EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

GUALACEO
Alcaldía
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALACEO

REFORMA DE LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

Año I - Nº 511 - 376 páginas
Quito, miércoles 20 de agosto de 2025

REFORMA DE LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DEL AZUAY.

GUALACEO
Alcaldía
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON GUALACEO.

PERIODO 2023 – 2027

Contenido

TITULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL
CAPITULO I: OBJETO, ÁMBITO, NATURALEZA, FINALIDAD Y VIGENCIA.
Artículo 1. Objeto
Artículo 2. Ámbito de aplicación
Artículo 3. Naturaleza
Artículo 4. Finalidad
Artículo 5. Vigencia y efectos
Artículo 6. Definiciones.
CAPÍTULO II: PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT)
Artículo 7. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
Artículo 8. Visión de desarrollo.
Artículo 9. Objetivos desarrollo cantonal.
Artículo 10. Las categorías de ordenamiento territorial.
Artículo 11. Jerarquía de asentamientos
Artículo 12. Seguimiento y evaluación del PDOT.
CAPÍTULO III: EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS)
Artículo 13. Plan de Uso y Gestión del Suelo.
Artículo 14. Interpretación.
TÍTULO II: RÉGIMEN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
CAPÍTULO I: RÉGIMEN DEL SUELO.
Artículo 15. Suelo.
Artículo 16. Clasificación general del suelo.
Artículo 17. Suelo urbano.
Artículo 18. Subclasificación del suelo urbano.
Artículo 19. Suelo urbano consolidado.
Artículo 20. Suelo urbano no consolidado.
Artículo 21. Suelo urbano de protección.
Artículo 22. Suelo rural.
Artículo 23. Subclasificacióndel suelo rural.
Artículo 24. Suelo rural de producción.
Artículo 25. Suelo rural para aprovechamiento extractivo.
Artículo 26. Suelo rural de expansión urbana.

Artículo 27. Suelo rural de protección. .....
Artículo 28. De los derechos adquiridos. .....
Artículo 29. Polígonos de intervención territorial. .....
Artículo 30. Tratamientos urbanísticos. .....
Artículo 31. Estándares urbanísticos. .....
CAPITULO II: LÍMITES URBANOS .....
Artículo 32. Límite Urbano. .....
Artículo 33. Ampliación a los límites urbanos. .....
Artículo 34. Límite urbano de la cabecera cantonal de Gualaceo. .....
Artículo 35. Límite urbano de la cabecera parroquial de Mariano Moreno (Callasay). .....
Artículo 36. Límite urbano de la cabecera parroquial de Daniel Córdova (Zharbán). .....
Artículo 37. Límite urbano de la cabecera parroquial de Luis Cordero (Laguán). .....
Artículo 38. Límite urbano de la cabecera parroquial de Remigio Crespo (Gulag). .....
Artículo 39. Límite urbano de la cabecera parroquial de Simón Bolívar (Gañansol). .....
Artículo 40. Límite urbano de la cabecera parroquial de San Juan. .....
Artículo 41. Límite urbano de la cabecera parroquial de Zhídmad. .....
Artículo 42. Límite urbano de la cabecera parroquial de Jadán. .....
CAPITULO III: DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO .....
SECCIÓN I: DEFINICIÓN .....
Artículo 43. Definición. .....
SECCIÓN II: USOS DE SUELO .....
Artículo 44. De los Usos. .....
Artículo 45. Compatibilidad de usos. .....
Artículo 46. Aplicación de uso de suelo. .....
Artículo 47. Clasificación de usos de suelo. .....
Artículo 48. Uso residencial (R). .....
Artículo 49. Uso comercial y de servicios (CS). .....
Artículo 50. Uso mixto o múltiple (MX). .....
Artículo 51. Uso industrial (I). .....
Artículo 52. Uso equipamiento (E). .....
Artículo 53. Uso espacios libres y áreas verdes (AV). .....
Artículo 54. Uso Protección / conservación ecológica (PE). .....
Artículo 55. Uso recursos naturales (RN). .....

Artículo 56. Uso conservación patrimonial (CP).....
Artículo 57. Usos de Suelo en Áreas Sensibles por Pendientes sin Aptitud Física Constructiva.....
Artículo 58. Asignación de Usos de Suelo en márgenes de Protección de Ríos, Quebradas, Cuerpos de Agua y Otros Elementos de Dominio Hídrico Público.....
Artículo 59. Asignación de Usos de Suelo para las Franjas de Servidumbre en líneas del Servicio de Energía Eléctrica.....
SECCIÓN III: OCUPACIÓN DEL SUELO.....
Artículo 60: Ocupación del Suelo. .....
Artículo 61. Edificación.....
Artículo 62. Edificabilidad.....
Artículo 63. Edificabilidad básica.....
Artículo 64. Edificabilidad general máxima.....
Artículo 65. Cálculo de la edificabilidad básica y máxima.....
Artículo 66. Incremento de número de pisos o índice creado. .....
Artículo 67. Concesión onerosa de derechos.....
Artículo 68. Tipo de implantación .....
Artículo 69. Lotes interiores. .....
Artículo 70. Coeficiente de ocupación del Suelo.....
Artículo 71. Áreas computables y no computables para el COS. .....
Artículo 72. Tamaño de Lote y Frente Mínimo. .....
Artículo 73. Relación Frente-Fondo del Lote.....
Artículo 74. Retiro frontal en suelo urbano .....
Artículo 75. Retiros laterales y posteriores en suelo urbano .....
Artículo 76. Retiro Frontal, Lateral y Posterior en Suelo Rural: .....
Artículo 77. Portales. .....
Artículo 78. Cerramientos. .....
Artículo 79. Volados. .....
Artículo 80. Adosamientos. .....
Artículo 81. Culatas. .....
Artículo 82. Altura y dimensiones de edificaciones. .....
Artículo 83. Altura en suelo en Pendientes.....
Artículo 84. Altura de Edificación en Predios que se Encuentran con Frente a Márgenes de Protección de Ríos y Quebradas. .....
Artículo 85. Buhardillas .....

Artículo 86. Sótano y subsuelos. .....
Artículo 87. Estacionamientos. .....
CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES .....
Artículo 88. Ámbito. .....
Artículo 89. Lotes preexistentes inferiores al establecido en el PIT pero mayores a 120 metros cuadrados. .
Artículo 90. Lotes preexistentes inferiores a 120 metros cuadrados. .....
Artículo 91. Lotes preexistentes con forma irregular que no cumplan con el frente mínimo definido en el PIT. .....
Artículo 92. Lotes Preexistentes en Suelo Rural que no Cumplen con el Área para Lote Mínimo o Frente Mínimo Definidos en el PIT .....
Artículo 93. Condiciones Generales para la Edificación en Predios con Pendientes. .....
Artículo 94. Edificación en Predios urbanos con Pendientes del 0% al 50%. .....
Artículo 95. Edificación en Predios urbanos con Pendientes mayores al 50% .....
Artículo 96. Edificación en Predios rurales con Pendientes del 0% al 30%. .....
Artículo 97. Edificación en Predios rurales con Pendientes del 30% al 50%. .....
Artículo 98. Edificación en Predios rurales con Pendientes mayores al 50% .....
Artículo 99. Movimiento de tierras, conformación de taludes y plataformas. .....
Artículo 100. Solicitud de Movimiento de tierras, conformación de taludes y plataformas. .....
CAPÍTULO V: DE LAS AFECTACIONES .....
Artículo 101. Afectaciones. .....
Artículo 102. Afectaciones por Obra o Interés Público. .....
Artículo 103. Afectaciones o Restricciones por Protección. .....
Artículo 104. Aguas subterráneas. .....
Artículo 105. Áreas de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, canales de riego. .....
Artículo 106. Cauces inactivos. .....
Artículo 107. Afectaciones Sin Estudios de Inundación. .....
Artículo 108. De los taludes. .....
Artículo 109. Servidumbre de uso público por protección del dominio hídrico. .....
Artículo 110. Áreas de afectación por vías. .....
Artículo 111. Franja de servidumbre redes eléctricas. .....
CAPÍTULO VI: DEBERES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO .....
Artículo 112. Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo. .....
Artículo 113. Derechos de los propietarios del suelo urbano. .....

Artículo 114. Deberes de los propietarios del suelo urbano.
Artículo 115. Derechos de los propietarios del suelo rural.
Artículo 116. Deberes de los propietarios del suelo rural.
CAPÍTULO VII: CONSIDERACIONES ADICIONALES.
Artículo 117. Publicidad del planeamiento.
Artículo 118. Consulta directa.
Artículo 119. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS).
Artículo 120. Portal web institucional.
Artículo 121. Planes urbanísticos complementarios.
Artículo 122. Planes maestros sectoriales.
Artículo 123. Planes parciales.
Artículo 124. Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.
Artículo 125. Gestión del suelo.
Artículo 126. Cargas.
Artículo 127. Beneficios.
Artículo 128. Instrumentos de gestión del suelo.
Artículo 129. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y beneficios.
Artículo 130. Instrumentos para intervenir en la morfología urbana y la estructura predial.
Artículo 131. Instrumentos para regular el mercado de suelo.
Artículo 132. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
Artículo 133. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.
TITULO III: HABILITACIÓN DEL SUELO
CAPÍTULO I: DE LOS TRÁMITES, PROCEDIMIENTOS Y AUTORIZACIONES.
Artículo 134. Permiso.
Artículo 135. Clases de permisos.
Artículo 136. Permiso para habilitación de suelo.
Artículo 137. Permiso para edificar.
Artículo 138. Del permiso de habitabilidad.
Artículo 139. Permiso para declaratoria de propiedad horizontal.
Artículo 140. Permiso para ocupación temporal de acera o calzada.
Artículo 141. Ocupación provisional de un predio.
Artículo 142. Autorización para Construcción en Suelo Rural.
Artículo 143. Equipamientos e Infraestructuras Públicas en Suelo Rural.

