superficie mínima de 0,72 metros cuadrados y ancho no menor a 0,60 metros libres. Otros dormitorios con excepción del de servicio, dispondrán de closet anexo con superficie mínima de 0,54 metros cuadrados y ancho no menor a 0,60 metros libres o incrementarán su área mínima en 0,72 metros cuadrados.

c) Sala de Estar.- Tendrá una superficie mínima de 7,30 metros cuadrados, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 metros.

d) Comedor.- Tendrá una superficie mínima de 7,30 metros cuadrados, ninguna de cuyas dimensiones laterales, será menor a 2,70 metros.

e) Cocina.-Tendrá una superficie mínima de 4,50 metros cuadrados, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1,50 metros, dentro de la que deberá incluirse obligatoriamente un mesón de trabajo en un ancho no menor a 0,60 metros.

f) Baños.- Las dimensiones mínimas de baños serán de 1,20 metros el lado menor y una superficie útil de 2,50 metros cuadrados.

g) Área de Servicio.- Tendrá una superficie de 2,25 metros cuadrados, como mínimo, ninguna de cuyas dimensiones será menor a 1,50 metros libres, pudiendo anexarse espacialmente al área de cocina y dividida de esta, por medio de un muro o tabiquería de 1,50 metros de altura.

h) Área de Secado.- En toda vivienda se proveerá un área de secado de ropa anexa al área de servicio o fuera de ella y tendrá una superficie útil de 3 metros cuadrados. Ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1,50 metros.

Art. 68.- Servicios Sanitarios de la Vivienda.

Toda vivienda deberá incluir obligatoriamente los siguientes servicios sanitarios:

Cocina: Fregadero con interceptor de grasas.

Baño: Lavamanos, inodoro y ducha.

Lavadero de ropa.

Art. 69.- Departamentos de un solo ambiente.

En los proyectos de vivienda colectiva, se podrá autorizar la construcción de vivienda de un solo ambiente en un porcentaje que no supere el 10% del número total de soluciones habitacionales, cuando cumplan las siguientes características:

a) Un local destinado a la habitación, que reúna todas las condiciones del local habitable con el máximo de mobiliario incorporado, que incluya closet, según la norma del literal b, del Artículo 66 y un área mínima de 12 metros cuadrados libres, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 m.

b) Una pieza de baño completa, de acuerdo a las normas del Artículo 19 del presente cuerpo normativo.

c) Cocineta con artefacto y mueble de cocina, lavaplatos y extractor natural o mecánico, tendrá un área mínima de 2,25 metros cuadrados, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1,50 m. libres y el mesón de trabajo tendrá un ancho mínimo de 0,60 metros libres.

d) El área de servicio se registrará exactamente al contenido del inciso g) del Artículo 67 del presente cuerpo normativo.

Art. 70.- Dimensiones de las Puertas.

Las siguientes dimensiones de puertas para la vivienda, corresponden al ancho y altura mínimos que deberán preverse para las hojas de las mismas:

Altura mínima: 2,00 metros.

Secciones mínimas:

- a) Acceso a vivienda o departamento: 0,85 metros
- b) Dormitorios, salas, comedores: 0,80 metros
- c) Cocinas y áreas de servicio: 0,85 metros
- d) Baños: 0,70 metros

Art. 71.- Estacionamientos.

El número de puestos de estacionamientos por unidad de vivienda estará de acuerdo a las siguientes relaciones:

- a) Un puesto de estacionamiento por cada unidad de vivienda, cuando estas sean de tipo unifamiliar.
- b) En conjuntos habitacionales, Un estacionamiento por cada unidad de vivienda de hasta 120 metros cuadrados en total y un puesto adicional por cada fracción de 120 metros cuadrados en exceso.
- c) Un puesto de estacionamiento por cada unidad de vivienda, cuando estas sean tipo suite.
- d) Un puesto de estacionamiento por cada dos unidades de vivienda en programas que demuestren ser de interés social siempre que el área de la unidad de vivienda no exceda a 80 m².
- e) Además de todo lo estipulado en este artículo, las edificaciones para habitación, se sujetarán a las normas del presente cuerpo normativo en lo concerniente a edificios para estacionamientos.

SECCIÓN SEGUNDA:

EDIFICIOS DE COMERCIOS O SERVICIOS Y OFICINAS

Art. 72.- Alcance.

Los edificios destinados a comercios o servicios, oficinas, centros comerciales o de uso mixto, cumplirán con las disposiciones contenidas en esta sección, a más de las pertinentes de este cuerpo normativo.

Art. 73.- Edificios de Oficinas para fines de Dotación Exigidas.

Para los efectos de estas normas, los edificios destinados a oficinas cumplirán con las disposiciones referidas a los edificios a ser enajenados en propiedad horizontal y se relacionará el área neta total de oficinas a razón de un departamento por cada 40 metros cuadrados de oficinas o fracción mayor de 20 metros cuadrados.

Art. 74.- Servicios Sanitarios en Oficinas.

Todo local destinado a oficinas, con área de hasta 40 metros cuadrados, dispondrá de un cuarto de baño equipado con un inodoro y un lavamanos. Por cada 40 metros cuadrados de oficinas en exceso o fracción mayor de 20 m², se incrementará un cuarto de baño de iguales características al señalado inicialmente.

Art. 75.- Servicios Sanitarios en Comercios o Servicios.

Todo local comercial o de servicios de hasta 500 metros cuadrados de área neta, dispondrá de un cuarto de baño equipado con un inodoro y un lavamanos. Cuando el local supera los 500 metros cuadrados dispondrá de dos cuartos de baño de las mismas características anteriores.

Art. 76.- Servicios Sanitarios para el Público en Oficinas.

Todo local destinado a oficinas de servicio público, con área de hasta 100 metros cuadrados, dispondrá de dos cuartos de baño equipado con un inodoro y un lavamanos. Por cada 100 metros cuadrados de oficinas en exceso o fracción mayor de 20 metros cuadrados se incrementará dos cuartos de baño de iguales características al señalado inicialmente.

Art. 77.- Servicios sanitarios para el público en comercios o servicios.

Los edificios destinados a comercios o servicios con más de 500 metros cuadrados de construcción, dispondrán de servicios sanitarios para el público, debiendo estar separados los de hombres y mujeres y estarán ubicados de tal manera que no sea necesario subir o bajar más de un piso para acceder a ellos.

El número de piezas sanitarias, estará determinado por la siguiente relación:

Por los primeros 500 metros cuadrados o fracción de superficie construida se instalarán un inodoro, un urinario y un lavamanos para varones y un inodoro y lavamanos para mujeres.

Por cada 500 metros cuadrados o fracción excedente de esta superficie, se instalará un inodoro, un lavamanos y dos urinarios para hombres y dos inodoros y un lavamanos para mujeres.

Art. 78.- Cristales y Espejos.

En comercios o servicios y oficinas, los cristales y espejos de gran magnitud, cuyo extremo inferior esté a menos de 0,50 metros del piso, colocado en lugares a los tenga acceso el público, deberán señalarse o protegerse adecuadamente para evitar accidentes.

No podrán colocarse espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma o tamaño de vestíbulos o circulaciones. Para los espacios cubiertos con vidrio éste será templado, laminado o llevará otro sistema de protección, a fin de no causar daño a las personas en caso de accidente que implique su rotura.

Art. 79.- Servicio médico de emergencia.

Todo comercio o servicio con área de ventas o de atención de más de 1000 metros cuadrados y todo centro comercial, deberán tener un local destinado a servicio médico de emergencia dotado del equipo e instrumental necesarios para primeros auxilios.

Art. 80.- Locales de comercio de productos alimenticios.

Los locales que se construyan o habiliten para comercio de productos alimenticios, a más de cumplir con las disposiciones de esta sección y otras del presente cuerpo normativo, se sujetarán a los siguientes requisitos:

- a) Serán independientes de todo local destinado a la habitación.
- b) Los muros y pavimentos serán lisos, impermeables y lavables.
- c) Los vanos de ventilación de locales donde se almacenen productos alimenticios, estarán dotados de mallas o rejillas de metal que aíslen tales productos de otros elementos nocivos.
- d) Tendrán provisión de agua potable y al menos de un fregadero.

Art. 81.- Estacionamientos en oficinas.

Su número estará determinado a razón de un puesto por cada 40 metros cuadrados de área neta de oficinas, o fracción mayor de 20 metros cuadrados.

Art. 82.- Estacionamientos en Locales de Comercio y Servicios.

El número de puestos de estacionamiento por área neta de comercios o servicios estará de acuerdo a las siguientes relaciones:

- a) Un puesto por cada 40 metros cuadrados para locales individuales de hasta 200 m² de superficie.
- b) Un puesto por cada 30 metros cuadrados de local para áreas que agrupen comercios mayores a 4 unidades en sistema de centro comercial o similar.
- c) Un puesto por cada 25 metros cuadrados de local para supermercados y similares, cuya área de venta o atención sea menor a 400 metros cuadrados.

d) Un puesto por cada 15 metros cuadrados de local para supermercados o similares, cuya área de venta o atención sea mayor a 400 m².

SECCIÓN TERCERA:

PREDIOS Y EDIFICIOS PARA ESTACIONAMIENTOS.

Art. 83.- Alcance.

Todo tipo de edificación en que se destinare uno o más sitios para el estacionamiento público o privado de vehículos, deberá cumplir con las especificaciones del presente cuerpo normativo.

Art. 84.- Entradas y salidas.

Los estacionamientos públicos deberán cumplir con las siguientes condiciones:

a) Zona de transición. Las edificaciones que por su ubicación no estuviesen afectadas por retiros frontales a la vía pública o pasajes, deberán prever a la entrada y salida de vehículos, una zona de transición no menor a 3,50 metros de longitud, medidos desde la línea de fábrica hasta el inicio de la rampa y se deberá garantizar la visibilidad del conductor del vehículo hacia la vía y a peatones.

b) Número de carriles.- Los carriles para entradas o salidas de vehículos, serán de dos cuando el estacionamiento albergue a más de 25 puestos.

c) Anchos mínimos de carriles.- Los estacionamientos deberán tener los carriles separados por una franja o bordillo de 0,15 metros de base x 0,15 metros de altura, perfectamente señalados, con un ancho mínimo útil de 2,50 metros, por carril y una banda independiente para peatones.

d) Señal de alarma luminosa.- Toda edificación que al interior del predio tuviere más de cuatro puestos de estacionamiento, deberá instalar a la salida de vehículos una señal de alarma luminosa y sonora. Esta será lo suficientemente visible para los peatones de manera tal que indique el instante de salida de los vehículos.

e) Uso de retiros.- Los retiros hacia la vía pública y pasajes no podrán ocuparse a nivel de planta baja con espacios de estacionamiento cubiertos ni rampas de entrada y salida de vehículos, permitiéndose la utilización de rampas en el retiro solamente en casos excepcionales, cuando la dimensión del terreno lo justifique y bajo autorización expresa de la Dirección de Control Municipal.

Art. 85.- Áreas de espera para recepción y entrega de vehículos en estacionamientos públicos.

Los estacionamientos tendrán áreas de espera cubiertas para los usuarios, ubicadas a cada lado de los carriles referidos en el artículo anterior y deberán tener una longitud mínima de seis metros y un ancho no menor de 1,20 metros. El piso terminado estará elevado 15 centímetros sobre el nivel de tales carriles.

Art. 86.- Caseta de control.

En los estacionamientos habrá una caseta de control, junto al área de espera para el público, con una superficie mínima de dos metros cuadrados.

Art. 87.- Altura libre mínima.

Las construcciones para estacionamientos, tendrán una altura libre mínima de 2,70 metros.

Art. 88.- Dimensiones mínimas para puestos de estacionamientos.

Las dimensiones y áreas mínimas requeridas para puestos de estacionamientos, se regirán según la forma de colocación de los mismos, de acuerdo al siguiente cuadro y gráfico que se indican a continuación:

ESTACIONAMIENTO A(m) B(m) C(m) ÁREA DE VEHÍCULOS:

En 45° 3,40 / 5,00 / 3,30 28,20 m².
En 30° 5,00 / 4,30 / 3,30 34,00 m².

En 60° 2,75 / 5,50 / 6,00 28,00 m2.
En 90° 2,50 / 5,20 / 6,00 28,00 m2.
En paralelo 6,10 / 2,50 / 3,30 34,00 m2.

Art. 89.- Anchos mínimos de puestos de estacionamientos.

Según la ubicación de los puestos de estacionamientos con respecto a muros y otros elementos laterales, los anchos mínimos se regirán por el siguiente cuadro:

Lugar de emplazamiento para automóviles normales.

- 1) Abierto para todos los lados o contra 5,00 m. X 2,30m un obstáculo.
- 2) Con pared en uno de los lados. 5,00m. X 2,55m
- 3) Con pared de ambos lados (box) 5.00m. X 2.80m

Art. 90.- Colocación de vehículos en fila.

En los estacionamientos públicos o privados, que no sean de autoservicio y que dispongan de acomodador de vehículos podrá permitirse que los puestos se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva un máximo de dos.

Art. 91.- Puestos con muros frontales

Los puestos de estacionamientos contarán con topes de 0,15 metros de alto, colocados a una distancia mínima de 1,20 metros cuando existan antepechos o muros frontales.