Artículo 144. Vigencia de los documentos. .....
Artículo 145. Calificación de los profesionales. .....
CAPÍTULO II: DEL INFORME PREDIAL DE REGULACIÓN DE USO DEL SUELO .....
Artículo 146. Informe predial de regulación de uso del suelo (IPRUS). .....
Artículo 147. Requisitos para la emisión del informe predial de regulación de uso del suelo (IPRUS). .....
Artículo 148. Costo del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS). .....
Artículo 149. Factor de tolerancia para cabidas, longitudes de terrenos y de la edificación. .....
CAPÍTULO III: DE LOS PROCESOS DE HABILITACIÓN DEL SUELO .....
Artículo 150. Contribución de áreas verdes, comunitarias y vías. .....
Artículo 151. De las condiciones. .....
Artículo 152. De las excepciones. .....
Artículo 153. Áreas de cesión obligatoria: características generales .....
Artículo 154. Fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario. .....
CAPÍTULO IV: FRACCIONAMIENTOS .....
SECCIÓN I: GENERALIDADES .....
Artículo 155. Fraccionamiento del suelo .....
Artículo 156. - Condiciones Generales para la Ejecución de Fraccionamientos .....
Artículo 157. Fraccionamiento en suelo rural .....
Artículo 158. Fraccionamiento urbano y Suelo Rural de Expansión Urbana. .....
Artículo 159. Fraccionamientos para proyectos de beneficio público .....
SECCIÓN II: SUBDIVISIÓN DE DOS A DIEZ PREDIOS .....
Artículo 160. Subdivisión de dos o diez predios. .....
Artículo 161. Requisitos del anteproyecto para la Subdivisión de dos a diez predios. .....
Artículo 162. Requisitos para la Autorización para la Subdivisión de dos a diez predios. .....
Artículo 163. De la autorización de la subdivisión de dos a diez predios. .....
Artículo 164. De los informes de avance de obra e inspecciones de la subdivisión de dos a diez predios. .....
SECCIÓN II: SUBDIVISIÓN DE MÁS DE DIEZ PREDIOS .....
Artículo 165. Subdivisión de más de diez predios. .....
Artículo 166. Requisitos del anteproyecto para el Subdivisión de más de diez predios. .....
Artículo 167. De los requisitos de localización. .....
Artículo 168. Documentación y revisión. .....
Artículo 169. Del proyecto definitivo para el fraccionamiento de predios. .....
SECCIÓN III: FRACCIONAMIENTOS EN SUELO RURAL .....

Artículo 170. Requisitos para el fraccionamiento en suelo rural con fines agrícolas. .....
Artículo 171. Disposiciones adicionales. .....
Artículo 172. Aprobación y autorización de procesos de habilitación .....
SECCIÓN IV: DEL REAJUSTE DE TERRENOS .....
Artículo 173. Reajuste de terrenos.....
Artículo 174. Requisitos para el reajuste de terrenos. .....
SECCIÓN V: DE LA INTEGRACIÓN PARCELARIA.....
Artículo 175. Integración parcelaria. .....
Artículo 176. Requisitos para la integración parcelaria. .....
Artículo 177. Lote inferior al mínimo establecido. .....
SECCIÓN VI: DE LAS NORMAS TÉCNICAS Y OBRAS DE INFRAESTRUCTURA .....
Artículo 178. De las normas técnicas. .....
Artículo 179. De las obras de infraestructura. .....
Artículo 180. Transferencia de dominio a favor de la municipalidad. .....
CAPÍTULO V: DE LAS GARANTÍAS PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO .....
Artículo 181. De las garantías. .....
Artículo 182. Garantías que puede aceptarse para la habilitación del suelo. .....
Artículo 183. Plazo para la ejecución de las obras. .....
Artículo 184. Devolución y ejecución de garantías. .....
CAPÍTULO VI: DE LOS PROCESOS Y AUTORIZACIONES PARA EDIFICACIÓN.....
SECCIÓN I: DE LAS CONSTRUCCIONES MENORES .....
Artículo 185. Autorización de intervenciones constructivas menores. .....
Artículo 186. Requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas menores. ...
Artículo 187. De la autorización de intervenciones constructivas menores. .....
Artículo 188. De las inspecciones de obra.....
Artículo 189. Informe de finalización de obra. .....
Artículo 190. De las estructuras patrimoniales. .....
SECCIÓN II: DE LAS CONSTRUCCIONES MAYORES.....
Artículo 191. Autorización de intervenciones constructivas mayores. .....
Artículo 192. Requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas mayores. ...
Artículo 193. De la autorización de las intervenciones constructivas mayores. .....
Artículo 194. Regularización de construcciones existentes que cumplan con lo dispuesto en los PITs .....
Artículo 195. De la notificación del inicio de obra. .....

Artículo 196. De los informes de cumplimiento de ejecución de obra y de las inspecciones de avances de obra. .....
Artículo 197. Del incumplimiento de la normativa. .....
Artículo 198. Del informe de finalización de obra. .....
Artículo 199. De la inspección final de la obra. .....
Artículo 200. Del certificado de habitabilidad y devolución de garantías. .....
Artículo 201. De la ejecución de la garantía. .....
Artículo 202. De las estructuras patrimoniales. .....
Artículo 203. Costo por la emisión de los permisos de construcción. .....
Artículo 204. Desvinculación de Responsabilidad Técnica. .....
SECCIÓN III: DE LA APROBACIÓN DE PLANOS .....
Artículo 205. Aprobación de planos arquitectónicos. .....
Artículo 206. Requisitos para la aprobación de planos de edificaciones en general. .....
Artículo 207. Costo por la aprobación de los planos arquitectónicos. .....
CAPÍTULO VII: DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL .....
SECCIÓN I: DISPOSICIONES GENERALES .....
Artículo 208. Definición de régimen propiedad horizontal. .....
Artículo 209. Edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal. .....
Artículo 210. Normas aplicables. .....
Artículo 211. Densidad de Vivienda. .....
Artículo 212. Espacios comunales. .....
Artículo 213. Espacios construidos. .....
Artículo 214. Áreas verdes recreativas. .....
Artículo 215. Áreas de circulación peatonal y vehicular. .....
SECCIÓN II: DEL PROCEDIMIENTO Y AUTORIZACIÓN PARA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL .....
Artículo 216. De la declaratoria de propiedad horizontal. .....
Artículo 217. De los lineamientos. .....
Artículo 218. Requisitos para obtener la declaratoria de propiedad horizontal. .....
Artículo 219. Obtención del permiso de declaratoria de propiedad horizontal. .....
Artículo 220. Resultado del trámite. .....
Artículo 221. Certificado de conformidad del proceso constructivo. .....
Artículo 222. Modificaciones en obras existentes. .....
TÍTULO IV: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL .....

Artículo 223. Proyectos de Viviendas de Interés Social. .....
Artículo 224. Emplazamiento de Proyectos de Vivienda de Interés Social y Público. .....
Artículo 225. Lote Mínimo para Viviendas de Interés Social.....
Artículo 226. Tipo de implantación .....
Artículo 227. De la Altura y las cargas .....
Artículo 228. Del Régimen de Propiedad Horizontal.....
Artículo 229. De las Excepciones al Cumplimiento de Estándares y Cargas Urbanísticas. .....
Artículo 230. De los Planes Parciales de Interés Social. .....
TÍTULO V: DE LAS ACTIVIDADES PREEXISTENTES .....
Artículo 231. Actividades Preexistentes.....
TÍTULO VI: DEL PROCEDIMIENTO DE PERMISOS EN ÁREAS Y BIENES PATRIMONIALES .....
Artículo 232. Del Permiso.....
Artículo 233. Intervenciones o demolición en Bienes Inmuebles Patrimoniales y Bienes de Interés Patrimonial. .....
Artículo 234. La Ejecución de la Intervención: Seguimiento, Control y Fiscalización. .....
Artículo 235. Las Reformas.....
Artículo 236. De las Reformas sin Autorización. .....
Artículo 237. De la Evaluación ex post. .....
TÍTULO VII: CONTROL TERRITORIAL INFRACCIONES Y SANCIONES.....
CAPÍTULO I: GENERALIDADES.....
Artículo 238. Del Órgano Sancionador y la potestad sancionadora.....
Artículo 239. Infracciones.....
Artículo 240. Responsabilidad por las infracciones.....
Artículo 241. Obligación de reparar el daño causado. .....
Artículo 242. Revocatoria de permisos para edificación.....
Artículo 243. De las Infracciones en Bienes Patrimoniales. .....
CAPÍTULO II: INFRACCIONES Y SANCIONES EN PROCESOS DE OCUPACIÓN Y/O EDIFICACIÓN DEL SUELO.....
Artículo 244. Infracciones leves. .....
Artículo 245. Infracciones graves. .....
CAPÍTULO III: INFRACCIONES Y SANCIONES EN PROCESOS DE USO DEL SUELO.....
Artículo 246. Infracciones leves. .....
Artículo 247. Infracciones graves. .....
CAPÍTULO IV: DE LAS INFRACCIONES A LOS BIENES PATRIMONIALES.....

SECCIÓN I: INFRACCIONES.....
Artículo 248. Infracciones Leves a los Bienes Patrimoniales.....
Artículo 249. Infracciones Graves a los Bienes Patrimoniales.....
SECCIÓN II: RÉGIMEN DE SANCIONES ESPECIALES EN BIENES PATRIMONIALES .....
Artículo 250. Régimen de Sanciones Especiales.....
Artículo 251. Intervenciones Tipificadas en la Ley Orgánica de Cultura. .....
Artículo 252. Pena Privativa de Libertad a Quienes Agredan Bienes Patrimoniales.....
Artículo 253. Sobre las Infracciones en el Mismo Predio.....
Artículo 254.- De la Restricción de Permisos.....
SECCIÓN III: DE LA REINCIDENCIA .....
Artículo 255. De la Reincidencia en Infracciones Leves. .....
Artículo 256. De la Reincidencia en Infracciones Graves. .....
DISPOSICIONES GENERALES .....
DISPOSICIONES TRANSITORIAS .....
DISPOSICIÓN DEROGATORIA.....
DISPOSICIONES FINALES.....

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADOMUNICIPAL DEL CANTÓN GUALACEO.