Art. 92.- Protecciones.

Las rampas, fachadas, elementos estructurales y colindancias de los estacionamientos, deberán protegerse con dispositivos capaces de resistir posibles impactos de vehículos.

Art. 93.- Circulaciones para Vehículos.

Los estacionamientos deberán tener sus circulaciones vehiculares independientes de las peatonales. Las rampas tendrán una pendiente máxima del 15%, con tratamiento de piso antideslizante y un ancho mínimo de 3,00 metros en la rectas y de 3,50 metros en las curvas. Sin embargo la pendiente podrá aumentarse hasta el 18%, en tramos cortos no mayores de 5 metros de longitud. El radio de curvatura mínimo medido al eje de la rampa será de 7,50m.

Art. 94.- Señalización.

Los estacionamientos tendrán la siguiente señalización, la cual deberá destacarse mediante el uso de pintura fluorescente de color blanco, amarillo y negro:

- a) Altura máxima permisible.
- b) Entradas y salidas de vehículos.
- c) Casetas de control.
- d) Sentido de circulaciones y rampas.
- e) Pasos peatonales.
- f) Divisiones entre puestos de estacionamiento.
- g) Columnas, muros de protección, bordillos y topes.
- h) Nivel, número de piso y número del puesto.

Art. 95.- Ventilación.

La ventilación en los estacionamientos podrá ser natural o mecánica.

a) Ventilación natural.- El área mínima de vanos para ventilación natural, será del 10% del área del piso correspondiente y no se permitirá en ellos la colocación de vidrios, mallas o similares.

b) Ventilación mecánica.- Cuando no se cumpla con la disposición anterior, la ventilación podrá ser mecánica, para extraer y evitar la acumulación de gases tóxicos, especialmente en las áreas destinadas a

la entrega y recepción de vehículos. El proyecto de ventilación mecánica será sometido a aprobación, conjuntamente con los planos generales de la edificación.

Art. 96.- Servicios Sanitarios.

Los estacionamientos públicos tendrán servicios sanitarios independientes para los empleados y para el público.

a) Los servicios sanitarios para empleados estarán equipados como mínimo de: Inodoro, lavamanos, urinario, vestuarios con ducha y cancelas.

b) Los servicios sanitarios para el público, serán para hombres y mujeres separadamente y el número de piezas sanitarias estará de acuerdo a la siguiente relación: Hasta los 100 puestos de estacionamiento, 2 inodoros, 2 lavamanos y 2 urinarios para hombres y 1 inodoro y 1 lavamanos para mujeres. Sobre los 100 puestos de estacionamiento y por cada 200 en exceso se aumentará un número de piezas sanitarias igual a la relación anterior. En caso de ser edificaciones de varios pisos se dotará de una batería por piso.

Art. 97.- Estacionamientos de servicios exclusivo que no sean de carácter público.

Los estacionamientos de servicio institucional o privado, cumplirán con todas las normas señaladas en esta sección, sin que sean obligatorias las relacionadas con carriles separados, áreas de recepción y entrega de vehículos y casetas de control.

Art. 98.- Estacionamiento en terrenos baldíos.

Los estacionamientos que funcionen en terrenos baldíos, cumplirán con las normas básicas de esta sección que según el caso, les sean aplicables y adicionalmente sus pisos deberán asegurar un conveniente drenaje y contar con una batería de servicios higiénicos para hombres y mujeres.

Art. 99.- Estacionamientos fuera del predio.

Las edificaciones que no pudieren emplazar el total o parte de los estacionamientos exigidos dentro del predio donde se levante la construcción, podrán hacerlo en otro, situado a una distancia máxima de cincuenta metros (50 metros) medidos desde el acceso principal del edificio. Esta norma se aplicará únicamente en el caso de que el terreno fuera de propiedad del o de los dueños del edificio.

Art. 100.- Edificios de estacionamientos.

Las edificaciones con más de un piso cumplirán a más de todas las disposiciones de esta sección, con los siguientes requisitos:

a) Circulaciones: Serán independientes las circulaciones de vehículos de las peatonales.

b) Servicios sanitarios: Se preverán en cada planta de estacionamiento en forma separada para hombres y mujeres, y dispondrán como mínimo de un cuarto equipado con un inodoro y un lavamanos que deberán estar abiertos al público durante el horario de funcionamiento.

c) Escaleras: Cumplirán con los artículos referidos a las circulaciones en las construcciones.

d) Ascensores: Deberán preverse en toda edificación con más de tres pisos y se sujetarán a las disposiciones referidas a elevadores.

e) Altura máxima de edificación con rampas: Las edificaciones no podrán exceder los cuatro pisos cuando el sistema de circulación vehicular sea a través de rampas.

f) Casos especiales: Los edificios que dispongan de otros sistemas de circulación vertical para vehículos, deberán demostrar al Dirección de Control Municipal la eficacia del sistema adoptado para su posterior aprobación.

Art. 101.- Protección contra incendios.

Los establecimientos cumplirán con todas las disposiciones pertinentes contempladas en las normas de protección contra incendios.

SECCIÓN CUARTA:

EDIFICIOS PARA EDUCACIÓN

Art. 102.- Alcance.

Los edificios que se construyan o destinen a la educación preprimaria, primaria, secundaria y superior se sujetarán a las disposiciones de esta sección, a más de las pertinentes del presente cuerpo normativo.

Art. 103.- Cambio de Uso.

No se autorizará la apertura de ningún centro de educación en locales existentes sin los permisos que extenderá el Dirección de Control Municipal y la autoridad sanitaria respectiva previa inspección de dichos locales.

Art. 104.- Accesos.

Los edificios para educación tendrán por lo menos un acceso directo a una calle o espacio público de un ancho no menor a 10 metros exclusivo para peatones.

Art. 105.- Locales en pisos bajos.

Los locales de estas edificaciones que albergan un número mayor a 100 alumnos y los destinados a jardines de infantes o primero y segundo grados, estarán situados únicamente en la planta baja.

Art. 106.- Áreas de recreación.

Los patios cubiertos y los espacios libres destinados a recreación cumplirán con las siguientes áreas mínimas:

- a) Preprimaria 1,50 metros cuadrados por alumno;
- b) Primaria y secundaria 5,00 metros cuadrados por alumno y en ningún caso será menor a 200,00 metros cuadrados.

Art. 107.- Patios de piso duro.

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

Art. 108.- Servicios sanitarios.

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

Art. 109.- Servicios sanitarios para alumnos.

Los servicios sanitarios para los alumnos estarán equipados de acuerdo a las siguientes relaciones:

- a) Un inodoro por cada 40 alumnos.
- b) Un urinario por cada 100 alumnos.
- c) Un inodoro por cada 30 alumnas.
- d) Un lavamanos por cada 2 inodoros o urinarios
- e) Una ducha por cada 10 o fracción de 10 alumnos (as)
- f) Un bebedero higiénico por 100 alumnos (as)
- g) Los servicios sanitarios serán independientes para cada sexo.
- h) El diseño de la batería de servicios higiénicos deberá prever su uso por parte de personas con capacidad limitada.

Art. 110.- Altura de la edificación.

Las edificaciones de educación, no podrán tener más de planta baja y tres pisos altos.

Art. 111.- Auditorios, gimnasios y otros locales de reunión.

Todos los locales destinados a gimnasios, auditorios y afines, cumplirán con todo lo especificado en la sección referida a centros de reunión en el presente cuerpo normativo.

Art. 112.- Salas de clase especiales.

Las salas de clase y laboratorios, donde se almacenen, trabajen o se use fuego, se construirán con materiales resistentes al fuego, dispondrán con un sistema contra incendios y de suficientes puertas de escape, para su fácil evacuación en casos de emergencia.

Art. 113.- Edificaciones con materiales combustibles.

Las edificaciones que se construyan con materiales combustibles no podrán tener más de una planta baja y un piso alto. Sus cielos rasos deberán revestirse con materiales incombustibles.

Art. 114.- Materiales inflamables.

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

Art. 115.- Servicio médico.

Toda edificación estará equipada de un local destinado a servicio médico de emergencia, dotado del equipo e instrumental necesario

Art. 116.- Locales destinados a enseñanza.

1) Aulas: Los locales destinados para aulas o salas de clase deberán cumplir las siguientes condiciones particulares:

- a) Altura mínima entre el nivel de piso terminado y cielo raso: 3,00 metros libres.
- b) Área mínima por alumno:
 - Preprimaria: 1,00 metro cuadrado por alumno.
 - Primaria y secundaria: 1,20 metros cuadrados por alumno
- c) Capacidad máxima: 40 alumnos.
- d) Distancia mínima entre el pizarrón y la primera fila de pupitres: 1,60 metros libres

2) Laboratorios, talleres y afines para los locales destinados a laboratorios, talleres y afines, sus áreas y alturas mínimas estarán condicionadas al número de alumnos y equipamiento requerido; elementos que el proyectista justificará fehacientemente en el diseño.

Art. 117.- Iluminación.

Deberá disponerse de tal modo que los alumnos reciban luz natural por el costado izquierdo y a todo lo largo del local. El área de ventanas no podrá ser menor al 30% del área de piso del local. Si por condiciones climáticas, la iluminación natural es insuficiente se recurrirá al uso de iluminación artificial cuyas características se sujetarán a las respectivas normas de diseño. Esta misma disposición se observará en el caso de establecimientos de educación nocturnos.

Art. 118.- Ventilación.

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

Art. 119.- Soleamiento.

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

Art. 120.- Visibilidad.

Los locales de clases deberán tener la forma y características tales que permitan a todos los alumnos tener la visibilidad adecuada del área donde se imparta la enseñanza.

Art. 121.- Muros.

Las aristas de intersección entre muros deberán ser protegidas con materiales que atenúen los impactos. Los muros estarán pintados o revestidos con materiales lavables, a una altura mínima de 1,50 metros.

Art. 122.- Volumen de Aire por Alumno.

Los locales de enseñanza deberán proveer un volumen de aire no menor a 3,50 metros cúbicos por alumno.

Art. 123.- Puertas.

Las puertas tendrán un ancho mínimo útil de 0,90 metros para una hoja y de 1,20 metros para dos hojas. Se deberán abatir hacia los corredores.

Art. 124.- Elementos de Madera.

Los elementos de madera accesibles a los alumnos, tendrán un perfecto acabado, de modo que sus partes sean inastillables.

Art. 125.- Escaleras.

Además de lo especificado sobre circulaciones en las construcciones en el presente cuerpo normativo, cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Sus tramos deber ser rectos, separados por descansos y provistos de pasamanos por sus dos lados.
- b) El ancho mínimo útil será de 2 metros libres hasta 360 alumnos y se incrementará en 0,60 metros por cada 180 alumnos en exceso o fracción adicional, pero en ningún caso será mayor a 3.00m. Cuando la cantidad de alumnos fuere superior, se aumentará el número de escaleras según la proporción indicada. El número de alumnos se calculará de acuerdo con la capacidad de las aulas a las que den servicio las escaleras.
- c) La iluminación y ventilación de las cajas de escaleras cumplirán con lo dispuesto en las normas de protección contra incendios.
- d) Las escaleras a nivel de planta baja comunicarán directamente a un patio, vestíbulo o pasillo.
- e) Las puertas de salida, cuando comuniquen con escaleras, distarán de estas una longitud no menor al ancho útil del tramo de escaleras y abrirán hacia el exterior.
- f) En los establecimientos nocturnos e internados, las escaleras deberán equiparse con luces de emergencia, independientes del alumbrado general.
- g) Contarán con un máximo de 18 contrahuellas entre descansos.
- h) Tendrán una huella no menor a 0,28 metros ni mayor de 0,34 metros y una contrahuella máxima de 0,16 metros para escuelas primarias y de 0,17 metros para secundarias.
- i) Ninguna puerta de acceso a un local podrá colocarse a más de 50 m. de distancia de la escalera que brinde el servicio.
- j) Las escaleras deberán construirse íntegramente con materiales contra incendios.

Art. 126.- Pasillos

El ancho de pasillos para salas de clase y dormitorios se calculará de acuerdo al inciso b) del artículo anterior, pero en ningún caso será menor a 2 metros libres. En el desarrollo de los pasillos no podrán colocarse escaleras.

Art. 127.- Aleros.

En caso de utilizar aleros de protección para ventanas de los locales de enseñanza, éstos serán de 0,90 metros como mínimo.

Art. 128.- Distancia entre Bloques.

Las distancias mínimas entre bloques, se regirán de acuerdo a la siguiente relación:

- a) Para una sola planta: 3,00 metros libres.
- b) A partir del primer piso alto, la distancia se incrementará en 1,50m por cada piso adicional.

Art. 129.- Dormitorios en Internados.

Además de las disposiciones de este artículo, cumplirán con todos los requisitos especificados para locales habitables en el presente cuerpo normativo:

- a) Superficie mínima por alumno: 5,00 metros cuadrados.
- b) Volumen de aire mínimo por alumno: 12 metros cúbicos.
- c) Servicios sanitarios: Se aplicará lo indicado en los Artículos 108 y 109 de esta sección, con la siguiente variación:

- 1 inodoro y 1 urinario por cada 60 alumnos.
- 2 inodoros por cada 70 alumnas.