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 275 establece: "La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente. (...)";

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 279, establece: "El sistema nacional descentralizado de planificación participativa organizará la planificación para el desarrollo. El sistema se conformará por un Consejo Nacional de Planificación, que integrará a los distintos niveles de gobierno, con

participación ciudadana, y tendrá una secretaría técnica, que lo coordinará. Este consejo tendrá por objetivo dictar los lineamientos y las políticas que orienten al sistema y aprobar el Plan Nacional de Desarrollo, y será presidido por la Presidenta o Presidente de la República. Los consejos de planificación en los gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes e integrados de acuerdo con la ley. Los consejos ciudadanos serán instancias de deliberación y generación de lineamientos y consensos estratégicos de largo plazo, queorientarán el desarrollo nacional";

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 376, establece: "Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidadespodrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en

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

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

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

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

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 57, establece las atribuciones del concejo municipal, entre otros señala: "e) Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación

y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución delos mismos; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 300, en concordancia con el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determinan la participación del consejo de planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de sus planes, para lo cualemitirán resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo322, faculta la aprobación de ordenanzas las mismas que deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clarade los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza.";

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

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 11, 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 AutónomosDescentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios: "(…) 3. Los

Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonalo distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno";

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

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

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su artículo 91 establecelas atribuciones y obligaciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales para el usoy la gestión del suelo;

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

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 28, establece: "Los Consejos de Planificación se constituirán y organizarán mediante acto normativo del respectivo Gobierno Autónomo

Descentralizado; y, estarán integrados por: 1. La máxima autoridad del ejecutivolocal, quien convocará al Consejo, lo presidirá y tendrá voto dirimente; 2. Un representante del legislativo local; 3. La o el servidor público a cargo de la instancia de planificación del gobierno autónomo descentralizado y tres funcionarios del gobierno autónomo descentralizado designados porla máxima autoridad del ejecutivo local; 4. Tres representantes delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos; y, 5. Un representante de los niveles de gobierno parroquial rural, provincial y regional en el caso de los municipios; y parroquial rural, municipal y provincial en el caso de las regiones. Para el caso de los gobiernos parroquiales rurales el Consejo de Planificación estará integrado de la siguiente manera: 1.El Presidente de la Junta Parroquial; 2. Un representante de los demás vocales de la Junta Parroquial; 3. Un técnico ad honorem o servidor designado por el Presidente de la Junta Parroquial; Tres representantes delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos";

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 41, enuncia: "Los planesde desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio. Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo. Serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización. Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial regionales, provinciales y parroquiales se articularán entre sí, debiendo observar, de manera obligatoria, lo dispuesto en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal y/o distrital respecto de la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo";

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 42, establece los contenidos mínimos de los planes de desarrollo; Que, en el artículo 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se hace referencia a las Disposiciones generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, para lo cual se establece que: "(…) Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Consejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios: (…) Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territoriodel cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervencionesen el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados";

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

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

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 50 manifiesta: "Los gobiernos autónomos descentralizados deberán realizar un monitoreo periódico de las metas propuestas en sus planes y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. La Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, conjuntamentecon los gobiernos autónomos descentralizados, formulará los lineamientos de carácter general para elcumplimiento de esta disposición, los mismos que serán aprobados por el Consejo Nacional de Planificación";

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 59 manifiesta: "Los planes de inversión del presupuesto general del Estado serán formulados por la Secretaría Nacionalde Planificación y Desarrollo. En el ámbito de las Empresas Públicas, Banca Pública, Seguridad Social y gobiernos autónomos descentralizados, cada entidad formulará sus respectivos planes de inversión";

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 60 indica: "Serán prioritarios los programas y proyectos de inversión que la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo incluya en el plan anual de inversiones del presupuesto general del Estado, de acuerdo al Plan Nacional de Desarrollo, a la Programación Presupuestaria Cuatrienal y de conformidad con los requisitos y procedimientos que se establezcan en el reglamento de este código. Para las entidades que no forman parte del Presupuesto General del Estado, así como para las universidades y escuelas politécnicas, el otorgamiento de dicha prioridad se realizará de la siguiente manera: 1. Para el caso de las empresas públicas, a través de sus respectivos directorios; 2. Para el caso de universidades y escuelas politécnicas, por parte de su máxima autoridad; 3. Para el caso de los gobiernos autónomos descentralizados, por parte de la máxima autoridad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado, en el marco de lo que establece la Constitución de la República y la Ley; 4. Para el caso de la seguridad social, por parte de su máxima autoridad; y, 5. Para el caso de la banca pública, de conformidad con sus respectivos marcos legales; y, en ausencia de disposición expresa, se realizará por parte de cada uno de sus directorios. Únicamente los programas y proyectos incluidos en el Plan Anual de Inversiones podrán recibir recursos del Presupuesto General del Estado";

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

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

Que, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 7, establece el proceso general de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial;

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

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

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

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

Que, es necesario actualizar las normas de uso, ocupación, aprovechamiento del suelo urbano y rural del Cantón

Gualaceo, con el fin de contar con una administración pública que constituya un servicio eficiente para su ciudadanía bajo los principios de: calidad, descentralización, coordinación, planificación, trasparencia y evaluación;

Que, es necesario sistematizar toda la norma urbana atinente o relacionada al régimen administrativodel suelo, para dotar de coherencia y racionalidad al ordenamiento jurídico cantonal, y de seguridad jurídica a los administradores; y,

En ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 264 números 1 y 2 de la Constitución de la República; y, artículo 57 letras a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE LA: REFORMA DE LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DEL AZUAY.

TITULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPITULO I: OBJETO, ÁMBITO, NATURALEZA, FINALIDAD Y VIGENCIA.

Artículo 1. Objeto

Esta Ordenanza tiene como objetivo regular el uso, la gestión y el aprovechamiento del suelo tanto urbano como rural en el cantón Gualaceo. Además, actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y establece las normativas para el Plan de Uso y Gestión de Suelo. La Ordenanza incluye normas e instrumentos técnicos de planificación territorial y de gestión del suelo

Artículo 2. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza será de aplicación obligatoria en la circunscripción del cantón Gualaceo para todas las personas que realicen actividades en el suelo urbano y rural del cantón, conforme a la naturaleza de los instrumentos de planificación y sus respectivos fines. Las instituciones del sector público y privado que intervengan en el suelo urbano o rural del cantón Gualaceo deberán hacerlo respetando el marco establecido por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón.

Artículo 3. Naturaleza

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Gualaceo son instrumentos técnicos, legales y administrativos que guían el desarrollo territorial sostenible. El PDOT establece lineamientos estratégicos a corto, mediano y largo plazo para la organización de los asentamientos humanos, actividades productivas y manejo de recursos naturales, conforme a la normativa nacional vigente. El PUGS, como complemento del PDOT, concreta estas directrices en normativas específicas para el uso y gestión del suelo, siendo vinculante y obligatorio para todas las personas y entidades del cantón.

Artículo 4. Finalidad

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Gualaceo tienen como finalidad promover una relación armónica y sostenible entre la población y el territorio, mejorando la calidad de vida de sus habitantes. El PDOT establece lineamientos estratégicos para el desarrollo integral del territorio, mientras que el PUGS concreta estas directrices en normativas específicas para el uso y gestión del suelo. Ambos instrumentos buscan el uso eficiente y equitativo de los recursos territoriales, la preservación del ambiente, la promoción de la participación ciudadana, y la implementación de estrategias que articulen el desarrollo social, económico y ambiental en coherencia con las políticas locales, regionales y nacionales.

Artículo 5. Vigencia y efectos

Conforme a la visión establecida, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Gualaceo, tendrá vigencia de 12 años, una vez que LA ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTON GUALACEO sea publicada en el registro oficial, debiendo actualizarse en las circunstancias previstas en el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, será público, y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo, a través del portal web institucional que el GAD Municipal del Cantón Gualaceo pondrá a disposición de la ciudadanía.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo y las determinaciones constantes en el presente cuerpo legal entrarán en vigencia una vez que LA ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTON GUALACEO sea publicada en el registro oficial.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo tendrán un horizonte de aplicación de doce años, y podrán actualizarse al principio de cada periodo de gestión, conforme se establece en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo y su Reglamento. Art. 30.- En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo debe preservar su completa coherencia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

La entrada en vigencia del PUGS otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en

el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. La vigilancia y control de su observancia obliga por igual a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, tanto cantonal como parroquiales rurales, a los propietarios del suelo y edificaciones y a los ciudadanos en general.

Artículo 6. Definiciones.

Las definiciones que guiarán la aplicación de esta ordenanza se encuentran en el **Anexo 01: Glosario de Términos**, el cual formará parte del texto al final de este documento.

CAPÍTULO II: PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT)

Artículo 7. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Gualaceo es el instrumento que define las directrices estratégicas para el desarrollo territorial, buscando ordenar y armonizar las políticas y regulaciones sobre el uso del suelo. El documento vinculante al Plan se encuentra definido en el **"Anexo 02. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial"** de la presente Ordenanza.

Artículo 8. Visión de desarrollo.

Para el año 2030, Gualaceo se posicionará como un centro de emprendimiento creativo, artesanal y turístico que dinamice la economía del cantón. Nuestra visión es impulsar la recuperación, conservación y sostenibilidad del patrimonio natural, mientras se promueve un gobierno transparente y de cercanía. Nos regimos por principios de equidad de género, inclusión de personas con discapacidad, y promovemos la integración intergeneracional e intercultural. Buscamos ser un modelo de desarrollo territorial que equilibre el crecimiento económico con la equidad social y la protección ambiental, asegurando un futuro próspero y sostenible para todas nuestras comunidades.

Artículo 9. Objetivos desarrollo cantonal.

Los objetivos estratégicos constituyen el aspecto medular del PDOT, su logro constituirá el puntofocal de la gestión del gobierno municipal para los próximos años; así tenemos:

1. Objetivo Sistema Físico Ambiental.

Promover la organización y ordenamiento territorial, así como la protección y conservación de ecosistemas naturales, agroecosistemas, complejos culturales y arqueológicos mediante la elaboración e implementación de estudios y planes, gestión de bosques y vegetación natural, manejo de cuencas hidrográficas, desarrollo de normativas regulatorias y el fortalecimiento de comunidades locales.

2. Objetivo Sistema Sociocultural.

Promover el desarrollo sociocultural de la población mediante la implementación coordinada de acciones que promuevan la inclusión de sectores prioritarios, ofreciendo servicios de calidad y calidez, especializados ampliando el acceso a espacios públicos adecuados, aumentando los niveles de organización social, promoviendo la integración familiar y preservando el patrimonio tangible e intangible.
.

3. Objetivo Sistema Económico Productivo.

Contribuir al desarrollo económico del Cantón mediante el aprovechamiento de las fortalezas y capacidades de emprendedores creativos y artesanales, así como el impulso de actividades agropecuarias que promuevan la soberanía alimentaria que permita el mejorar la calidad de vida y contribuir a una sociedad más equitativa.

4. Objetivo Sistema de Asentamientos Humanos

Fomentar un crecimiento ordenado a través de una planificación efectiva y control del territorio, mejorando significativamente la calidad de vida de la población, mediante el incrementar la cobertura y acceso equitativo e inclusivo a servicios básicos, conectividad, equipamientos, espacios públicos y movilidad eficiente.

5. Objetivo Sistema Político Institucional.

Impulsar un gobierno abierto, participativo, transparente y eficiente mediante la articulación interinstitucional y la cooperación internacional a partir del fortalecimiento del talento humano, las capacidades institucionales para

garantizar la prestación de servicios con calidad, la promoción de la participación ciudadana y el acceso a la información, contribuyendo así al fortalecimiento institucional.