Art. 130.- Servicio médico dental.

Todo internado con capacidad superior a 100 alumnos, estará equipado con un local destinado a enfermería con dormitorio para enfermos y otro para servicio médico y dental con botiquín.

Art. 131.- Vivienda para conserje.

La vivienda de conserje cumplirá con todo lo especificado en los Artículos 65 y 66 de este cuerpo normativo.

Art. 132.- Radio de influencia.

La ubicación de los edificios, dependerá de los siguientes radios de influencia:

- Preprimaria: 400 m.
- Primaria: 800 m
- Secundaria: 1.600 m.
- Escuelas técnicas: 2.500 m.

SECCIÓN QUINTA:**CENTROS DE REUNIÓN****Art. 133.- Alcance.**

Además de las normas señaladas en el presente cuerpo normativo, cumplirán con las disposiciones de esta sección los edificios que se destinen, construyan o se adapten para teatros, cines, salas de conciertos, servicios religiosos, auditorios y otros locales de uso similar.

Art. 134.- Categorías.

De acuerdo a su capacidad, las edificaciones se dividen en cuatro categorías:

Primera categoría: Capacidad superior a 1.000 usuarios, tendrán sus accesos principales a dos calles o espacios públicos de ancho no menor a (10) diez metros o a una calle con pasajes laterales de un ancho no menor a (3) tres metros.

Segunda categoría: Capacidad entre 500 y 1.000 usuarios, tendrán un frente a una calle de sección no menor a (10) diez metros y uno de sus costados con acceso directo a la calle, por medio de un pasaje de ancho no menor a tres (3) metros.

Tercera categoría: Capacidad entre 150 y 500 usuarios, los accesos principales podrán estar alejados de la calle o espacio público, siempre que se comunique a estos por dos pasajes de sección no menor a cinco (5) metros, con salidas en sus extremos y siempre que los edificios colindantes a los pasajes se ajusten a los requerimientos del reglamento contra incendios.

Cuarta Categoría: Capacidad inferior a 150 usuarios, podrán estar alejados de la calle o espacio público, siempre que se comunique a estos por dos pasajes de sección no menor a 2,50 metros, con salidas en sus extremos y siempre que los edificios colindantes a los pasajes se ajusten a los requerimientos del reglamento contra incendios.

Art. 135.- Altura de la Edificación.

Los locales destinados a: Teatros, Cines, espectáculos, reuniones o similares no podrán sobrepasar los dos pisos.

En caso de que funcionen en edificios de usos compatibles, estos locales se ubicarán en la planta baja hasta las categorías I, II y III; los de la categoría IV, podrán funcionar en cualquier piso alto siempre y cuando cumplan con las normas de prevención respectivas.

Art. 136.- Permiso de Funcionamiento.

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

Art. 137.- Edificios Existentes

A partir de la vigencia del presente cuerpo normativo, todos los edificios existentes deben sujetarse a las disposiciones aquí establecidas dentro del plazo que señalará la Dirección de Gestión Ambiental en coordinación con el Dirección de Control Municipal.

Art. 138.- Tipo de Construcción.

Las edificaciones en cuanto a sus accesos se construirán sujetándose a lo establecido en el Artículo 134 del presente cuerpo normativo y se permitirá el uso de la madera únicamente en los acabados del local: Escenario, puertas y ventanas.

Art. 139.- Altura Libre.

La altura libre en cualquier punto del local, medida desde el nivel de piso hasta el cielo raso, será de tres (3) metros como mínimo.

Art. 140.- Ventilación.

El volumen mínimo del local se calculará a razón de tres (3) m³., por espectador o asistente; debiendo asegurarse en todo caso un perfecto sistema de ventilación, sea esta natural o mecánica, que asegure la permanente pureza y renovación del aire y su superficie útil será de 1 m² por usuario.

Art. 141.- Iluminación.

A más de la necesaria iluminación conveniente para el funcionamiento del local, deberá proveerse a éste con un sistema independiente de iluminación de seguridad para todas las puertas, corredores o pasillos de

las salidas de emergencia. Esta iluminación permanecerá en servicio todo el tiempo que dure el desarrollo del espectáculo o función.

Art. 142.- Condiciones Acústicas.

Los escenarios, vestidores, bodegas, talleres, cuartos de máquinas y casetas de proyección de salas de espectáculos, deberán aislarse del área destinada a los concurrentes, mediante elementos o materiales que impida la transmisión de ruido de las vibraciones. Así mismo en los locales destinados a presentaciones se adjuntarán al proyecto arquitectónico los cálculos y diseños acústicos respectivos que garanticen su correcto funcionamiento.

Art. 143.- Pasajes.

Los pasajes y patios especificados en el Artículo 134 del presente cuerpo normativo, tendrán su piso o pavimento en un solo plano, pudiendo colocarse en la línea de la calle, rejas o puertas que se mantendrán abiertas durante las horas de funcionamiento del local. En el caso de establecerse pórticos o arquerías, estos no podrán disminuir el ancho mínimo fijado.

Art. 144.- Muros Cortafuegos.

Las edificaciones comprendidas en esta sección, deberán separarse totalmente de los edificios colindantes por medio de muros cortafuegos, desprovistos de vanos de comunicación.

Art. 145.- Depósitos Subterráneos.

Cuando el piso de un local no fuere incombustible, no podrá disponerse en el subsuelo ningún depósito, maquinaria o instalación que pueda provocar incendio.

Art. 146.- Locales en Pisos Altos.

Los locales destinados a teatros, cines, espectáculos o reuniones que contengan salas en el primer piso alto, deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

a) Los vestíbulos, pasillos y las escaleras que conduzcan a la sala y demás locales, deberán ser independientes y aislados del resto de los locales en la planta baja y estarán contruidos todos sus elementos con materiales que garantice la resistencia al fuego mínimo por 2 horas.

b) Los locales emplazados bajo el recinto ocupado por el teatro, no podrán destinarse al depósito o expendio de materiales inflamables.

c) En caso de existir escaleras que accedan al vestíbulo principal, éstas serán en tramos rectos separados por descansos y tendrán un ancho no menor a 1,80 metros, el máximo de escalones por tramo será de 16, la altura de contrahuella no mayor a 0,16 metros y el ancho de la huella no menor a 0,30 metros. Debiendo en todo caso mantenerse la relación $2ch + 1h = 0,62$ metros.

Art. 147.- Palcos y Galerías.

Cada piso de palcos o galerías estará servido por escaleras independientes de las de los otros pisos. Estas escaleras tendrán una sección no inferior a 1,50 metros.

Art. 148.- Pasillos.

Los corredores de circulación se sujetarán a las siguientes especificaciones:

a) Sección mínima 1,50 metros, la cual se calculará a razón de 1,20 metros por cada 200 espectadores que tengan que circularlo o fracción.

b) Prohíbese la construcción de gradas en los corredores, pasillos, vestíbulos, etc. Cualquier diferencia de nivel se salvará por medio de planos inclinados de pendiente no mayor al 10%.

c) No se permitirá los corredores que puedan originar corrientes encontradas de tránsito.

d) Prohíbese la colocación de kioscos, mostradores, mamparas o cualquier otro objeto o artefacto que entorpezca la fácil y rápida evacuación del local.

e) Los corredores aumentarán su sección en frente de los guardarropas, de modo que no disminuya el ancho mínimo correspondiente.

Art. 149.- Escaleras.

Las escaleras de estas edificaciones, cumplirán con las siguientes condiciones:

a) Se prohíbe el uso de la madera para la construcción de escaleras y sus elementos complementarios.

b) Ninguna escalera de uso público podrá tener una sección menor a 1,50 metros.

c) La huella mínima será de 0,30 metros y la contrahuella máxima de 0,16 metros.

d) Cada tramo tendrá un máximo de diez y seis (16) escalones y sus descansos una dimensión no menor a la sección de la escalera.

e) Los tramos serán rectos. Se prohíbe el uso de escaleras compensadas o de caracol.

f) Toda escalera llevará pasamanos laterales y cuando su sección fuere mayor a 3,60 metros, tendrá adicionalmente un doble pasamanos central, que divida el ancho de las gradas a fin de facilitar la circulación.

g) Las localidades ubicadas en los niveles superior o inferior del vestíbulo de acceso, deberán contar con un mínimo de 2 escaleras situadas en lados opuestos si la capacidad del local en dichos pisos fuere superior a 500 espectadores.

h) En todo caso, el ancho mínimo de escaleras será igual a la suma de las secciones de las circulaciones a las que den servicio.

i) Las escaleras que presten servicio público, no podrán comunicar con subterráneos o pisos en el subsuelo del edificio.

j) No se permitirá disponer las escaleras de manera que den directamente a las salas de espectáculos y pasajes.

Art. 150.- Accesos y Salidas.

Cumplirán con todas las disposiciones pertinentes a accesos y salidas del presente cuerpo normativo.

Art. 151.- Puertas.

A más de lo estipulado en sobre accesos y salidas del presente cuerpo normativo, las puertas cumplirán con las siguientes condiciones:

a) Las puertas principales de acceso comunicarán directamente con la calle o con pórticos, portales o arquerías abiertas a dichas calles y estarán a nivel de la acera a la que comunicarán sin interposiciones de gradas.

b) Las puertas para los otros frentes tendrán un ancho mínimo equivalente a 2/3 del que resultare necesario para la calle o frente principal.

c) Para los locales de primera categoría será indispensable la colocación de 3 puertas en su frente principal, como mínimo y para los de segunda categoría dos sin perjuicio de que el vano pueda ser uno solo.

d) Se prohíbe la colocación de puertas giratorias.

e) Las boleterías o puestos de venta no deben impedir el fácil acceso y evacuación del público.

f) En caso de emplearse puertas de vidrio, éste deberán garantizar la seguridad de los usuarios en caso de rotura por accidente, pudiendo ser templado.

Art. 152.- Puertas de Emergencia.

Además de lo especificado sobre accesos y salidas en el presente cuerpo normativo, las puertas de emergencia cumplirán las siguientes especificaciones:

- a) Toda sala de espectáculos deberá contar con el número de puertas de emergencia o escape en función de la capacidad de local, pero en ningún caso será menor a dos.
- b) Se las dispondrá en forma tal que absorban áreas iguales de asientos.
- c) No se dispondrá de puertas cercanas al escenario.
- d) Sobre la puerta existirá un aviso luminoso con la leyenda «salida», el mismo que deberá permanecer encendido mientras dure la función.
- e) Las puertas de emergencia comunicarán directamente a los pasadizos de emergencia, los mismos que conducirán en forma directa a la calle y permanecerán iluminados, durante toda la función.
- f) Las puertas de emergencia serán usadas también por el público para la evacuación normal de la sala, obligándose la empresa a dar a conocer este particular al público.
- g) Las puertas de emergencia abrirán siempre hacia afuera de la sala.

Art. 153.- Accesos de Vehículos y de Servicios

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

Art. 154.- Butacas.

En las salas de espectáculo solo se permitirá la instalación de butacas, las mismas que reunirán las siguientes condiciones:

- a) Distancia mínima entre respaldos: 0,85 metros.
- b) Distancia mínima entre el frente de un asiento y el respaldo del próximo: 0,40 metros.
- c) La ubicación de las butacas será de tal forma que cumpla con todas las condiciones de visibilidad especificadas sobre «visibilidad en espectáculos» en el presente cuerpo normativo.
- d) Se retirarán todas las butacas que no ofrezcan una correcta visibilidad.
- e) Las butacas se fijarán al piso, excepto las que se encuentren en palcos.
- f) Los asientos serán plegadizos salvo el caso en que la distancia entre los respaldos de dos filas consecutivas sea mayor a 1,20 metros.
- g) Las filas limitadas por dos pasillos, tendrán un máximo de 14 butacas; y, las limitadas por uno solo, no más de 7 butacas.
- h) La distancia mínima desde cualquier butaca situada en la fila más próxima a la pantalla al punto más cercano de la pantalla, será la mitad de la dimensión mayor de ésta, pero en ningún caso menor de 7,00 metros.
- i) El material de construcción de las butacas deberá cumplir con las normas contra incendios.

Art. 155.- Pasillos Interiores.

Los pasillos interiores cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a los dos lados: 1,20 metros.

- b) Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a un solo lado: 0,90m.
- c) Podrán disponerse pasillos transversales, además del pasillo central de distribución siempre y cuando aquellos se dirijan a las puertas de salida y su ancho estará determinado por la suma de los pasillos de ancho reglamentario que desemboquen en ellos hasta la puerta más próxima.
- d) No podrá existir salientes en los muros que den a los pasillos, hasta una altura no menor de tres metros, en relación al nivel del piso de los mismos.
- e) Las escaleras comunicarán directamente hacia la calle o espacios públicos comunicados con ellas.
- f) Regirán para este caso, todas las demás disposiciones de la presente sección, que no se contrapongan a las aquí señaladas.

Art. 156.- Escenario.

El escenario estará separado totalmente de la sala y construido con materiales incombustibles, permitiéndose únicamente el uso de la madera para el terminado del piso y artefactos de tramoya. El escenario tendrá una salida independiente a la del público, que lo comunique directamente con la calle.

La boca de todo escenario debe estar provista de telón de materiales resistentes al fuego.

Art. 157.- Camerinos.

Los camerinos cumplirán las siguientes condiciones:

- a) No se permitirá otra comunicación que la boca del escenario entre aquellos y la sala de espectáculos.
- b) El área mínima será de 4 metros por persona.
- c) Podrán alumbrarse y ventilarse artificialmente.
- d) Estarán provistos de servicios higiénicos completos y separados para ambos sexos.
- e) El escenario no podrá utilizarse ni con carácter provisional, para camerinos para artistas o extras.

Art. 158.- Cabinas de Proyección.

Las cabinas de proyección en los locales destinados a cines o teatros, cumplirán con las siguientes especificaciones:

- a) Tendrán un área mínima de 4.00 metros cuadrados, por cada proyector y una altura mínima de 2,40 m.
- b) Se construirán con material resistente al fuego y dotadas interiormente con extinguidores de incendio.
- c) Tendrán una sola puerta de acceso de material resistente al fuego y de cierre automático. La puerta abrirá hacia afuera de la cabina.
- d) Las aberturas de proyección irán provistas con cortinas metálicas de cierre automático.
- e) La ventilación se hará directamente al exterior.
- f) Las cabinas estarán dotadas con una caja para guardar películas, construidas con material incombustible y de cierre hermético.

Art. 159.- Talleres y Vestidores para Empleados.

Los locales destinados a talleres y vestidores para empleados tendrán accesos independientes de los del público y escenario.

Art. 160.- Ventanas.

En ninguna ventana de un local de reuniones podrán instalarse rejas, barrotes o cualquier otro objeto que impida la salida del público por dicha abertura en caso de emergencia. Este requisito no se aplicará a las ventanas colocadas en lugares que no estén en contacto con el público y éstas serán de vidrio templado.

Art. 161.- Servicios Sanitarios.

Los servicios sanitarios serán separados para ambos sexos y el número de piezas se determinará de acuerdo a la siguiente relación:

- a) Un inodoro, un urinario y un lavamanos para hombres por cada 75 personas o fracción.
- b) Un inodoro y un lavamanos para mujeres, por cada 50 personas o fracción.
- c) Para cada sección se instalará por lo menos un bebedero sanitarios con agua potable.
- d) Para palcos y galerías, se proveerán servicios sanitarios de acuerdo a la relación indicada en los incisos a y b de este artículo.

Art. 162.- Taquillas.

Las taquillas para ventas de boletos, se localizarán en el vestíbulo exterior de la sala de espectáculos y no directamente en la calle. Deberá señalarse claramente su ubicación y no obstruirán la circulación del público. El número de taquillas se calculará a razón de una por cada 750 personas o fracción, para cada tipo de localidad.

Art. 163.- Estacionamientos.

Todo local destinado a centro de reuniones d, excepto el de la categoría IV, dispondrá de estacionamientos propios. Se calculará a razón de un puesto de estacionamiento por cada 15 asientos y cumplirán además con las disposiciones pertinentes señaladas en este cuerpo normativo sobre "Edificios de Estacionamientos".

SECCIÓN SEXTA:

MECÁNICAS AUTOMOTRICES

MECÁNICAS EN GENERAL Y VULCANIZADORAS

Art. 164.- Alcance.

Los establecimientos destinados al mantenimiento y reparación de automotores o de uso mixto, cumplirán con todas las disposiciones contenidas en esta sección, a más de las normas generales que les sean pertinentes, contenidas en este cuerpo normativo.

Art. 165.- Clasificación.

Los establecimientos a que se refiere el artículo anterior, se clasifican de la siguiente manera, para efectos de aplicación de las normas contenidas en esta sección:

- a) Taller automotriz.
- b) Mecánica automotriz liviana.
- c) Mecánica automotriz semi-pesada.
- d) Mecánica automotriz pesada.
- e) Mecánica en general.
- f) Vulcanizadoras.
- g) Lavadoras.

Art. 166.- Definiciones.

Bajo las siguientes definiciones se ubicarán en la clasificación del artículo anterior, los establecimientos de mantenimiento y reparación de automotores:

- a) Taller automotriz.- Se denomina taller automotriz a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas.
- b) Mecánica automotriz liviana.- Se denomina mecánica automotriz liviana a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de automóviles, camionetas, furgonetas y más similares con capacidad de hasta 4 toneladas
- c) Mecánica automotriz semipesada.- Se denomina mecánica automotriz semipesada, a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de colectivos, autobuses, camiones y similares con capacidad de hasta 10 toneladas.
- d) Mecánica automotriz pesada.- Se denomina mecánica automotriz pesada a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de automotores, de más de 10 toneladas, de tractores, rodillos, palas mecánicas, excavadoras, grúas, tráileres y más similares, empleados en la agricultura, construcción y transporte.
- e) Mecánica en general.- Se denominan mecánicas en general, los establecimientos dedicados a los trabajos de: Torno, cerrajería, gasfitería (plomaría), y fundición.
- f) Vulcanizadoras.- Se denomina vulcanizadoras a los establecimientos dedicados a la reparación, vulcanización, cambio de llantas y tubos, balanceo de ruedas.

Art. 167.- Actividades en Mecánicas Automotrices.

En las mecánicas automotrices de los tipos: b) c) y d) de la clasificación del artículo anterior, podrán efectuarse los siguientes trabajos:

- a) Afinamiento de motores.
- b) Reparación de máquinas.
- c) Reparación de sistemas mecánicos, embrague, frenos, suspensión, cajas de cambio y otros.
- d) Enderezada de carrocerías y pintura.
- e) Servicio de soldadura.
- f) Cambio de ventanas y parabrisas.
- g) Arreglo de tapicería e interiores.
- h) Sistema eléctrico y baterías.
- i) Todo trabajo afín a los mencionados y que se requiere para el mantenimiento y funcionamiento de vehículos: Torno, alineación, etc.

Art. 168.- Normas de Construcción.

Los establecimientos destinados a mecánicas y vulcanizadoras cumplirán con las siguientes normas mínimas:

- a) Materiales: serán enteramente construidos con materiales estables, con tratamiento acústico en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requieran.
- b) Pisos: El piso será de pavimento rígido.
- c) Cubiertas: Las áreas de trabajo serán cubiertas y dispondrán de un adecuado sistema de evacuación de aguas lluvias.
- d) Rejillas: el piso deberá estar provisto de las suficientes rejillas de desagüe para la perfecta evacuación del agua utilizada en el trabajo, la misma que estará de acuerdo a lo dispuesto en las normas pertinentes que disponga la Dirección de Gestión Ambiental.
- e) Revestimientos: todas las paredes limitantes de los espacios de trabajo serán revestidos con materiales lavables e impermeables hasta una altura mínima de 1,80 metros.
- f) Cerramientos: los cerramientos serán de mampostería sólida de acuerdo a lo dispuesto en esta Ordenanza.
- g) Altura mínima: la altura mínima libre entre el nivel del piso terminado y la cara inferior del cielo raso en las áreas de trabajo no será menor a 3,00 m.

Art. 169.- Servicios Sanitarios.

Todos los establecimientos especificados en la presente sección, serán equipados con servicios sanitarios para el público y para el personal así como con vestidores con cancelas para empleados.

Art. 170.- Ingreso y Salida de Vehículos.

Si son independientes su ancho no será menor a 2,80m libres, caso contrario su ancho no será menor a 5,00 m. libres. En ningún caso los accesos podrán ubicarse a una distancia inferior a 20 metros del vértice de edificación en las esquinas.

Art. 171.- Los terrenos destinados a mecánicas automotrices y vulcanizadoras deberán contar con todos los servicios de agua, canalización y energía eléctrica.

Art. 172.- Todo taller o mecánica automotriz deberá exhibir su rótulo, el mismo que deberá estar de acuerdo con la ordenanza pertinente

Art. 173.- Protección contra Incendios.

Todos los establecimientos indicados en la presente sección se construirán con materiales contra incendios, se aislarán de las edificaciones colindantes con muros cortafuegos en toda su extensión, a menos que no existan edificaciones a una distancia no menor a 6,00m. Además, cumplirán con las normas de protección contra incendios.

SECCIÓN SÉPTIMA:

EDIFICACIONES DE ALOJAMIENTO

Art. 174.- Alcance.

Todas las edificaciones destinadas al alojamiento temporal del personal tales como: Hoteles, hoteles, residenciales, hostales, pensiones y similares, cumplirán con las disposiciones de la presente sección y con las demás de este cuerpo normativo que les fueren aplicables.

Art. 175.- Clasificación.

Los establecimientos hoteleros, hoteleros especiales y turísticos no hoteleros, sin perjuicio de las disposiciones que emane el Ministerio de Turismo como autoridad nacional en este campo, se clasificarán en atención a las características y calidad de sus instalaciones y por los servicios que prestan de la siguiente manera:

1. Hoteles.
 - 1.1. Hotel.
 - 1.2. Hotel residencial.
 - 1.3. Hotel apartamento.
2. Pensiones, hostales, hostales residencias.
3. Paradores, moteles refugios.
4. Establecimientos hoteleros especiales.
5. Establecimientos turísticos no hoteleros (extra hoteleros).
 - 5.1. Ciudades vacacionales.
 - 5.2. Campamentos (camping).
 - 5.3. Apartamentos, villas, cabañas.
 - 5.4. Otros.

Art. 176.- Definición.

Hotel.- Es todo establecimiento que de modo profesional y habitual preste al público en general, servicios de alojamiento, comidas y bebidas, y disponga de un mínimo de 30 habitaciones.

Hotel Residencia.- Es todo establecimiento hotelero que preste al público en general servicios de alojamiento, debiendo ofrecer adicionalmente el servicio de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería para tal efecto, pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un mínimo de 30 habitaciones.

Hotel Apartamentos.- Es todo establecimiento que preste al público en general, alojamiento en apartamentos con todos los servicios de un hotel exceptuando los de comedor, disponiendo además de muebles, enseres, útiles de cocina, vajillas, cristalería, mantelería, lencería, etc. para ser utilizados por los clientes, sin costo adicional alguno, dispondrá de cafetería y de un mínimo de 30 apartamentos.

Hostal.- Es todo establecimiento hotelero, que preste al público en general servicios de alojamiento y alimentación y cuya capacidad no sea mayor de 29 ni menor de 12 habitaciones.

Hostal Residencia.- Es todo establecimiento hotelero que preste al público en general servicios de alojamiento, debiendo ofrecer adicionalmente servicios de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería para tal efecto; pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un máximo de 29 habitaciones y un mínimo de 12.

Pensión.- Es todo establecimiento hotelero que preste al público en general servicios de alojamiento y alimentación y cuya capacidad no sea mayor de 11 ni menor de 6 habitaciones.

Parador.- Es todo establecimiento hotelero situado fuera de los núcleos urbanos, preferentemente en las proximidades de las carreteras, que estén dotados de jardines, zonas de recreación y deportes; en el que se preste servicios de alojamiento y alimentación al público en general, cuya capacidad no sea mayor de 29 ni menor de 6 habitaciones.

Motel.- Es todo establecimiento hotelero situado fuera del perímetro urbano y próximo a las carreteras, en el que se preste servicios de alojamiento y en departamentos con entradas y garajes independientes desde el exterior.

Deberán prestar servicio de cafetería las 24 horas del día. La capacidad no mayor de 29 ni menor de 6 departamentos.

Art. 177.- Aprobación del Gobierno Municipal

Se incluirá como requisito general para la obtención de la Licencia única anual de funcionamiento la aprobación por parte de la Dirección de Control Municipal del proyecto arquitectónico del local que dará cumplimiento a las determinaciones de la presente ordenanza, para lo cual se dispondrá su presentación y aprobación en el plazo máximo de un año, y las readecuaciones de construcción a que hubiere lugar en el plazo máximo de dos años a partir de la publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial.

Art. 178.- Locales Comerciales.

Podrán instalarse tiendas o mostradores comerciales en los vestíbulos o pasillos, siempre que se respeten las dimensiones mínimas establecidas para estas áreas sociales y que la instalación de aquellos sea adecuada y en consonancia con la categoría general del establecimiento.

Art. 179.- Comedores.

Los comedores tendrán ventilación al exterior o en su defecto contarán con dispositivos para la renovación del aire. Dispondrán en todo caso de los servicios auxiliares adecuados. La comunicación con la cocina deberá permitir una circulación rápida con trayectos breves y funcionales.

Art. 180.- Pasillos.

El ancho mínimo exigido en los pasillos podrá ser reducido en un 15% cuando sólo existan habitaciones a un solo lado de aquellos. Además, cumplirán con los requisitos de protección contra incendios y las exigencias sobre «circulaciones en las construcciones» contempladas en este cuerpo normativo.

Art. 181.- Servicios Higiénicos.

Las paredes y suelos estarán revestidos de material de fácil limpieza, cuya calidad guardará relación con la categoría del establecimiento. En los establecimientos clasificados en las categorías de cinco, cuatro y tres estrellas, los baños generales tanto de hombres como de mujeres tendrán puerta de entrada independiente, con un pequeño vestíbulo o corredor antes de la puerta de ingreso a los mismos. Deberán instalarse servicios higiénicos en todas las plantas en las que existan salones, comedores y otros lugares de reunión.