Artículo 10. Las categorías de ordenamiento territorial.

Las categorías de ordenación que son el resultado del análisis de las unidades ambientales y usos del suelo, lo cual permitirá generar de manera adecuada la política pública orientada a corregir problemas o aprovechar potencialidades del territorio.

A partir de las categorías de ordenación se define el Plan de Uso y Gestión del Suelo – PUGS, así como los instrumentos complementarios que podrán referirse al ejercicio de una competencia exclusiva, los mismo que serán determinados a posterior.

Las Categorías de Ordenamiento Territorial del cantón Gualaceo constan en el **Anexo 02: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial**, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 11. Jerarquía de asentamientos

La jerarquía propuesta para el sistema de asentamientos del cantón Gualaceo y los factores considerados para el establecimiento de la misma; como parte del nuevo modelo territorial; conformelo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Cantonal:

1. **Jerarquía 1. Nodo subregional. Ciudad de Gualaceo.** Se propone que la ciudad de Gualaceo se convierta en un nodo subregional que permita la articulación y vinculación territorial dentro de la zona 6 de planificación, para ello se propone que esta centralidad acoja actividades vinculadas con la prestación de servicios, turismo y demás actividades complementarias. A más de lo expuesto se deben fortalecer los sistemas de movilidad y transporte público, los servicios básicos, los equipamientos sociales y de servicios y los espacios libres y áreas verdes, para cumplir con el rol asignado. Factores considerados:
    - Centralidad político-administrativa de nivel cantonal.
    - Centralidad de intercambio y servicios de nivel cantonal.
    - Centralidad de equipamiento urbano mayor;
    - Centralidad residencial mayor;
2. **Jerarquía 2. Nodos parroquiales. Cabeceras parroquiales.** Estos asentamientos tendrán, en términos generales, roles y funciones vinculados a la provisión de servicios de apoyo a las actividades productivas del cantón; pare ello es necesario mejorar las condiciones en cuanto al acceso a servicios básicos y equipamiento comunitario. Como factores para el establecimiento del nuevo rol se ha considerado:
    - Centralidad político-administrativa de nivel parroquial.
    - Centralidad de intercambio y servicios de nivel medio
    - Centralidad de equipamiento parroquial.
    - Centralidad residencial menor.
3. **Jerarquía 3. Nodos de desarrollo. Centros poblados en desarrollo.** Estos asentamientos mantendrán las funciones detectadas en el modelo territorial actual, las mismas deberán ser fortalecidas para volver a estas centralidades más eficientes; se plantea su regulación a través de normas urbanísticas claras que permitan su control y un crecimiento ordenado, a más de ello se deberán complementar las dotaciones de servicios y equipamientos: Otros factores considerados son:
    - Centralidad de intercambio y servicios de nivel menor.
    - Centralidad de equipamiento comunitario.
    - Centralidad residencial menor.
4. **Jerarquía 4. Nodos de apoyo básico. Comunidades.** Son asentamientos definidos básicamente por la presencia de instalaciones deportivas o alguna concentración mínima de viviendas y en ciertos casos por la presencia de equipamientos educativos básicos. Se prevé para estas centralidades funciones muy primarias o básicas que satisfagan a la población asentada en ellas y en sus áreas de influencia.

Artículo 12. Seguimiento y evaluación del PDOT.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gualaceo, a través de su Dirección de Planificación, verificará y evaluará la implementación, el avance y los resultados del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en concordancia con los Lineamientos y directrices para el Seguimiento y Evaluación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), establecidos por el órgano competente a nivel nacional. Las Direcciones de planificación y financiera, realizarán un monitoreo periódico de las metas propuestas en el plan y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran, debiendo reportar anualmente a las instancias respectivas, el informe sobre el cumplimiento de estas metas.

CAPÍTULO III: EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS)

Artículo 13. Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Siendo un instrumento complementario al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el PUGS establece la organización, uso y gestión del suelo en el cantón Gualaceo. A través de este plan, se definen los usos del suelo, los aprovechamientos, la edificabilidad, y la distribución de las actividades residenciales, económicas y productivas, así como la gestión de los recursos naturales, mediante la aplicación de parámetros y normativas específicas. El Plan de Uso y Gestión del Suelo está compuesto por un componente estructurante y un componente urbanístico. El documento vinculante al Plan se encuentra definido en el "Anexo 08. Plan de Uso y Gestión de Suelo" de la presente Ordenanza.

Artículo 14. Interpretación.

La interpretación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Gualaceo en el ejercicio de sus competencias, establecidas en el CódigoOrgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.

Los distintos documentos del Plan de Uso y Gestión del Suelo, integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la literatura que prevalecerá sobre los planos, en relación con el contexto, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, y atendida la realidad social del momento enque se apliquen.

En caso de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá la que resulte más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamientos edificatorios y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro del ambiente natural, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y a la satisfacción del interés general de la colectividad.

De igual manera si existieran con carácter general, en caso de duda, contradicción o imprecisión entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y las Normas Urbanísticas (de carácter regulador) y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria del PUGS prevalecen las propuestas de carácter regulador sobre las propuestas de carácter informativo.

TÍTULO II: RÉGIMEN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

CAPÍTULO I: RÉGIMEN DEL SUELO.

Artículo 15. Suelo.

Para efectos de esta normativa, el suelo es el soporte físico territorial de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural yambiental. El uso y ocupación del suelo, su habilitación y edificación, deberán producirse en la forma y con las limitaciones establecidas por los instrumentos de planificación establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, las Normas Técnicas de Arquitectura y otros instrumentos de planificación complementarios.

Artículo 16. Clasificación general del suelo.

La clasificación del suelo constituye la división básica del suelo cantonal (urbano y rural) y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Cada clase de suelo cuenta con un régimen propio y diferenciado, a efectos de desarrollo y ejecución del Plan. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquiacomo urbana o rural.

La clasificación del suelo del cantón Gualaceo consta en el **Anexo 03: Clasificación de Suelo del cantón**

Gualaceo, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 17. Suelo urbano.

El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

Para el caso de Gualaceo, el suelo urbano comprende:

1. Cabecera cantonal de Gualaceo
2. Las cabeceras urbanas de las 8 parroquiales rurales del cantón Gualaceo

Artículo 18. Subclasificación del suelo urbano.

Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación:

1. Suelo urbano consolidado;
2. Suelo urbano no consolidado; y
3. Suelo urbano de protección.

La subclasificación del suelo urbano del cantón Gualaceo consta en el **Anexo 04: Subclasificación de Suelo Urbano del cantón Gualaceo**, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 19. Suelo urbano consolidado.

Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructurasnecesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

Artículo 20. Suelo urbano no consolidado.

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

Artículo 21. Suelo urbano de protección.

Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido,y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Artículo 22. Suelo rural.

El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

1. Suelo rural de producción;
2. Suelo rural de aprovechamiento extractivo;
3. Suelo rural de protección;
4. Suelo rural de expansión urbana.

Artículo 23. Subclasificacióndel suelo rural.

La subclasificación del suelo rural del cantón Gualaceo consta en el **Anexo 05: Subclasificación de Suelo Rural del cantón Gualaceo,** que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 24. Suelo rural de producción.

Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra permitida con

restricciones la construcción y el fraccionamiento.

Artículo 25. Suelo rural para aprovechamiento extractivo.

Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza. Se encuentra prohibida la construcción y el fraccionamiento.

El suelo rural para aprovechamiento extractivo no metálico permite el desarrollo de actividades de minería no metálica, principalmente de áridos y pétreos, y cuya regulación es de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gualaceo, garantizando los derechos de la naturaleza

Artículo 26. Suelo rural de expansión urbana.

Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Para que un suelo rural calificado como de expansión urbana pueda anexarse como suelo urbano deberá formularse obligatoriamente un Plan Parcial, conforme a los lineamientos previstos para la elaboración de estos instrumentos de planificación complementarios.

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

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

Artículo 27. Suelo rural de protección.

Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

Artículo 28. De los derechos adquiridos.

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

Artículo 29. Polígonos de intervención territorial.

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

Los polígonos de intervención territorial del cantón Gualaceo se encuentran detallados en el **Anexo 06.1, Anexo 06.2 Determinantes de uso de suelo para el cantón Gualaceo y Anexo 09 Fichas de Planeamiento Urbanístico.**

Artículo 30. Tratamientos urbanísticos.

La LOOTUGS en su art. 42 define a los tratamientos urbanísticos como "…las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico".

Los tratamientos asignados a los polígonos de intervención territorial del cantón Gualaceo se encuentran detallados en el **Anexo 06.1, Anexo 06.2. Determinantes de uso de suelo para el cantón Gualaceo.**

Artículo 31. Estándares urbanísticos.

El GAD Municipal del cantón Gualaceo establecerá 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, socio-económicas y culturalesdel lugar.

CAPITULO II: LÍMITES URBANOS

Artículo 32. Límite Urbano.

Es aquel límite que separa el suelo urbano del suelo rural. Para efectos de la presente ordenanza se tomará en cuenta la descripción de los límites urbanos del presente Plan de Uso y Gestión del Suelo. Todo lo que se encuentra fuera de éstos, será considerado suelo rural.

Artículo 33. Ampliación a los límites urbanos.

El límite urbano permanecerá constante durante un período de doce años, luego del cual se lo podrá ampliar de acuerdo a las necesidades de crecimiento urbano; o, en su defecto, una vez que se haya logrado un alto grado de consolidación de las áreas urbanas y la de expansión urbana. Será la Dirección de Planificación, quien determine de manera técnica las necesidades de ampliación del límite urbano.

Artículo 34. Límite urbano de la cabecera cantonal de Gualaceo.