Art. 182.- Dotación de Agua.

El suministro de agua será como mínimo de 200, 150 y 100 litros por persona al día en los establecimientos de cinco, cuatro y tres estrellas, respectivamente y de 75 litros en los demás. Un 20% del citado suministro será de agua caliente.

La obtención del agua caliente a una temperatura mínima de 55 grados centígrados, deberá producirse de acuerdo a lo recomendado por la técnica moderna en el ramo.

Art. 183.- Generador de Emergencia.

En los establecimientos de 5 estrellas existirá una planta propia de fuerza eléctrica y energía capaz de dar servicio a todas y cada una de las dependencias; en los de cuatro y tres estrellas, existirá también una planta de fuerza y energía eléctrica capaz de suministrar servicios básicos a las áreas sociales.

Art. 184.- Suites.

Para los efectos de este código, se consideran suites, los conjuntos de dos o más habitaciones con sus cuartos de baño correspondientes y al menos un salón.

Art. 185.- Tratamiento y Eliminación de Basuras.

Complementariamente con las disposiciones emanadas por la Dirección de Gestión Ambiental del Gobierno Municipal se deberá respetar lo siguiente:

a) La recolección y almacenamiento de basuras para su posterior retiro por los servicios de carácter público, se realizará en forma que quede a salvo de la vista y exenta de olores.

b) Cuando no se realice este servicio con carácter público, habrá que contarse con medios adecuados de recolección, transporte y eliminación final mediante procedimientos eficaces garantizando en todo caso la desaparición de restos orgánicos.

Art. 186.- Condiciones Específicas para Edificaciones de Alojamiento.

Las condiciones mínimas para hoteles, hostales, pensiones, paradores, moteles y otros establecimientos afines según su categoría, se regirán a todo lo dispuesto para cada caso en particular en las disposiciones emitidas por el Ministerio de Turismo, así como por otros reglamentos que emane el Gobierno Municipal, sin perjuicio de las disposiciones señaladas en este cuerpo normativo.

SECCIÓN OCTAVA:

EDIFICACIONES DE SALUD

Art. 187.- Alcance.

Para los efectos de este código, se considerarán edificaciones de salud, las destinadas a: Hospitales, Centros Médicos, Clínicas Privadas, Centro de Rehabilitación y otras de uso similar.

Art. 188.- Accesos.

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

Art. 189.- Estacionamientos.

Un estacionamiento por cada 2 camas para el público y un estacionamiento por cada 4 camas para el personal. Los estacionamientos destinados para el público bajo ninguna circunstancia podrán ser destinados ni temporal ni definitivamente para el personal.

Art. 190.- Elevadores.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la sección Quinta del Capítulo I del presente cuerpo normativo, correspondiente a "Elevadores", se tomarán en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Existirá un elevador de varios usos por cada 100 camas o fracción.

b) Cuando la edificación tuviese a más de la planta baja, tres pisos altos se preverán por lo menos dos elevadores.

c) Los elevadores o montacargas de abastecimiento tendrán uso exclusivo sin que puedan ser utilizados para transporte público.

Art. 191.- Altura Libre de los Locales.

Los locales destinados a antesalas, vestíbulo y salas de enfermos, tendrán una altura libre mínima de 3,00 metros entre el nivel de piso y cielo raso y los demás locales habitables cumplirán con las normas respectivas de este cuerpo normativo. Para otros locales, su altura dependerá del equipo a instalarse, pero en ningún caso será menor a 2,70 metros libres.

Art. 192.- Rampas.

Las rampas para uso peatonal en ningún caso, tendrán un ancho inferior a 1,20 m.; su pendiente máxima será del 10% y el tipo de piso antideslizante.

Art. 193.- Escaleras.

Existirá una escalera principal por cada 250 camas en total o por cada 40 camas por planta. La contrahuella máxima será 0,16 metros y la huella mínima igual a 0,30 metros. En las secciones de emergencia no se emplearán escaleras, sino únicamente rampas.

Art. 194.- Pasillos.

Se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- En caso de pasillos interiores, éstos deben ser iluminados y ventilados por medio de ventanas separadas en no menos de 25 metros, con aislamiento acústico.
- El ancho de pasillos delante de ascensores tendrá como mínimo 3,60 metros.
- Pasillos de circulación general: mínimo 1,80 metros de ancho.
- Transferencia de pacientes, mínimo 3,60 metros de ancho.
- Espera de pacientes: mínimo 8 asientos por consultorio o 1,35 metros cuadrados de espera por persona mínimo.

Art. 195.- Puertas.

Las puertas batirán hacia el exterior en el sentido de la circulación, sin obstruir corredores, descansos de escaleras o rampas y estarán provistas de dispositivos de cierre automático. Sus dimensiones mínimas son las siguientes:

- Baños: 0,90 metros el ancho de la hoja.
- Consultorios y salas de hospitalización de uno a cinco camas: 0,90 metros el ancho de la hoja.
- Salas de hospitalización con más de cinco camas: 1.30 metros en dos hojas.
- Salas de partos, quirófanos, salas de labor, salas de recuperación: 1,40 metros en dos hojas.
- Cocinas y otros servicios: 0,90 metros en una hoja o 1,40 metros en dos hojas, utilizables según el equipo que dispongan.

Art. 196.- Generador de Emergencia.

Todas las edificaciones que alojen enfermos tendrán un sistema de emergencia, dispuesto de tal modo que el servicio eléctrico no se interrumpa por un lapso mayor a 9 segundos. Las condiciones y tipo de locales que requieren instalación de emergencia independiente lo señalará el Ministerio de Salud Pública a través de la Dirección Provincial de Salud u otro organismo competente.

Art. 197.- Lavanderías.

Podrán localizarse dentro o fuera de la edificación. Las zonas de recepción y entrega de ropa deben ser totalmente separadas, así como también las circulaciones de abastecimiento de ropa limpia y retorno de ropa sucia. El área mínima se calculará a razón de 1,20 metros cuadrados por cama. Los muros serán impermeabilizados y con materiales de fácil limpieza, hasta una altura no menor a 2,10 metros y sus pisos serán antideslizantes.

Art. 198.- Cocinas.

Se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- El área mínima de cocina para edificaciones de salud se calculará a razón de 0,50 metros cuadrados por cama.

- Las paredes y tabiques de división interior de las instalaciones empleadas para el servicio de cocina, deben ser lisas, de colores claros y lavables, se recomienda que sean enchapadas con materiales de fácil esterilización hasta una altura de 2.00 m.

- La longitud de las mesas para entrega y recepción de vajilla de la máquina lavadora, variará de acuerdo al tamaño de la unidad, pero se recomienda destinar un 60% para platos sucios y un 40% para platos limpios.

- Los equipos pesados de tipo estacionario tales como hornos, lavadores y otros, deberán montarse sobre una base metálica o de mampostería de por lo menos 0,15 m. de altura.

Art. 199.- Esterilización.

El área mínima se calculará a razón de 0,90 metros cuadrados por cama. Es un área restringida donde la ventilación directa no es la conveniente sino la extracción de aire; además, es necesario utilizar autoclave de carga anterior y descarga posterior. Se exige diferenciar la entrega de paquetes esterilizados, para hospitalización, centro quirúrgico y obstétrico.

Art. 200.- Salas de Enfermos.

La capacidad máxima por sala, debe ser de 6 camas para adultos; y, para niños un máximo de 8 camas. El 10% de total de camas será para aislamiento y en pediatría será el 20%. El área mínima de iluminación será del 15% del área del piso del local. El área mínima de ventilación será el 5% de superficie de local, esta área se considera incluida en la iluminación.

Se excluyen de las normas anteriores áreas específicas que por condiciones de asepsia no se recomienda su contacto con el exterior o por motivos de funcionalidad como el caso de cámaras oscuras, etc.

Las salas de aislamiento tanto para infectocontagiosos como para quemados, deberán tener una antecámara o filtro previo con un lavabo y ropa estéril con capacidad máxima de 1 a 2 camas con baño privado y un área mínima de 10,00 metros cuadrados en el primer caso y 6,00 metros cuadrados en el segundo.

Las puertas de ingreso deben ser suficientemente amplias para el paso de camillas. Su ancho mínimo será de 0,90 metros cuando se trata de puertas de una hoja, siendo más aconsejable puertas de dos hojas, con un ancho mínimo de 1,40 metros en total.

En las salas de pediatría por cada 8 cunas existirá un lavabo pediátrico y un área de trabajo de mínimo 1,50 m² que permita el cambio de ropa del niño.

Se debe diferenciar las áreas de lactantes escolares y pre-escolares.

Art. 201.- Salas de Operaciones y Curaciones, Centro Quirúrgico y Centro Obstétrico.

Estas áreas son asépticas, deben disponer de un sistema de climatización, por cada quirófano deben existir dos lavabos quirúrgicos.

Por cada dos quirófanos, un apoyo (sub-esterilización). Se requiere un quirófano por cada 50 camas. Dependiendo de la clase de servicios que se vaya a dar se requerirá de quirófanos de traumatología, con apoyo de yesos, otorrinolaringología, y oftalmología con microscopios especiales. El área mínima para quirófano será de 30,00 m². El área mínima para sala de partos 20,00 m².

Todas las esquinas deben ser redondeadas, las paredes cubiertas de azulejo o de otro material fácilmente lavable.

La altura de piso a cielo raso será de 3,00 m., como mínimo.

Igualmente, el cielo raso debe ser liso y de fácil higiene, no debe tener ventanas, sino un sistema de extracción de aire y climatización.

Debe tener dos camillas en recuperación por cada sala de parto o quirófano, con una toma de oxígeno o vacío por cada camilla.

El diseño de estos centros obstétricos y quirúrgicos debe limitar el libre ingreso, pues son zonas asépticas. El personal deberá entrar siempre a través de los vestidores de personal a manera de filtros y los pacientes a través de la zona de transferencia.

Curaciones. En las salas de curaciones, tanto en emergencia como en consulta externa serán tratadas igual que los consultorios médicos y con recubrimientos de fácil higiene.

Anatomía patológica. También deberán ser de fácil higiene con recubrimiento susceptible de esterilización.

Art. 202.- Servicios Sanitarios.

- En las salas de hospitalización se considera un baño completo por cada 6 camas, pudiendo diseñarse como baterías sanitarias para hospitalización o habitaciones con baño privado.
- En las salas de aislamiento se preverá un baño completo por habitación.
- En las esperas de público, se considerará un inodoro por cada 25 personas, un lavabo por cada 40 personas y un urinario por cada 40 personas.
- Los vestidores de personal, constarán de por lo menos 2 ambientes, un local para los servicios sanitarios y otro para casilleros. Se deberá diferenciar el área de duchas de la de inodoros y lavabos, considerando una ducha por cada 20 casilleros, un inodoro por cada 20 casilleros, 1 lavabo y 1 urinario por cada 10 casilleros.
- Las duchas de mujeres requieren divisiones y espacios para tocador común.
- En cada sala de hospitalización debe colocarse un lavabo, lo mismo que en cada antecámara.

Art. 203.- Revestimientos.

Se deberá utilizar materiales de fácil mantenimiento, higiene y esterilización, así como pisos antideslizantes.

Art. 204.- Prevenciones contra Riesgos.

A más de lo estipulado por las normas de protección contra incendios, se cumplirán con los siguientes requisitos:

- a) Los muros que delimitan los cuartos de máquinas serán de hormigón armado con un mínimo de 0,10 metros de espesor y sin perforaciones, para evitar la propagación del fuego a otros locales. Las puertas serán de material resistente al fuego y herméticas.
- b) La construcción deberá contar con un estudio estructural que garantice que la edificación es sismo resistente, con sus respectivas rutas de evacuación y puntos de seguridad.
- c) Las alarmas de incendio deben existir a razón de dos por piso mínimo, al igual que extintores localizados cerca a la estación de enfermería.
- d) El gabinete con equipo para apagar incendios será de mínimo 1 por cada 30 camas.
- e) En caso de incendio o cualquier otro desastre, no se considerarán como medio de escape ascensores u otros medios de evacuación mecánica o eléctrica, debiendo hacerlo en lo posible por escapes de emergencia.
- f) Cuando la instalación es de una sola planta, se permite escapar por puertas que den a las terrazas y los terrenos del hospital. Para edificios de varias plantas los medios de escapes deben estar ubicados en los extremos y en el centro del edificio.
- g) Se adoptarán las correspondientes medidas de prevención para el almacenamiento y manejo de elementos radioactivos.

SECCIÓN NOVENA:

EDIFICIOS DESTINADOS A CULTO

Art. 205.- Alcance.

Las edificaciones destinadas al culto, a más de las normas de esta sección, cumplirán todas las disposiciones especificadas en la sección correspondiente a «centros de reunión», del presente cuerpo normativo que les sean aplicables.

Art. 206.- Área de la Sala.

El área de la sala de estos locales se calculará a razón de dos asistentes por metro cuadrado.

Art. 207.- Volumen de Aire.

El volumen total mínimo de la sala, se calculará a razón de 2,50 metros cúbicos de aire por asistente.

Art. 208.- Altura Libre Mínima.

La altura mínima en cualquier punto de la sala, medida desde el nivel de piso al cielo raso, no será menor a 3,30 metros libres.