A continuación, se describe de forma detallada los puntos de coordenadas geográficas X, Y deacuerdo al sistema WGS_1984_UTM_Zona_17S

AL NORTE.- Del punto Nº01, de coordenadas 745527,912 E y 9680835,596 N, ubicado en el cruce de la quebrada Salacutun con la calle sin nombre 06; continúa, por el eje de la calle indicada, hacia elnoreste, hasta intersecar con el eje de la vía Jefferson Pérez, en el punto Nº02,de coordenadas 745692,206 E y 9680918,154 N; de esta intersección, continua por el eje del Camino Vecinal No.1, hasta intersecar con el eje de la calle de retorno 86, en el punto Nº03, de coordenadas 745780,277 Ey 9681087,250 N; de dicha intersección, continua por el eje de la calle de retorno indicada, hasta intersecar con el eje de la vía Norte que conduce a Chicaguiña, en el punto Nº04,de coordenadas 745841,608 E y 9681161,183E; de este punto, continua por el eje de esta vía al sureste y noreste, que pasa por el eje de la calle Del Obrero, en el punto Nº05, de coordenadas 746006,868 E y 9681067,148 N; por el cruce con la quebrada 16 norte en el punto Nº06, de coordenadas 746150,418E y 9681098,286 N; por el eje de la calle De la Pirámide en el punto Nº07, de coordenadas 746395,190 E y 9681038,047 N, hasta intersecar con el eje de la vía a Tocteloma, en el punto Nº08,de coordenadas 746685,100 E y 9681224,435 N; de este punto, continúa por el eje de la vía a Tocteloma, al este, hasta intersecar con los ejes de las calles Sin Nombre 15 y la que conduce a Patúl Alto, en el punto Nº09, de coordenadas 747450,393 E y 9681339,344 N; de esta intersección, continúa por el eje de la vía a Patúl Alto, al este, hasta su cruce con la quebrada 08 norte, en el puntoNº10, de coordenadas 747686,120 E y 9681279,721 N; de este cruce, el eje de la vía a Patúl Alto hacia el noreste, hasta intersecar con el eje del Camino Vecinal No.2 que conduce a la vía Gualaceo-Cuenca, en el punto Nº11, de coordenadas 748199,258 E y 9681691,294 N; de este punto, el eje del camino vecinal indicado al sureste, noreste y este, hasta intersecar con el eje de la vía Gualaceo- Cuenca, en el punto Nº12 de coordenadas 748513,743 E y 9681588,556 N; de dicha intersección, continua por el eje del Camino Vecinal No.3, hasta intersecar la margen izquierda del río Gualaceo, en el punto Nº13, de coordenadas 748588,083 E y 9681522,640 N; de este punto, la margen del río señalado, aguas abajo, hasta la afluencia del río San José en el punto Nº14, de coordenadas 748532,891 E y 9681993,841 N; de este punto, el curso del río San José, aguas arriba, hasta el cruce con el eje de la vía a Guazhalán, en el punto Nº15, de coordenadas 749031,089 E y 9681990,366 N; de este cruce, continúa por el eje de la vía indicada, al este, hasta la unión con el canal de riego 04 norte, en el punto Nº16, de coordenadas 749150,419 E y 9681952,826 N;

AL ESTE.- Del punto Nº16, de coordenadas 749150,419 E y 9681952,826 N continua por el canal de riego 04

norte hacia el Sur hasta el cruce con el eje de la calle Sin Nombre 11, en el punto Nº17, de coordenadas 748971,083 E y 9681481,881 N; de este cruce, el eje de la calle indicada, hasta intersecar con los ejes: de la calle Sin Nombre 09 y del Camino Vecinal que conduce hacia la quebrada Zozoranga, en el punto Nº18, de coordenadas 748857,836 E y 9681438,570 N; de este punto, sigue por el eje del Camino Vecinal, al sureste, hasta intersecar con el curso de la quebrada Zozoranga, en el punto Nº19, de coordenadas 748919,621 E y 9681147,927 N ; de esta intersección, el curso de la quebrada indicada, aguas arriba, hasta la unión con el eje de la vía Gualaceo-Daniel Córdova, en el punto Nº20, de coordenadas 749018,684 E y 9681088,225 N; de esta unión el eje de la vía indicada al suroeste, hasta la unión con la margen derecha de la quebrada Cancay, en el puntoNº21, de coordenadas 748647,415 E y 9680775,195 N ; continúa por el eje de la vía Gualaceo-Daniel Córdova hasta intersecar con el eje de la calle Sor Filomena Becerra, en el punto Nº22, de coordenadas 748273,699 E y 9680870,712 N; de esta intersección, continúa por el eje de la calle SorFilomena Becerra hasta intersecar el eje de la Avenida Ignacio Jaramillo, en el punto Nº23, de coordenadas 747676,381 E y 9680643,863 N; continúa por el eje de la calle Sor Filomena Becerra, hasta intersecar con los ejes: de la calle Tres de noviembre y de la vía San Francisco, en el punto Nº24, de coordenadas 747661,603 E y 9680297,288 N; de esta intersección, continua por el eje de lavía a San Francisco, hasta intersecar con el eje de la vía al Oriente, en el punto Nº25 de coordenadas748242,590 E y 9679545,559 N; de dicha intersección, continua por el eje de la vía al Oriente al suroeste, hasta la margen derecha del río San Francisco, en el punto Nº26, de coordenadas 748137,380 E y 9679293,342 N; continúa por el eje de la vía al Oriente hasta la intersecar el eje de lavía a Nieves, en el punto Nº27, de coordenadas 747441,611 E y 9679133,519 N; de este punto, el ejede la vía a Nieves, al sureste, hasta intersecar con el eje de la calle Sin Nombre 50, en el punto Nº28, de coordenadas 747372,131 E y 9678988,014 N; de esta intersección, continúa por el eje de la calle indicada al este, hasta intersecar con el eje del Camino Vecinal No.4,en el punto Nº29, de coordenadas 747437,812 E y 9678977,252 N; de este punto, el eje del Camino Vecinal señalado, al sur, hasta intersecar con el eje de la calle Sin Nombre 46, en el punto Nº30, de coordenadas 747429,091 E y 9678669,376 N; de este punto, sigue el eje de la calle Sin Nombre 46, hasta intersecar con el eje de la vía Gualaceo-Gulag, en el punto Nº31 de coordenadas 747286,854 E y 9678627,934 N; desde esta intersección, continua por el eje de la vía Gualaceo-Gulag, hasta intersecar con el eje de la calle Sin Nombre 81, en el punto Nº32, de coordenadas 747447,501 E y 9678357,364 N;

AL SUR.- Del punto Nº32 de coordenadas 747447,501 E y 9678357,364 N, continúa por el eje de la calle Sin Nombre 81, hasta la unión de la margen derecha del río Guaymincay, en el punto Nº33, de coordenadas 747403,148 E y 9678323,086 N ; de este punto, por la margen derecha del río Guaymincay, aguas abajo, hasta el cruce de la vía Gualaceo-Chordeleg, en el punto Nº34, de coordenadas 747053,323 E y 9678532,681 N; continua, por la margen derecha del río Guaymincay,aguas abajo, hasta su afluencia con la margen derecha del río Santa Bárbara, en el punto Nº35, de coordenadas 746765,133 E y 9678451,360 N; de este punto, continua por la margen derecha del río Santa Bárbara, aguas arriba, hasta la afluencia con la quebrada Pigshun, en el punto Nº36, de coordenadas 746054,454 E y 9677983,851 N; de la afluencia mencionada, la quebrada Pigshun, aguas arriba, hasta intersectar con el eje de la vía a Nallig, en el punto Nº37 de coordenadas 745890,416 E y 9678049,438 N; de esta intersección, la quebrada Pigshun, aguas arriba, hasta la unión con el eje del Camino Vecinal No.5,que conduce hacia la vía Quimzhi - Nuzhuncay, en el puntoNº38, de coordenadas 745575,460 E y 9678390,781 N;

AL OESTE.- Del punto Nº38, de coordenadas 745575,460 E y 9678390,781 N, continua por el eje delCamino Vecinal No.5, que conduce hacia la vía Quimzhi-Nuzhuncay, hasta intersecar con la quebrada 10 sur, en el punto Nº39, de coordenadas 745709,864 E y 9678436,935 N; continua por el eje del Canal de Riego Municipal, hasta la intersección con el Camino Vecinal No.6, que conduce hacia la casa comunal de Chiquintur Alto, en el punto Nº40, de coordenadas 745810,573 E y 9678506,955 N; continuando por el mencionado Canal, hasta intersecar con el curso de la quebrada Chupillaguayco, en el punto Nº41, de coordenadas 745968,472 E y 9678681,234 N; de este punto, continua por el eje del canal de riego municipal hasta intersecar con el eje de la calle Sin Nombre 48,en el punto Nº42, de coordenadas 746284,943 E y 9678699,103 N; continúa por el eje de la calle SinNombre 48, al noreste, hasta intersecar con el eje de la calle Sin Nombre 39, en el punto Nº43, de coordenadas 746330,998 E y 9678809,443 N; continua por el eje de la calle Sin Nombre 48, hasta intersecar con el eje de la vía 2 a Quimzhi, en el punto Nº44, de coordenadas 746179,074 E y 9678992,324 N; continua por el eje de la vía 2 a Quimzhi, al noreste, hasta intersecar con el eje de lavía 1 a Quimzhi, en el punto Nº45, de coordenadas 746328,783 E y 9679099,448 N; continua por el eje de la vía 1 a Quimzhi, al Noroeste, hasta su unión con el canal de riego municipal, en el punto Nº46, de coordenadas 746255,642 E y 9679126,975 N; continúa por el canal de riego municipal, al noroeste, hasta su unión con la margen derecha de la quebrada 05 sur, en el punto Nº47, de coordenadas 745722,067 E y 9679323,647 N; continúa por el canal de riego municipal, al noroeste, hasta su unión con la acequia 03 sur, en el punto Nº48, de coordenadas 745479,882 E y

9679471,200 N; continua por el eje del canal de riego municipal hasta su unión con la quebrada Picay, en el punto Nº49, de coordenadas 745392,267 E y 9679571, 435 N; de este punto, sigue por eleje del Camino Vecinal No.7, hasta su unión con la margen derecha de la quebrada 03 sur, en el punto Nº50, de coordenadas 745654,825 E y 9679673,824 N; continua por el eje del mismo Camino Vecinal, hasta intersecar con el eje de la vía a Parculoma, en el punto Nº51 de coordenadas 745741,288 E y 9679817,191 N; de esta intersección, el eje de la vía indicada, al noroeste, hasta el cruce con el canal de riego municipal, en el punto Nº52, de coordenadas 745701,35 E y 9679839,932N; continúa por el canal de riego municipal, al noreste, hasta su unión con el eje de la calle Luis Cordero, en el punto Nº53 de coordenadas 745905,450 E y 9680152,095 N; de este punto, sigue el eje de la calle indicada, hasta intersecar con el eje de la calle Sin Nombre 06, en el punto Nº54, de coordenadas 745571,134 E y 9680459,244 N; de este punto, siguiendo el eje de la calle Sin Nombre 06 hasta intersecar con el curso de la quebrada Salacutun, en el punto Nº1, de coordenadas 745527,912 E y 9680835,596 N.

Artículo 35. Límite urbano de la cabecera parroquial de Mariano Moreno (Callasay).

A continuación, se describe de forma detallada los puntos de coordenadas geográficas X, Y deacuerdo al sistema WGS_1984_UTM_Zona_17S

AL NORTE. Del punto Nº01 de coordenadas 752277,84 E y 9684458,18 N, ubicado en el eje del puente de la calle 14 de Febrero sobre la Quebrada 01; continúa al noreste, siguiendo por la margen derecha aguas arriba de la Quebrada 01 atraviesa el eje del puente del Camino Mariano Moreno - San Vicente en el punto Nº02 de coordenadas 752501,51 E y 9684538,60 N; siguiendo por la margenderecha aguas arriba de la Quebrada 01, hasta intersecar con el eje de la vía Mariano Moreno-Tres Cruces en el punto Nº03 de coordenadas 752724,81 E y 9684498,93 N;

AL ESTE. Del punto Nº03 continúa al suroeste, por el eje de la vía Mariano Moreno-Tres Cruces hasta llegar a la intersección con el Camino Vecinal NV-19 en el punto Nº04 de coordenadas 752631,00 E y 9684436,46 N; continua al sureste, por el eje del Camino Vecinal NV-19 hasta intersecar con el Camino Vecinal NV-13 en el punto Nº05 de coordenadas 752634,21 E y 9684296,67N; continúa al sureste, por el Camino Vecinal NV-19, unos 50 m. aproximadamente hasta el punto Nº06 de coordenadas 752683,10 E y 9684284,53 N; de este punto, el meridiano geográfico al sur, hasta intersecar el eje de la calle LS-03, en el punto Nº07 de coordenadas 752683,10 E y 9683823,04N;

AL SUR. Desde el punto Nº07 de coordenadas 752683,10 E y 9683823,04 N; continúa al noroeste, por el eje de la calle LS-03, hasta intersecar el eje de la calle TE-04, en el punto Nº08 de coordenadas 752539,00 E y 9683849,61 N; bordea al cementerio, siguiendo la alineación al sureste, hasta el punto Nº09 de coordenadas 752546,31 E y 9683808,52 N; continúa por la alineación al noroeste, hasta intersecar el eje del camino vecinal 03, en el punto Nº10 de coordenadas 752490,60 E y 9683813,39 N; continúa al suroeste, por el eje del camino vecinal descrito, hasta intersecar con lacalle 1 de Enero, en el punto Nº11 de coordenadas 752396,00 E y 9683782,56 N; continúa al suroeste, por el eje del camino vecinal 04, hasta intersecar con el eje de la calle TO-03, en el punto Nº12 de coordenadas 752320,83 E y 9683749,82 N; continúa al suroeste y luego al noroeste, por el eje de la calle TO-03, hasta intersecar con el eje de la calle Buena Esperanzan en el punto Nº13 de coordenadas 752040,21 E y 9683899,91 N;

AL OESTE. Del punto Nº13 de coordenadas 752177,83 E y 9683813,57 N; continúa por el eje de lacalle Buena Esperanza, pasando por el punto Nº14 de coordenadas 752127,66 E y 9683917,44 N; hasta intersecar el eje de la calle TO-02, en el punto Nº15 de coordenadas 752158,01 E y 9683942,20 N; continúa al noreste, por el eje de la calle TO-02, hasta intersecar el eje de la calle LN-03, en el punto Nº16 de coordenadas 752196,53 E y 9684182,80 N; continúa al sureste, por el eje dela calle LN-03, hasta intersecar el eje de la calle 14 de febrero, en el punto Nº17 de coordenadas 752245,66 E y 9684177,17 N; continúa al noroeste, por el eje de la calle 14 de febrero, interseca el eje del camino vecinal NV-03, en el punto Nº18 de coordenadas 752221,34 E y 9684347,72 N, y luego al noreste, hasta intersecar el puente de la calle 14 de Febrero sobre la Quebrada 01, en el punto Nº01 de coordenadas 752277,84 E y 9684458,18 N;

Artículo 36. Límite urbano de la cabecera parroquial de Daniel Córdova (Zharbán).

A continuación, se describe de forma detallada los puntos de coordenadas geográficas X, Y deacuerdo al sistema WGS_1984_UTM_Zona_17S

AL NORTE. Del punto Nº01 de coordenadas 750844,39 E y 9682381,20 N; ubicado en la intersecciónde camino vecinal 05 y camino vecinal 03; continúa al noreste, por eje del Camino Vecinal 05, hasta llegar a intersecar con la calle Sin Nombre 11, en el punto Nº02 de coordenadas 750875,18 E y 9682407,10 N; continua al sureste,

por el eje de la calle Sin Nombre 11, hasta intersecar con la vía Daniel Córdova-Mariano Moreno, en el punto Nº03 de coordenadas 751008,86 E y 9682366,09 N; continúa al noreste, por el eje de la vía Daniel Córdova-Mariano Moreno, hasta intersecar con la calleSin Nombre 12, en el punto Nº04 de coordenadas 751075,03 E y 9682462,80 N; continúa al sureste, por el eje de la calle Sin Nombre 12, hasta intersecar con la paralela oriental de la vía Daniel Córdova-Mariano Moreno, que pasa a 50 m. de su eje, en el punto Nº05 de coordenadas 751104,98E y 9682422,81 N;

Al ESTE. Del punto Nº05 de coordenadas 751104,98 E y 9682422,81 N; continúa al suroeste, por la paralela oriental de la vía Daniel Córdova-Mariano Moreno, que pasa a 50 m. de su eje, hasta intersecar la paralela norte de la vía a Granero, que pasa a 60 m. de su eje, en el punto Nº06 de coordenadas 751065,93 E y 9682215,38 N; continúa al sureste, por la paralela indicada, hasta intersecar con la Acequia CN-02, en el punto Nº07 de coordenadas 751145,91 E y 9682196,72 N; continúa por la Acequia CN-02, hacia el suroeste, hasta intersecar con el eje de la vía a Granero, en el punto Nº08 de coordenadas 751136,42 E 9682133,69 N; continua por una alineación al suroeste, hasta intersecar con el eje de la calle Sin Nombre 10, en el punto Nº09 de coordenadas 751092,36 N y 9681977,52 E; de este punto, continua al sureste, por el eje de la calle Sin Nombre 10, hasta el punto Nº10 de coordenadas 751137,33 E y 9681960,72 N, punto en donde inicia el Camino Vecinal 04; continúa al sureste, por el eje de este camino, hasta intersecar con el eje del Camino Vecinal 01, en el punto Nº11 de coordenadas 751220,90 E y 9681930,19 N; continúa por una alineación al sureste, hasta intersecar la margen derecha, aguas abajo, de la quebrada Zharbán, en el punto Nº12 de coordenadas 751222,97 E y 9681911,54 N; desde este punto, aguas abajo, siguiendo el lecho de la quebrada Zharbán, hasta el punto Nº13 de coordenadas 751184,44 E y 9681889,55 N; continua al suroeste, por el eje del Camino Vecinal 01, hasta intersecar con el eje de la calle Sin Nombre 06, en el punto Nº14 de coordenadas 751118,07 E y 9681846,67 N; continua al sureste, por el eje de la calleSin Nombre 06, hasta intersecar con el eje de la calle Sin Nombre 13, en el punto Nº15 de coordenadas 751187,78 E y 9681771,27 N; continúa al suroeste, por el eje de la calle Sin Nombre 13, hasta el cruce con la quebrada Chacapamba, en el punto Nº16 de coordenadas 751152,04 E y 9681704,43 N;

AL SUR. Del punto Nº16 de coordenadas 751152,04 E y 9681704,43 N; continúa por la margen derecha de la quebrada Chacapamba, aguas abajo, y pasa por la intersección con la vía Daniel Córdova-Luis Cordero, hasta intersecar con la calle Sin Nombre 08, en el punto Nº17 de coordenadas750863,05 E y 9681739,42 N; de este punto, una alineación al noroeste, hasta la confluencia con la margen izquierda, aguas abajo, de la quebrada Zharbán y con el eje de la vía Daniel Córdova- Gualaceo, en el punto Nº18 de coordenadas 750729,62 E y 9681823,21 N; continúa por la margen derecha, aguas abajo, de la quebrada Zharbán, hasta el punto Nº19 de coordenadas 750679,32 E y9681783,74 N;

AL OESTE. Del punto Nº19 de coordenadas 750679,32 E y 9681783,74 N; continúa al noreste, por la paralela occidental a la vía Daniel Córdova-Gualaceo, que pasa a 60 m. de su eje, hasta intersecar el eje de la calle Sin Nombre 04, en el punto Nº20 de coordenadas 750679,95 E y 9682026,55 N; continúa al noreste, por el eje de la calle Sin Nombre 04, hasta el punto Nº21 de coordenadas 750710,18 E y 9682033,49 N; de este punto, una alineación al noreste, hasta el punto Nº22 de coordenadas 750742,43 E y 9682176,80 N; de este punto, una alineación al noreste, hasta intersecarcon el cauce de la acequia CN-01, en el punto Nº23 de coordenadas 750840,08 E y 9682181,60 N; de este punto, una alineación al noreste, hasta intersecar con el eje del camino vecinal 03, en el punto Nº24 de coordenadas 750871,66 E y 9682362,39 N; continúa al noroeste, por el eje del CaminoVecinal 03, hasta intersecar con el eje del camino vecinal 05, en el punto Nº01 de coordenadas 750844,39 E y 9682381,20 N.

Artículo 37. Límite urbano de la cabecera parroquial de Luis Cordero (Laguán).