Art. 209.- Locales Anexos.

Todos los locales anexos a la sala, tales como: Habitaciones, conventos, salas de congregaciones, locales de enseñanza y otros afines, cumplirán con todas las disposiciones del presente cuerpo normativo que les sean aplicables.

Art. 210.- Estacionamientos.

Los locales destinados al Culto, tendrán un área de estacionamientos con una capacidad equivalente a un puesto por cada 10 asistentes.

SECCIÓN DÉCIMA:**EDIFICIOS PARA ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS**

Art. 211.- Alcance.

Para efectos del presente cuerpo normativo se considerarán edificios para espectáculos deportivos todos aquellos que se destinen a estadios, plazas de toros, hipódromos, velódromos y otros de uso semejante y cumplirán con todas las disposiciones de este capítulo.

Art. 212.- Graderíos.

Los graderíos cumplirán con las siguientes condiciones:

a) La altura máxima será de 0,45 m.

b) La profundidad mínima será de 0,70 m.

c) Cuando se utilicen butacas sobre las gradas, sus condiciones se ajustarán a lo establecido en el artículo correspondiente de la sección referida a «centros de reunión», del presente cuerpo normativo.

d) Cuando los graderíos fueren cubiertos, la altura libre de piso a techo en la grada más alta no será menor a 3,30 m.

e) El ancho mínimo por espectador será de 0,45 m.

f) Debe garantizarse un perfecto drenaje para la fácil evacuación de aguas lluvias con pendientes no menores al 2%.

g) Desde cualquier punto del graderío deberá existir una perfecta visibilidad para los espectadores, de acuerdo a lo dispuesto en la sección referida a «visibilidad en espectáculos» del presente cuerpo normativo.

Art. 213.- Circulaciones en Graderíos.

Cumplirán con las siguientes condiciones:

a) Cada 9,00 m. de desarrollo horizontal del graderío, como máximo, existirá una escalera con una sección no menor de 0,90 m.

b) Se colocarán pasillos paralelos a los graderíos cada diez filas como máximo y su sección no será menor que la suma de las secciones reglamentarias de las escaleras que desemboquen a ellos entre dos puertas contiguas.

Art. 214.- Salidas.

Las bocas de salida de los graderíos, tendrán un ancho libre mínimo igual a la suma de los anchos de las circulaciones paralelas a los graderíos, que desemboquen en ellos; y, las puertas abrirán hacia el exterior, en toda la extensión de la boca.

Se prohíbe la colocación de cualquier objeto que obstaculice el libre desalojo de los espectadores.

Art. 215.- Servicios Sanitarios.

Se sujetarán a las siguientes especificaciones:

a) Los servicios sanitarios serán independientes para ambos sexos y se diseñarán de tal modo que ningún mueble o pieza sanitaria sea visible desde el exterior aun cuando estuviese la puerta abierta.

b) Se considerará por cada 450 espectadores o fracción, un inodoro, tres urinarios y dos lavabos.

Art. 216.- Clubes Deportivos o Sociales.

Los campos deportivos, centros de reuniones, piscinas y otros similares que reciban espectadores y formen parte de clubes, cumplirán con las disposiciones contenidas en esta sección y con las demás de este cuerpo normativo que fueren pertinentes.

Art. 217.- Estacionamientos.

Las áreas de estacionamientos para edificios de espectáculos deportivos se sujetarán a la siguiente normativa: 1 estacionamiento por 50 asistentes.

SECCIÓN DÉCIMA PRIMERA:

EDIFICIOS PARA INDUSTRIA

Art. 218.- Alcance.

Para efectos del presente cuerpo normativo se considerarán edificios para industria todos aquellos que lleven a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje, y distribución de productos o semejantes a gran escala y cumplirán con todas las disposiciones de este capítulo.

Art. 219.- Estacionamientos.

Las áreas de estacionamientos para uso industrial se sujetarán a la siguiente normativa: 1 estacionamiento por cada 100 metros cuadrados de área construida. Dichos estacionamientos se destinarán para uso del personal y ocasionales.

Adicionalmente se destinarán áreas de estacionamiento para descarga y despacho de los bienes producidos. Dichas plazas de estacionamiento se establecerán en función del tipo de vehículo de transporte y su número no será inferior a 2 (dos) plazas.

Art. 220.- Prevención contra Incendios.

Los edificios que se construyan para los establecimientos industriales de alto riesgo estarán rodeados por muros cortafuegos.

Se podrá destinar a locales habitacionales la planta superior a la ocupada por actividades productivas secundarias, solamente en el caso de manufacturas o pequeñas industrias y previa la aprobación de la evaluación de impacto ambiental respectiva. En estos casos el suelo intermedio de dichos locales debe ser de material contra incendio y las puertas de acceso y escaleras que conduzcan a los pisos de habitación deben ser independientes de los departamentos industriales.

Los edificios industriales deben observar las medidas establecidas por el Cuerpo de Bomberos, para prevención de incendios y para seguridad industrial por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Las salas de trabajo en que se ejecute faenas de riesgo, no podrán tener más de un piso, salvo que disposiciones o sistema especiales eliminen el peligro, igualmente no podrán tener sus puertas o ventanas a menos de 10 metros, de distancia de una salida hacia el exterior del edificio.

Art. 221.- Servicios Sanitarios.

Los establecimientos industriales, deben estar dotados de servicios higiénicos, independientes para ambos sexos. Habrá mínimo un inodoro y lavado para cada sexo. Se deberá instalar un inodoro, lavado, urinario y ducha para cada 60 obreros y un inodoro, ducha y lavabo por cada 40 obreras.

Art. 222.- Primeros Auxilios.

Los edificios industriales que empleen a un número superior a 25 obreros, deben instalar una sala de primeros auxilios completamente equipada y una sala cuna cuando empleen personal femenino superior a 30 obreras.

Art. 223.- Chimeneas.

En las industrias que requieran de la instalación de chimeneas, éstas deberán superar en altura por lo menos al 30% de la altura promedio de los edificios existentes en el área aledaña o en otros casos un mínimo de 15 metros de altura. En todo caso dicha altura se determinará como parte de los procesos de evaluación de impacto ambiental o en su defecto de la auditoría ambiental a la que se someta el uso industrial, los cuales también considerarán la emisión de gases peligrosos o altamente contaminantes y la correspondiente instalación de filtros o sistemas de tratamiento de dichos gases antes de su salida a la atmósfera.

Art. 224.- Requisitos Complementarios.

a) Los proyectos de edificaciones destinados a industrias incluirán las soluciones técnicas previstas y aprobadas para evitar contaminación con residuos sólidos, líquidos, gases y otros, peligro, ruido, vibración, trepidación y otros problemas que podrían afectar el medio ambiente o el equilibrio ecológico y sin cuya solución o implementación de sistemas, no podrán iniciar o continuar con su funcionamiento.

b) Ningún establecimiento industrial, podrá establecer faenas en subterráneos o pisos bajos en el nivel de las calles.

c) Los locales de trabajo tendrán una capacidad volumétrica no inferior a 10 metros cúbicos por obrero, salvo que se establezca una renovación adecuada del aire por medios mecánicos. Los locales industriales deberán instalar sistemas que permitan interiormente tener una atmósfera libre de vapores, polvo, gases nocivos, o un grado de humedad que no exceda al del ambiente exterior.

d) Los pavimentos de locales en que se manipulen sustancias orgánicas, deben ser impermeables y fácilmente lavables.

- e) Los locales de trabajo deben tener puertas de salida que abran hacia el exterior en número suficiente para permitir su fácil evacuación.
- f) Las fábricas de productos alimenticios, tendrán sus muros hasta una altura no menor de 1,80 metros y el pavimento de sus suelos construidos con material impermeable, unido y sin grietas, de fácil lavado. Las paredes tratadas igualmente con material impermeable, preferentemente sin juntas, de fácil lavado y de colores claros.
- g) Los estacionamientos industriales que ocupen más de 2 pisos tendrán sus escaleras construidas contra incendios y en número suficiente para que no produzcan recorridos mayores de 40 m. para llegar a una de ellas.
- h) El almacenamiento de productos inflamables o fácilmente combustibles debe efectuarse en locales independientes con todas las previsiones para evitar incendios y en puntos alejados de las escaleras y puertas principales de salida.
- i) Las industrias que por su mismo carácter requieran maniobrar vehículos pesados, deberán plantear un área suficiente al interior del lote, sin afectar el normal funcionamiento de las vías públicas.
- j) Las industrias de materiales de construcción y plantas de hormigón que trabajen con áridos, deberán transportarlos humedecidos y cubiertos con una carpa, igualmente el trabajo con ellos será en base a un humedecimiento permanente para evitar contaminación, debiendo además tomar ciertas medidas como la instalación de filtros, vallas de vegetación, control máximo de nivel en el llenado de materiales en volquetes u otros vehículos para evitar el desbordamiento en las vías públicas.
- k) La industria contaminante existente o futura, no podrá desalojar sus residuos sólidos, líquidos, gaseosos y similares directamente a sistema de alcantarillado o a la atmósfera sin antes haberlos sometido a un tratamiento técnico, pudiendo el Gobierno Municipal suspender el funcionamiento de la planta si no se cumple con esta disposición.
- l) Las fundaciones o cimentación de maquinarias que produzcan vibraciones, deberán construirse aisladas, de tal manera que se evite la trasmisión de las vibraciones al edificio o construcciones vecinas.
- m) Las industrias están obligadas a realizar el cerramiento periférico a la misma y a tratar con vegetación su entorno, sobre todo cuando se encuentren aledañas a otras actividades urbanas de manera de lograr un espacio de transición entre ellas.
- n) Las instalaciones eléctricas se sujetarán a las normas que para el efecto disponga la Empresa Eléctrica Regional.

SECCIÓN DÉCIMO SEGUNDA:

PISCINAS.

Art. 225.- Alcance.

La construcción y modificación de piscinas públicas, semipúblicas y privadas se regirán por las normas de esta sección y por todas las disposiciones pertinentes que contempla el «Reglamento de Piscinas» del Ministerio de Salud Pública.

Art. 226.- Definición.

- Piscina: Por piscina se entiende, una estructura o estanque con sus instalaciones y equipos anexos para su funcionamiento, destinado al baño o deportes acuáticos de diversas personas.
- Piscina pública: Piscinas públicas, son aquellas en las cuales se permite el acceso del público en general.
- Piscina semipública: Piscinas semipúblicas, son aquellas que pertenecen a hoteles, clubes, comunidades de diversa índole, dedicadas a uso exclusivo de los socios, huéspedes o miembros.
- Piscina privada: Piscinas privadas, son aquellas de uso exclusivo de su propietario y sus relacionados.
- Piscina intermitente: Piscinas intermitentes o de renovación periódica, son aquellas en las que el agua es renovada por otra limpia, mediante vaciamiento total.
- Piscina continua: Piscinas continuas, son aquellas en las que el agua fresca entra y sale continuamente mediante un sistema especial de drenaje.

- Piscina de recirculación: Piscinas de recirculación, son aquellas que están alimentadas por agua propia de los drenajes, la misma que es aprovechada después de un adecuado tratamiento.
- Límite de carga: Límite de carga de una piscina, se entiende el número máximo de personas que al mismo tiempo, pueden entrar a la piscina y estar en sus alrededores.

Art. 227.- Permiso de la Autoridad de Salud.

Para la construcción o modificación y funcionamiento de una piscina, previo a los correspondientes trámites en el Gobierno Municipal, será necesaria la obtención de los permisos respectivos, otorgados por la Jefatura Provincial de Salud, cuyo procedimiento lo indica el reglamento de piscinas del Ministerio de Salud Pública.

Art. 228.- Equipamiento Básico.

Los locales en donde funcionen piscinas públicas o semipúblicas, deberán estar dotados de:

- a) Vestuarios con guardarropas.
- b) Duchas.
- c) Servicios Higiénicos.
- d) Lavatorios de pies.
- e) Implementos para control de calidad del agua.
- f) Personal adiestrado para rescate, salvamento y prestación de primeros auxilios con su equipo correspondiente.
- g) Avisos de información al usuario sobre: Horario de atención, capacidad y límite de carga, uso de vestimentas, prevención de riesgos y calidad de agua.
- h) Todo lo anteriormente indicado se realizará de acuerdo a las normas técnicas pertinentes.

Art. 229.- Piscinas Infantiles.

Toda piscina pública o semipública, tendrá una piscina complementaria con condiciones de construcción, funcionamiento e higiene adecuadas, para el uso exclusivo de menores de 10 años.

Las piscinas de uso exclusivo de niños reunirán las mismas condiciones de construcción que las demás piscinas, solamente su profundidad no podrá sobrepasar los 0,70 m. y los declives hacia los desagües tendrán una pendiente máxima del 2%.

Art. 230.- Piscinas Intermitentes.

Se prohíbe la construcción de piscinas intermitentes o de renovación periódica, salvo el caso que su renovación se justifique plenamente.

Art. 231.- Plazo de Adecuación.

A partir de la vigencia del presente cuerpo normativo, el Dirección de Control Municipal en coordinación con Dirección de Turismo fijará el plazo correspondiente para que las piscinas existentes realicen todas las adecuaciones necesarias de acuerdo a las normas aquí establecidas.