A continuación, se describe de forma detallada los puntos de coordenadas geográficas X, Y deacuerdo al sistema WGS_1984_UTM_Zona_17S

AL NORTE. Del punto Nº01, de coordenadas 749842,251 E y 9680010,007 N, ubicado en la unión delcanal de riego y el eje del Camino Vecinal NV-04; continúa por el eje del Camino Vecinal No.1, al noreste, hasta intersecar con el eje de la vía Luis Cordero-Capzha, en el punto Nº02, de coordenadas749966,272 E y 9680082,919 N; de dicho punto, continua por el eje del Camino Vecinal No.1, hasta intersecar con el eje de la vía Luis Cordero-Daniel Córdova el punto Nº03 de coordenadas 750099,315 E y 9680150,799 N;

AL ESTE. Del punto Nº03, de coordenadas 750099,315 E y 9680150,799 N, continúa al sureste, por el eje de la vía Luis Cordero-Daniel Córdova, hasta el punto Nº04 de coordenadas 750129,974 E y 9680018,936 N; de este punto, la alineación al sureste, hasta el punto Nº05, de coordenadas 750152,578 E y 9680006,408 N; de este punto, una alineación al suroeste, hasta intersecar el eje de la vía a san Jacinto, en el punto Nº06, de

coordenadas 750145,822 E y 9679918,88 N; de esta intersección, el paralelo geográfico al este hasta intersecar el curso de la acequia 02, en el punto Nº07 de coordenadas 750375.176 E y 9679918.88 N; continúa por el curso acequia 02, aguas abajo, hasta intersecar con el eje de la calle 23 de Agosto en el punto Nº08 de coordenadas 750375,095 E y9679867,350 N; continua por el curso de la acequia 02, aguas abajo, hasta intersecar con el Canal de riego, en el punto Nº09 de coordenadas 750351,468 E y 9679752,799 N;

AL SUR. Del punto Nº09, continua por el Canal de riego, que pasa por los puntos: Nº10 de coordenadas 750115,99 E y 9679725,04 N; Nº11 de coordenadas 749931,68 E y 9679640,39 N, hasta intersecar con el eje de la calle 23 de Agosto, en el punto Nº12 de coordenadas 749736,279 E y9679590,683 N;

AL OESTE. Del punto Nº12, continua por el Canal de riego No. 01, que pasa por los puntos: Nº13 en la intersección con el eje del camino vecinal SV-06, de coordenadas 749772,561 E y 9679705,791 N;Nº14 en la intersección con el eje del camino vecinal NV-03,de coordenadas 749826,160 E y 9679790,211 N; Nº15 en la intersección con el eje del camino vecinal NV-01, de coordenadas 749873,996 E y 9679939,464 N, hasta la unión con el eje del camino vecinal NV-04, en el punto Nº01de coordenadas 749842,251 E y 9680010,007 N.

Artículo 38. Límite urbano de la cabecera parroquial de Remigio Crespo (Gulag).

A continuación, se describe de forma detallada los puntos de coordenadas geográficas X, Y deacuerdo al sistema WGS_1984_UTM_Zona_17S

AL NORTE. Del punto Nº01,de coordenadas 749044,33 E y 9677681,151 N , una alineación al noreste hasta el punto Nº02 de coordenadas749227,192 E y 9677695,431 N, ubicado en el eje de la calle Sin Nombre TO-03; continua por el eje de la calle indicada, al sureste, hasta intersecar los ejes de las calles Sin Nombre LN-03 norte y la calle Remigio Crespo-Zhiquil, en el punto Nº03, de coordenadas 749328,287 E y 9677667,956 N; siguiendo por el eje de la vía Remigio Crespo-Zhiquil hasta la unión del Canal de Riego, en el punto Nº04 de coordenadas 749418,542 E y 9677754,758 N;

AL ESTE. Del punto Nº04 de coordenadas 749418,542 E y 9677754,758 N, continua, al sureste, por el canal de riego que pasa por los siguientes puntos: Nº5 de coordenadas 749585,84 E y 9677556,9 N, hasta su unión con el eje de la calle Sin Nombre TE-02, en el punto Nº06 de coordenadas 749694,099 E y 9677305,519 N; continúa por el eje de la calle Sin Nombre TE-02, hasta intersecar el eje de la vía Remigio Crespo-Guinzhun y la calle Sin Nombre TE-04 en el punto Nº07 de coordenadas749766,454 E y 9677307,508 N; continua por el eje de la calle Sin Nombre TE-04, hasta intersecar con el eje del puente sobre la vía Remigio Crespo-La Unión y la quebrada S 01, en el punto Nº08, de coordenadas 749766,908 E y 9677085,980 N;

AL SUR. Del punto Nº08, continúa por el curso de la quebrada S 01, aguas abajo, hasta su afluenciaen el río Gulag, en el punto Nº09, de coordenadas 749439,11 E y 9677002,9 N;

AL OESTE.- Del punto Nº09, de coordenadas 749439,11 E y 9677002,9 N, continúa por la margen derecha del río Gulag, hasta el cruce con el eje de la vía Remigio Crespo-Chordeleg, en el punto Nº10, de coordenadas 749299,669 E y 9677190,344 N; continúa por la margen derecha del rio Gulag, aguas abajo, hasta el punto Nº11 de coordenadas 748959,802 E y 9677488,47 N; de este punto, el paralelo geográfico, al este, hasta intersecar el eje de la calle que conduce a La unión, en elpunto Nº12 de coordenadas 749044,33 E y 9677488,47 N; de este punto, el meridiano geográfico al norte hasta intersecar el eje de la carretera que conduce a Gualaceo, en el punto Nº13 de coordenadas 749044,33 E y 9677629,381 N; continúa por este meridiano al norte, hasta el punto No.01, de coordenadas 749044,33 E y 9677681,151 N.

Artículo 39. Límite urbano de la cabecera parroquial de Simón Bolívar (Gañansol).

A continuación, se describe de forma detallada los puntos de coordenadas geográficas X, Y deacuerdo al sistema WGS_1984_UTM_Zona_17S

AL NORTE. Del punto Nº01, de coordenadas 745155,84 E y 9671557,01 N, ubicado en la paralela occidental de la calle TO-02, que pasa a 60 metros de su eje; de este punto, el paralelo geográfico al este, que pasa por el eje de la calle TO-02, en el punto Nº02 de coordenadas 745214,15 E y 9671557,01 N, hasta intersecar la paralela oriental del eje de la calle TO-02, que pasa a 60 metros desu eje en el punto Nº03 de coordenadas 745277,35 E y 9671557,01 N; continúa al sureste, por la paralela oriental a 60 metros del eje de la calle TO-02, y atraviesa por el punto Nº04 en la intersecciónccon el eje del camino vecinal norte 01, de coordenadas 745305,45 E y 9671422,01 N; hasta el punto Nº05 de coordenadas 745464,81 E y 9671090,79 N; de este punto, la alineación al noreste, hasta intersecar el eje de la calle TO-01, en el punto Nº06 de coordenadas 745674,56 E y 9671137,29 N; continúa por el eje de la calle mencionada, al noreste, hasta el punto Nº07 de coordenadas 745692,97 E y 9671210,68 N; de este punto, el paralelo geográfico, al este, hasta intersecar la

paralela oriental del eje de la calle TO-01, que asa a 60 metros de su eje en el punto Nº08 decoordenadas 745761,57 E y 9671210,68 N;

AL ESTE. Del punto Nº08 de coordenadas 745761,57 E y 9671210,68 N; continúa, al suroeste y luego al sureste, por la paralela oriental del eje de la calle TO-01, que pasa a 60 metros de su eje, hasta intersecar el eje de la calle TE-01 en el punto Nº09 de coordenadas 745795,91 E y 9670909,52N; continúa por el eje de la calle mencionada, al noreste, hasta el punto Nº10 de coordenadas 745805,67 E y 9670949,24 N; continúa al sureste, por la paralela oriental del eje de la calle TO-01, que pasa a 100 metros de su eje, hasta intersecar el eje de la calle LS-04, en el punto Nº11 de coordenadas 745964,26 E y 9670655,52 N;

AL SUR. Del punto Nº11 al suroeste, siguiendo por el eje de la calle LS-04, hasta la intersección con el eje de la calle TO-01, en el punto Nº12 de coordenadas 745854,29 E y 9670647,22 N; de esta intersección, sigue al suroeste, por el eje de la calle TO-04 hasta su intersección con el Camino Vecinal LS-03 en el punto Nº13 de coordenadas 745793,15 N y 9670618,84 E; continúa por el eje delCamino Vecinal LS-03, hasta intersecar el eje de la calle TO-03 el punto Nº14 de coordenadas 745574,40 E y 9670542,05 N;

AL OESTE. Del punto Nº14 continua al noroeste, por el eje de la calle TO-03, hasta intersecar la paralela occidental de la calle TO-02, que pasa a 60 metros de su eje, en el punto Nº15 de coordenadas 745508,05 E y 9670940,25 N; continúa al noroeste, por la paralela occidental de la calleTO-02, que pasa a 60 metros de su eje, y pasa por la intersección con el eje de la calle LN-02 en el punto Nº16 de coordenadas 745194,08 E y 9671336,42 N, hasta llegar al punto Nº01, de coordenadas 745155,84 E y 9671557,01 N,

Artículo 40. Límite urbano de la cabecera parroquial de San Juan.

A continuación, se describe de forma detallada los puntos de coordenadas geográficas X, Y deacuerdo al sistema WGS_1984_UTM_Zona_17S

AL NORTE. De la margen derecha aguas abajo de la quebrada Llashina con el eje del Camino Vecinal NV-05, en el punto Nº01 de coordenadas 742679,10 E y 9672182,18 N; continúa al sureste yluego al noreste, por el eje del Camino Vecinal NV-05 atraviesa la intersección con el eje del Camino Vecinal NV-02, hasta intersecar con el eje de la vía San Juan-Chordeleg, en el punto Nº02 de coordenadas 742857,04 E y 9672183,31 N; continua al noreste, por el eje de la vía San Juan- Chordeleg, hasta intersecar con el eje del Camino Vecinal NV-04, en el punto Nº03 de coordenadas 742919,56 E y 9672223,53 N; continúa al sureste, por el eje del Camino Vecinal NV-04, hasta intersecar con el eje de la calle Abdón Calderón, en el punto Nº04 de coordenadas 743034,40 E y 9672193,29 N; continúa al noreste y luego al sureste, por el eje de la calle Abdón Calderón, atraviesala intersección con el eje de la calle TE-04, hasta el punto Nº05 de coordenadas 743270,20 E y 9672141,00 N;

AL ESTE. Desde el punto Nº05 de coordenadas 743270,20 E y 9672141,00 N; continúa por unaalineación al suroeste, hasta intersecar el eje de la vía al Río, en el punto Nº06 de coordenadas 743195,57 E y 9671983,90 N; de dicho punto, sigue al sureste, por el eje de la vía al Río, hasta intersecar con el eje de la calle V. M. Moscoso, en el punto Nº07 de coordenadas 743337,13 E y9671675,14 N; continúa al sureste, por el eje de la calle V. M. Moscoso, hasta el punto Nº08 de coordenadas 743445,82 E y 9671490,09 N;