Art. 232.- Materiales y Acabados.

Las piscinas se construirán de hormigón o de otros materiales impermeables y resistentes, con las paredes y el fondo completamente impermeabilizados, los mismos que no deberán presentar grietas ni hendiduras, el revestimiento o enlucido de las piscinas deberán presentar una superficie pulida de fácil limpieza y de color claro con todas las esquinas redondeadas.

Art. 233.- Profundidad.

La profundidad de una piscina podrá variar entre 0,90 y 1,50 metros en la parte más baja y de 1,80 a 3,60 metros en la profunda. Entre el 80% y el 90% del área total de una piscina, deberá tener una profundidad menor a 1,50 metros la parte profunda deberá extenderse por lo menos de 3,00 a 3,50 m. más atrás del trampolín.

Art. 234.- Pendientes al Fondo.

Los declives del fondo de la piscina serán uniformes, no se permiten cambios bruscos de pendiente, admitiéndose declives del 5% y 6%.

Art. 235.- Asideros.

Las piscinas deberán tener asidero en todo su contorno, recomendándose para tal objeto, las canaletas de rebalse, siempre que estén bien diseñadas y sean lo suficientemente profundas para que los dedos del bañista no toquen el fondo.

Art. 236.- Escaleras.

En cada una de las esquinas deberá construirse una escalera, la que puede ser de tubo galvanizado de 1 1/2 pulgadas. Se recomienda la construcción de peldaños empotrados en las paredes. En ningún caso la distancia entre dos escaleras contiguas, será mayor de 23,00 metros.

Art. 237.- Entrada y Evacuación de Agua.

Las entradas y evacuación de agua se diseñarán en atención a las normas que para el efecto establezca la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del Gobierno Municipal.

Art. 238.- Trampolines, la estructura para los trampolines será construida en concreto, y deberá satisfacer las exigencias de resistencia y funcionalidad. Se recomienda un mínimo de 3,50 m. de distancia entre el trampolín y el cerco de la piscina. La elevación del trampolín variará en relación a la profundidad de la piscina.

ELEVACION DE LA PLATAFORMA PROFUNDIDAD DE LA PISCINA
(EN METROS) (EN METROS)

| | |
|------|------|
| 0,30 | 1,80 |
| 0,90 | 2,40 |
| 1,50 | 2,70 |
| 2,10 | 3,30 |
| 3,00 | 3,60 |

No se permite la construcción de trampolines con alturas superiores a los 3 metros en las piscinas públicas.

Art. 239.- Lavatorios para pies.

Los lavatorios para pies pueden ser localizados de dos maneras y en tal forma que los bañistas obligadamente tengan que pasar por ellos después de las duchas y servicios sanitarios.

a) A la entrada de la piscina, forzando al bañista a caminar y desinfectar sus pies. Tendrá las siguientes dimensiones mínimas: 3,00 x 1,00 x 0,30 metros y el nivel del agua será mantenido a 0,20 metros.

b) Siguiendo el perímetro de la piscina, habrá un canal de 1,00 metro de ancho y 0,10 metros de profundidad.

Los lavatorios serán mantenidos con una dosificación de cloro adecuada.

Art. 240.- Circulación Perimetral.

Rodeando a la piscina o al lavatorio, se construirá un pasillo de 1,20 metros de ancho con un declive del 2% en el sentido contrario al de la piscina.

Art. 241.- Capacidad.

La capacidad máxima de las piscinas continuas y de circulación que posean un sistema de desinfección continua, será calculada en razón de cinco bañistas por cada metro cúbico de agua renovada diariamente y de dos personas por cada metro cúbico de agua en las que carezcan de este tipo de desinfección.

Art. 242.- Carga Máxima.

La capacidad máxima de una piscina no podrá ser mayor de una persona por cada 2,50 metros cuadrados de piscina. No deberá tomarse en cuenta el área de piscina que es utilizada por los trampolines, la misma que corresponderá aproximadamente a un área de 3,00 metros de radio, teniendo como centro el extremo del tablón o plataforma de lanzamientos.

Art. 243.- Iluminación Artificial.

La iluminación artificial de las piscinas, deberá observar las siguientes condiciones:

- a) Uniforme, con una equivalencia de 120 a 200 lux.
- b) Difusa, para eliminar los puntos intensos de luz.
- c) Cuando se trata de iluminación subacuática se deberá observar una intensidad de iluminación comprendida entre 14 y 28 watts por cada metro cuadrado de piscina.

Art. 244.- Vestuarios.

Los vestuarios serán separados para hombres y mujeres, bien ventilados y mantenidos en buenas condiciones higiénicas. Los pisos serán pavimentados y con suficiente declive hacia los desagües. Las paredes estarán revestidas de material liso e impermeable y los tabiques de separación, terminarán a 0,20 metros antes del suelo.

Los vestuarios estarán provistos de cancelas individuales con llave, cuyo número corresponderá a la piscina en su carga máxima.

Art. 245.- Servicios Sanitarios.

Los servicios sanitarios, estarán localizados cerca a los vestuarios y los bañistas tendrán que pasar obligatoriamente por las duchas y lavatorios de pies, antes de reingresar a la piscina. Existirán servicios sanitarios separados para bañistas y espectadores y en ambos casos, separados para hombres y mujeres.

El número de servicios sanitarios deberá guardar las siguientes proporciones mínimas:

Número de piezas sanitarias hombres mujeres:
1 inodoro por cada 60 hombres, 1 inodoro por cada 40 mujeres.
1 lavamanos por cada 60 hombres, 1 lavamanos por cada 60 mujeres.
1 ducha por cada 30 hombres, 1 ducha por cada 30 mujeres.
1 urinario por cada 60 hombres.

Art. 246.- Instalaciones Hidráulicas Sanitarias, en general, todas las instalaciones hidráulicas sanitarias estarán localizadas en compartimentos cuyo revestimiento deberá satisfacer lo establecido en esta sección.

Art. 247.- Equipo de Limpieza, las piscinas dispondrán de un suficiente número de grifos para mangueras, con suficiente presión y bien ubicados para lavar diariamente corredores, vestuarios, servicios, etc.

Art. 248.- Vivienda para Conserje, todas las piscinas públicas y semipúblicas, preverán una vivienda para conserje, la que cumplirá con las condiciones expuestas en el Artículo 66 de este cuerpo normativo.

SECCIÓN DÉCIMO TERCERA:

FERIAS CON APARATOS MECÁNICOS.

Art. 249.- Alcance, para efectos del presente cuerpo normativo se aplicarán estas disposiciones para todos aquellos que lleven a cabo sus operaciones en forma permanente o eventual y cumplirán con todas las disposiciones de este capítulo.

Art. 250.- Protecciones, el área donde se instalen aparatos mecánicos deberá cercarse de tal forma que se impida el libre paso del público a una distancia no menor de 2,00 metros medida desde la proyección vertical del campo de acción de los aparatos en movimiento hasta la cerca.

Art. 251.- Servicios Sanitarios, las ferias con aparatos mecánicos, contarán con los servicios sanitarios móviles, que para cada caso en particular, exija la autoridad municipal respectiva.

Art. 252.- Primeros Auxilios, las ferias con aparatos mecánicos estarán equipadas con servicios de primeros auxilios, localizados en un sitio de fácil acceso y con señales visibles, a una distancia menor de veinte (20.00) metros.

Art. 253.- Protección contra Incendios, las ferias con aparatos mecánicos cumplirán con los requisitos que para "locales de concentración de público", exija en cada caso el Cuerpo de Bomberos.

Art. 254.- Estacionamientos, las áreas de estacionamientos para ferias con aparatos mecánicos se sujetarán a la siguiente normativa: 1 estacionamiento por 15 metros cuadrados de área ocupada con juegos.

Art. 255.- Instalaciones Eléctricas, se realizarán sujetándose a las normas que para el efecto establezca la Empresa Eléctrica Regional.

SECCIÓN DÉCIMO CUARTA:

ESTACIONES DE EXPENDIO DE COMBUSTIBLES.

Art. 256.- Las Estaciones de Expendio de Combustibles, se construirán conforme lo determinan las normas de seguridad requeridas, de manera particular por las establecidas en la ley de Hidrocarburos y los decretos que para el efecto emita el Ministerio de Electricidad y Energía Renovable.

Art. 257.- Queda terminantemente prohibido en las estaciones de venta de combustible el almacenamiento de gases inflamables o explosivos; además estarán sujetas a un chequeo periódico semestral, sin perjuicio de que el Municipio pueda ordenar la clausura en el caso de atentar contra la seguridad ciudadana.

Art. 258.- Las estaciones de venta de combustible que no llenaren las condiciones determinadas en esta sección, las normas de la Ley de Hidrocarburos y aquellas dictadas por el Ministerio de Electricidad y Energía Renovable, serán clausuradas.

Art. 259.- En lo demás las estaciones de expendio de combustibles se sujetarán a la Ley de Servicio de Defensa contra Incendios.

Art. 260.- Se prohíbe la instalación de estaciones de combustible en el Centro Histórico, áreas residenciales, próximas a centros educativos, hospitales, casas de salud y las demás que según la Ley de Hidrocarburos se señalen para el efecto.

Art. 261.- Las nuevas estaciones de combustible deberán tener una distancia no menor a dos kilómetros de las ya existentes en los cuatro puntos cardinales; el área mínima del lote de terreno deberá ser de dos mil metros cuadrados, las mismas que deberán ser ubicadas en las avenidas principales y a no menos de 100 m de los distribuidores de tráfico.

SECCIÓN DÉCIMO QUINTA:

EDIFICIOS A SER ENAJENADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 262.- Alcance.

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

Art. 263.- Disposiciones Generales.

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

a) Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los edificios y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de la parte que les corresponde, tales como: El terreno, el acceso, los cimientos, los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa de los entresijos, la cubierta, la habitación del cuidador, las instalaciones generales de energía eléctrica, telecomunicaciones, alcantarillado, agua potable, locales para equipos, cisterna, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes, y otros de características similares.

b) Los bienes a que se refiere el inciso anterior, en ningún caso podrán dejar de ser comunes, los reglamentos de copropiedad, aún con el consentimiento de todos los copropietarios, no podrán contener disposiciones contrarias a este precepto. Se exceptúa el caso de que en una propiedad se levante el régimen de propiedad horizontal y pase, consecuentemente a ser una sola propiedad y un solo propietario.

c) El derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes, será proporcional al avalúo del piso, departamento, oficina, local o vivienda de su dominio. En proporción a este mismo valor, deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento y reparación y al pago de servicios, pero el reglamento de copropiedad podrá contemplar una distribución proporcional en relación a superficies.

d) Para que un propietario cambie el uso de la parte que le pertenece, se requiere autorización del Gobierno Municipal. Deberá sujetarse además al reglamento de copropiedad y contar con el consentimiento expreso de los otros copropietarios. Corresponderá al I. Concejo del Gobierno Municipal certificar que la construcción cumple con los requisitos necesarios de la Ley de Propiedad Horizontal. Para este efecto se cumplirá lo siguiente:

i. Los planos de una construcción en propiedad horizontal, individualizarán claramente cada una de las áreas a venderse separadamente, y se inscribirán en el Registro de la Propiedad, conjuntamente con el certificado de recepción final que acoja el edificio a la Ley de Propiedad Horizontal, este certificado deberá ser conferido por el Dirección de Control Municipal.

ii. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública en que se transfiera por primera vez la propiedad de un piso, departamento, local o vivienda y el Registrador de la Propiedad no la inscribirá, si no se inserta en la escritura la copia del certificado a que se refiere el artículo anterior.

e) Vivienda para Conserje.- Se proveerá a las edificaciones de una vivienda para conserje, la que tendrá un área de 35 metros cuadrados como mínimo y estará sujeta a lo especificado en el Artículo 67 del presente cuerpo normativo.

Art. 264.- Normas Generales para Edificaciones.

Las edificaciones a ser enajenadas en propiedad horizontal, cumplirán con los requisitos de estructura, albañilería, instalaciones y servicios colectivos de la habitación, a más de todos los pertinentes y contenidos en estas normas.

Art. 265.- Normas de Estructura.

Podrán ser de hormigón o metálica. Será antisísmica calculada de acuerdo a las normas del Código Ecuatoriano de la Construcción en vigencia.

Los entresijos entre diferentes unidades a ser enajenados sujetándose al régimen de propiedad horizontal serán en todo caso de hormigón armado, deberán asegurar una pérdida de transmisión para ruido de impacto igual a la indicada por el Código Ecuatoriano de la Construcción; se aceptará como eficiente un entresijo de losa nervada, que tenga un espesor mínimo estructural de 20 cm. No se admitirán nervaduras

tipo casetonado, donde el espacio entre nervios no haya sido rellenado por un inerte aliviado o por moldes perdidos huecos de aglomerados de cemento o cerámica.

En caso de que se use dispositivos especiales para alcanzar la aislación pedida, el proyectista y el constructor deberán probar fehacientemente la eficacia del sistema propuesto.

En edificios de pisos donde se instalen sistemas mecánicos de ascensores, montacargas, incineradores, agua caliente central, bombas de cualquier género, etc. y toda maquinaria que produzca vibraciones, deberá estar montada sobre bases independientes del resto del conjunto. Igualmente, la caja de ascensores en las que se sujeten las guías de cabina, de contrapeso, etc. Formará una unidad independiente del resto de la estructura.

Art. 266.- Normas de Albañilería.

a) Todas las obras de albañilería, que sean divisorias de dos departamentos o de un apartamento con lugares o ambientes comunitarios, deberán asegurar una pérdida de transmisión de ruido igual al indicado en el Código Ecuatoriano de la Construcción.

Todos los muros divisorios serán de ladrillo de 0.15 m. de espesor como mínimo o muro doble de 0,10 metros de espesor cada uno, de bloque y con cámara de aire de 0.05 m. como mínimo.

El Dirección de Control Municipal admitirá cualquier otro procedimiento siempre que el proyectista y el constructor demuestren que el sistema adoptado sea eficiente dentro de las normas estipuladas para el efecto por el Código Ecuatoriano de la Construcción.

b) No se podrán colocar muros o rejas de cierre que segreguen superficies de terreno o de pisos comunitarios para el uso exclusivo de algún copropietario.

Sin embargo, se autorizará la colocación de rejas de una altura no mayor de 0,50 metros para defender espacios verdes que individualicen el terreno de propiedad común de un edificio, así como rejas de cierre en el perímetro total del conjunto habitacional, en estos casos deberán ejecutarse todas las instalaciones de agua potable y drenaje que permitan un buen mantenimiento de patios y áreas verdes.

Art. 267.- Normas de Instalaciones Sanitarias, Eléctricas, Telecomunicaciones y Especiales.

a) A juicio de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del Gobierno Municipal, que juzgará las condiciones de presión del servicio de agua en el sector, será o no obligatorio disponer de cisternas, bombas, tanques de presión y tanques de reserva. La capacidad de los tanques estará supeditada al tipo de edificio a construirse.

b) Las tuberías de evacuación de aguas servidas estarán diseñadas de tal manera que cada apartamento tenga su propia instalación hasta que esta no empalme con la red general de colectores del edificio o con las columnas de bajantes en el caso de edificios de varios pisos.

c) Las instalaciones eléctricas serán igualmente centralizadas. Cada departamento contará con su propio medidor ubicado en el armario general de medidores. En todo caso estas instalaciones se sujetarán a las disposiciones que para el efecto disponga la Empresa Eléctrica Regional. Los espacios comunes, escaleras, corredores, galerías e iluminación de exteriores se servirán de un tablero de servicios con medidor propio; el consumo será pagado proporcionalmente por los condóminos, de acuerdo al rubro de gastos comunes del inmueble.

d) Será obligatoria una instalación especial y reserva de agua destinada al sistema contra incendios, dicha reserva existirá siempre con una capacidad calculada de acuerdo con las normas de protección contra incendios. En cada nivel y frente a la caja de escaleras se ubicará una salida de agua, con su respectiva válvula de paso, una manguera de 51 milímetros de diámetro y longitud mínima de 15 metros, debidamente plegada y ubicada dentro de un nicho que tendrá protección de vidrio y estará ubicado en lugar accesible. La instalación especial de agua contra incendios podrá sustituirse con la provisión de extintores para cada piso y según las características pertinentes.

e) Todas las instalaciones mecánicas que produzcan ruidos molestos para los moradores del edificio, tales como: Ascensores, bombas elevadoras de agua, generadores, etc., deberán prever la instalación acústica y la instalación de los dispositivos necesarios para impedir las vibraciones.

f) Para los edificios que requieran más de cuatro líneas telefónicas u otros servicios de telecomunicaciones, se regirán a lo estipulado en los Reglamentos y Ordenanzas relativos al funcionamiento de los mismos.

Art. 268.- Servicios Colectivos de los Edificios.

a) Escaleras.- Se regirán a estas normas en lo pertinente a circulaciones en las construcciones.

b) Pasillos.- Se regirán a estas normas en lo pertinente a circulaciones en las construcciones.

c) Ascensores.- Será obligatoria la colocación de ascensores, en la edificación con más de una planta baja y tres pisos altos, para los efectos de esta norma, el mezzanine no se considerará como un piso más. Cuando el cuarto y quinto pisos altos constituyan un dúplex, no requerirán ascensor. Además, estarán sujetos a las disposiciones que sobre elevadores contemplan las presentes Normas de Arquitectura.

d) Cuartos de basura.- Para el almacenamiento temporal de desperdicios se dispondrá de un local adyacente al vestíbulo de servicio, en cada piso, con un área mínima de 1 metro cuadrado, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 0.80 metros, en el que se proveerá una llave de agua y sumidero de piso. Su ventilación podrá ser a través de una rejilla de 0,30 por 0,30 metros, colocada en la parte inferior de la puerta de acceso. A nivel de planta baja se dispondrá de un cuarto para almacenamiento general de basuras provenientes de otros pisos el cual será de fácil acceso para la evacuación por parte del servicio de Recolección de Desechos del Gobierno Municipal.

e) Vivienda conserje.- Se proveerá a la edificación de una vivienda para conserje, la que tendrá un área de 35 metros cuadrados como mínimo y estará sujeta a lo especificado en los Artículos 65 y 66 de este cuerpo normativo. En este caso, la sala de estar-comedor tendrá un área de 12 metros cuadrados como mínimo, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 metros libres.

f) Sala comunal. - Toda edificación con más de 10 departamentos tendrá un área destinada a las reuniones de copropietarios, la misma que podrá conformar un solo espacio con la administración. Para edificios de hasta 20 departamentos su superficie mínima será de 30 metros cuadrados (independiente del área de servicios sanitarios) y aumentará a razón de 2 metros cuadrados por cada departamento en exceso. La sala de copropietarios estará equipada con baños para hombres y mujeres, separadamente, se dotará de un inodoro y un urinario para hombres y un inodoro para mujeres. Se considerará un lavamanos por cada inodoro.

Art. 269.- Estacionamientos.

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

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

Art. 270.- Aprobaciones.

Para el proceso de aprobación por parte del Ilustre Concejo del Gobierno Municipal, el Dirección de Control Municipal remitirá los respectivos proyectos arquitectónicos y de ingenierías, así como el Reglamento de Copropietarios presentados por el promotor debidamente aprobados por las diferentes instancias municipales y organismos respectivos. Únicamente con la aprobación del Ilustre Concejo se podrá otorgar el correspondiente Permiso de Construcción.

Art. 271.- Fiscalización de Obras.

Las obras correspondientes a las instalaciones generales de servicio de los Edificios deberán ser fiscalizadas y receptadas por el Gobierno Municipal a través de la Dirección de Obras Públicas.

SECCIÓN DÉCIMO SEXTA:

ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Art. 272.- Disposición General.

A excepción del interior de las viviendas unifamiliares, toda edificación, así como los espacios públicos y equipamientos deberán brindar las condiciones adecuadas para garantizar la libre movilidad de las personas con capacidades diferentes. La aprobación de los proyectos por parte de la Dirección de Control Municipal estará condicionada al cumplimiento de las disposiciones que para el efecto emita el organismo nacional correspondiente, sin perjuicio de las que elabore y sancione el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nabón por ordenanza o reglamento.

SECCIÓN DÉCIMO SÉPTIMA:

PORTALES

Art. 273.- Alcance.

Las presentes disposiciones están destinadas a regular el uso de los portales, a fin de precautelar su libre utilización, así como garantizar su mantenimiento y condiciones de ornato.

Art. 274.- Normas Generales.

a) En los predios en los cuales se determina por parte del Plan de Ordenamiento Territorial Urbano la implantación de portales, se entenderá dichos espacios como elementos de transición entre el área de la vía pública y la privada que determinan condiciones ambientales adecuadas para el desarrollo de las actividades previstas en la planificación, por tanto, su establecimiento y construcción no supone afectación a la propiedad.

b) La determinación de dimensión de los portales se efectuará desde la línea de fábrica hacia el interior del predio, sin considerar para el efecto el ancho de acera de la vía pública.

c) Los portales deberán mantener una continuidad en cuanto a los niveles de aceras y cielos rasos en todo el tramo y su altura libre mínima será de 2,70 metros.

d) En aquellos casos en los cuales debido a la presencia de edificaciones con anterioridad a la aprobación del plan no sea posible mantener la continuidad señalada en el párrafo anterior, el Dirección de Control Municipal podrá establecer las determinantes que garanticen la transición de alturas o niveles, evitando la incorporación de elementos que supongan barreras arquitectónicas.

e) Se prohíbe sin excepción la construcción o ubicación de elementos que limiten la continuidad de los portales en el tramo.

f) Se permite la utilización de mobiliario con fines de servicios turísticos, los mismos que deberán ser autorizados por el Dirección de Control Municipal, en cuyo caso se garantizará que la disposición de dichos elementos contribuye a mejorar el ornato y posibilita en forma mínima la movilidad de los transeúntes al interior del portal.

g) Sobre el área de portales, en las plantas superiores se permite la utilización y edificación del predio respetando los coeficientes de ocupación y utilización establecidos en las respectivas fichas de ordenación urbanística.

h) Los propietarios deberán efectuar el mantenimiento y limpieza de los portales a los cuales el predio tenga frente.

Dada en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Nabón a los 03 días del mes de febrero del año 2022.



Firmado digitalmente por:
WILLIAM PATRICIO
MALDONADO JIMENEZ

Patricio Maldonado J.
ALCALDE DE NABÓN



Firmado digitalmente por:
ALLISON
ANDREA TENE

Abg. Allison Tene M.
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: El infrascrito Secretario General del Concejo Cantonal de Nabón, CERTIFICA: Que, la Ordenanza "PARÁMETROS PARA EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN, CONTROL Y REGULACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EN LA CIRCUNSCRIPCIÓN CANTONAL DE NABÓN Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS PARA LA APROBACIÓN DE PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS Y URBANÍSTICOS COMO FRACCIONAMIENTOS Y PROPIEDAD HORIZONTAL", fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Nabón en sesiones realizadas el 26 de enero y 03 de febrero de 2022.- LO CERTIFICO.



Abg. Allison Tene M.
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO. - Una vez que la presente Ordenanza "PARÁMETROS PARA EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN, CONTROL Y REGULACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EN LA CIRCUNSCRIPCIÓN CANTONAL DE NABÓN Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS PARA LA APROBACIÓN DE PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS Y URBANÍSTICOS COMO FRACCIONAMIENTOS Y PROPIEDAD HORIZONTAL", ha sido conocida y aprobada por el Concejo Municipal en las fechas señaladas; y de conformidad con lo dispuesto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor alcalde del Cantón, en 2 ejemplares, a efecto de su sanción legal. -

CÚMPLASE. - Nabón, 03 de febrero de 2022.



Abg. Allison Tene M.
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN NABÓN. - Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado la Ordenanza "PARÁMETROS PARA EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN, CONTROL Y REGULACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EN LA CIRCUNSCRIPCIÓN CANTONAL DE NABÓN Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS PARA LA APROBACIÓN DE PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS Y URBANÍSTICOS COMO FRACCIONAMIENTOS Y PROPIEDAD HORIZONTAL", la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. -

EJECÚTESE. - NOTIFÍQUESE. - Nabón, 03 de febrero de 2022.



Patricio Maldonado J.
ALCALDE DE NABÓN



Abg. Allison Tene M.
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

CERTIFICACIÓN. - El infrascrito secretario general del Concejo de Nabón, CERTIFICA QUE: El Ing. Patricio Maldonado, Alcalde del Cantón Nabón, proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, en la fecha señalada.
- LO CERTIFICO:



Firmado electrónicamente por:
ALLISON
ANDREA TENE

Abg. Allison Tene M.
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

El Registro Oficial pone en conocimiento de las instituciones públicas, privadas y de la ciudadanía en general , su nuevo registro MARCA DE PRODUCTO.

Servicio Nacional de
Derechos Intellectuales

SENADI_2022_TI_2257
1 / 1

Dirección Nacional de Propiedad Industrial

En cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. SENADI_2021_RS_13648 de 24 de noviembre de 2021, se procede a OTORGAR el título que acredita el registro MARCA DE PRODUCTO, trámite número SENADI-2020-63488, del 23 de abril de 2021

DENOMINACIÓN: REGISTRO OFICIAL ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR + LOGOTIPO

PRODUCTOS O SERVICIOS QUE PROTEGE:

Publicaciones, publicaciones impresas, publicaciones periódicas, revistas [publicaciones periódicas]. Publicaciones, publicaciones impresas, publicaciones periódicas, revistas (publicaciones periódicas). Clase Internacional 16.

DESCRIPCIÓN: Igual a la etiqueta adjunta, con todas las reservas que sobre ella se hacen.

VENCIMIENTO: 24 de noviembre de 2031

TITULAR: CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

DOMICILIO: José Tamayo E10 25

REPRESENTANTE: Salgado Pesantes Luis Hernán Bolívar

REGISTRO OFICIAL
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

Quito, 4 de marzo de 2022

Documento firmado electrónicamente

Judith Viviana Hidrobo Sabando
EXPERTA PRINCIPAL EN SIGNOS DISTINTIVOS

ACC



Firmado electrónicamente por:
**JUDITH VIVIANA
HIDROBO SABANDO**



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.