AL SUR. Del punto Nº08 de coordenadas 743445,82 E y 9671490,09 N; continúa por el paralelo geográfico al oeste, hasta intersecar la paralela occidental a la calle V. M. Moscoso, que pasa a 50 m. de su eje, en el punto Nº09 de coordenadas 743386,95 E y 9671490,09 N; continúa por la paralela occidental mencionada, hasta intersecar el eje del camino vecinal SV-04, en el punto Nº10 de coordenadas 743216,50 E y 9671756,19 N; continúa al suroeste, por el camino vecinal SV-04, e interseca al eje del camino vecinal SV-07, al eje del camino vecinal SV-06, al eje del camino vecinal SV-03, hasta el punto Nº11 de coordenadas 742720,16 E y 9671629,51 N; de este punto, continúa por el meridiano geográfico al sur, hasta el punto Nº12 de coordenadas 742720,16 E y 9671449,51 N;de este punto, continúa por el paralelo geográfico al oeste, hasta intersecar el eje de la vía a San Bartolomé, el punto Nº13 de coordenadas 742572,56 E y 9671449,51 N; continúa por el meridiano geográfico al norte, sobre el eje de la vía a San Bartolomé, hasta el punto Nº14 de coordenadas 742572,56 E y 9671486,95 N; de este punto, continúa por el paralelo geográfico al oeste, hasta intersecar con el eje del camino vecinal SV-01, en el punto Nº15 de coordenadas 742468,32 E y 9671486,95 N; continúa al suroeste, por el eje del camino vecinal SV-09, hasta intersecar con el eje del camino vecinal SV-08, en el punto Nº16 de coordenadas 742398,15 E y 9671446,58 N; continúa al noroeste, por el eje del camino vecinal SV-08, hasta intersecar con el eje de la calle Abdón Calderón, en el punto Nº17 de coordenadas 742321,98 E y 9671493,57 N; continúa al noreste, por eleje de la calle Abdón Calderón, hasta intersecar con la Acequia CS-02, en el punto Nº18 de coordenadas 742347,89 E y 9671547,01 N; desde este punto, continua al noroeste, por el cauce de la

Acequia, hasta intersecar con el eje del Camino Vecinal NV-09, en el punto Nº19 de coordenadas 742244,78 E y 9671659,23 N;

AL OESTE. Del punto Nº19 de coordenadas 742244,78 E y 9671659,23 N; continúa al noreste, por eleje del Camino Vecinal NV-09, hasta intersecar con el eje de la calle "A" en el punto Nº20 de coordenadas 742294,13 E y 9671709,36 N; continúa por una alineación al noreste, hasta intersecar con la margen derecha, aguas abajo, de la quebrada Llashina, en el punto Nº21 de coordenadas 742371,07 E y 9671778,85 N; continúa por la margen derecha, aguas abajo, de la quebrada Llashina,y luego de atravesar las intersecciones con el Camino Vecinal NV-01, Camino Vecinal NV-12 y con lacalle TE-05, continua hasta llegar al punto Nº01 de coordenadas 742679,10 E y 9672182,18 N.

Artículo 41. Límite urbano de la cabecera parroquial de Zhídmad.

A continuación, se describe de forma detallada los puntos de coordenadas geográficas X, Y deacuerdo al sistema WGS_1984_UTM_Zona_17S

AL NORTE. Del punto Nº01 de coordenadas 733100,04 E y 9675857,45 N, ubicado en el sector del cementerio, sobre el eje de la calle sin nombre LN-01; continúa por el paralelo geográfico al este, hasta el punto Nº02 de coordenadas 733174,74 E y 9675857,45 N; continúa al sureste, por la paralelanorte a la calle LN-01, y luego al noreste, por la paralela norte a la calle Julio Zhapán, que pasa a 50 metros de sus ejes, hasta intersecar el eje del camino vecinal NV-04, en el punto Nº03 de coordenadas 733514,49 E y 9675958,81 N; continúa al noroeste, por el eje del camino vecinal NV-04,hasta intersecar la margen derecha, aguas arriba, de la quebrada de Tasqui, en el punto Nº04 de coordenadas 733427,28 E y 9676055,46 N; continúa por la margen derecha, aguas arriba, de la quebrada de Tasqui, hasta el punto Nº05 de coordenadas 733509,27 E y 9676088,04 N; continúa por la alineación al noreste, hasta el punto Nº06 de coordenadas 733548,83 E y 9676162,51 N; continúa por una alineación al sureste, hasta intersecar el eje de la calle sin nombre LN-03, en el punto Nº07 de coordenadas 733673,39 E y 9676096,77 N; continúa por el paralelo geográfico al este, hasta intersecar la paralela oriental de la calle sin nombre LN-03, que pasa a 30 metros de su eje, en el punto Nº08 de coordenadas 733703,43 E y 9676096,77 N;

AL ESTE. Del punto Nº08 de coordenadas 733703,43 E y 9676096,77 N; continúa al sureste, por la paralela oriental de la calle sin nombre LN-03, que pasa a 30 metros de su eje, hasta intersecar, la margen derecha, aguas arriba, de la quebrada de Tasqui, en el punto Nº09 de coordenadas 733707,89 E y 9675986,04 N; continúa por la margen derecha, aguas arriba, de la quebrada de Tasqui, hasta intersecar el eje de la vía Interparroquial, en el punto Nº10 de coordenadas 733770,01 E y 9675911,46 N; continúa al suroeste, por el eje de la vía Interparroquial, hasta el punto Nº11 decoordenadas 733689,88 E y 9675853,83 N; continúa por una alineación al suroeste, hasta el puntoNº12 de coordenadas 733674,59 E y 9675725,82 N;

AL SUR. Del punto Nº12 de coordenadas 733674,59 E y 9675725,82 N; continúa por la alineación al suroeste, hasta intersecar el eje de la vía a Monjas, en el punto Nº13 de coordenadas 733488,15 E y 9675669,04 N; continúa al suroeste, por el eje de la vía indicada, hasta el punto Nº14 de coordenadas 733471,94 E y 9675548,24 N; continúa por la alineación al noroeste, hasta intersecar el eje de la vía Interparroquial, en el punto Nº15 de coordenadas 733350,21 E y 9675573,90 N; continúa por el paralelo geográfico al oeste, recorriendo 60 metros, hasta el punto Nº16 de coordenadas 733290,21 Ey 9675573,90 N; continúa por la alineación al noroeste, hasta intersecar el eje de la calle Sin Nombre TO-01, en el punto Nº17 de coordenadas 733142,81 E y 9675675,40 N; continúa al suroeste, por el eje de la calle mencionada, hasta el punto Nº18 de coordenadas 732995,93 E y 9675651,10 N;

AL OESTE. Del punto Nº18 de coordenadas 732995,93 E y 9675651,10 N; continúa por la alineaciónal noreste, hasta intersecar el eje del camino vecinal NV-01, el punto Nº19 de coordenadas 733011,00 E y 9675727,71 N; continúa al noreste, por el eje del camino vecinal indicado, hasta intersecar el eje del camino vecinal NV-02, en el punto Nº20 de coordenadas 733097,38 E y 9675792,90 N; continúa por la alineación al noreste, hasta intersecar el eje de la calle Sin Nombre LN-01, en el punto Nº01 de coordenadas 733100,04 E y 9675857,45 N;

Artículo 42. Límite urbano de la cabecera parroquial de Jadán.

A continuación, se describe de forma detallada los puntos de coordenadas geográficas X, Y deacuerdo al sistema WGS_1984_UTM_Zona_17S

AL NORTE. Del punto Nº01 de coordenadas 735530,23 E y 9680731,91 N; ubicado en la intersecciónde Camino Vecinal SV-10 con la calle Padre Humberto Astudillo; se dirige por el eje de la calle mencionada, hasta

el punto Nº02 de coordenadas 735566,90 E y 9680723,50 N; desde aquí, una alineación al noreste, hasta intersecar el eje de la calle Vicente Pacheco, en el punto Nº03 de coordenadas 735616,41 E y 9680811,36 N; continúa al noreste, por el eje de la calle Vicente Pachecohasta intersecar el eje del camino vecinal NV-03, en el punto Nº04 de coordenadas 735685,39 E y 9680838,38 N; continúa al noreste, por el eje de dicho camino vecinal, hasta el punto Nº05 de coordenadas 735735,63 E y 9680866,38 N; continúa por el paralelo geográfico al este, hasta el puntoNº06 de coordenadas 735769,99 E y 9680866,38 N; continúa por el meridiano geográfico al sur, hasta intersecar la acequia CS-01, en el punto Nº07 de coordenadas 735769,99 E y 9680838,13 N; continúa al sur, por la acequia CS-01, hasta intersecar el eje de la calle Carlos Aguirre Hurtado, en el punto Nº08 de coordenadas 735839,31 E y 9680739,63 N; continúa por el eje de la calle Carlos Aguirre Hurtado, hasta intersecar con el eje de la calle Manuel Wilchis Arichavala, en el punto Nº09 de coordenadas 735940,95 E y 9680748,44 N; avanza al noreste, por el eje de la calle Manuel Wilchis Arichavala, hasta el punto Nº10 de coordenadas 736039,86 E y 9680769,72 N;

AL ESTE. Desde el punto Nº10 de coordenadas 736039,86 E y 9680769,72 N; continua por una alineación al suroeste, hasta intersecar al eje de la prolongación de la calle Francisco Pérez Gordillo, en el punto Nº11 de coordenadas 736026,04 E y 9680681,24 N; de este punto, continúa por la paralela occidental a la calle Manuel Wilchis Arichavala, que pasa a 100 metros de su eje, hasta el punto Nº12 de coordenadas 736263,49 E y 9680506,16 N; continúa por una alineación al suroeste, hasta intersecar al eje de la calle Manuel Wilchis Arichavala, en el punto Nº13 de coordenadas 736150,04 E y 9680470,82 N; continúa por el camino vecinal NV-02, hasta intersecar al eje de la calle Padre Vicente Pacheco Carpio, en el punto Nº14 de coordenadas 736063,18 E y 9680290,64 N; continúa por la alineación al suroeste, hasta intersecar la margen derecha de la quebrada Balsa, aguas abajo, en el punto Nº15 de coordenadas 736058,45 E y 9680278,55 N;

AL SUR. Del punto Nº15 de coordenadas 736058,45 E y 9680278,55 N; continúa por la margen derecha de la quebrada Balsa, aguas abajo, hasta llegar al punto Nº16 de coordenadas 735581,35 Ey 9680376,81 N;

AL OESTE. Del punto Nº16 de coordenadas 735581,35 E y 9680376,81 N, ubicado en la margen derecha de la quebrada Balsa; de este punto, continúa por el meridiano geográfico al norte, hasta el punto Nº17 de coordenadas 735581,35 E y 9680472,59 N; continúa por el paralelo geográfico al este,hasta intersecar con los ejes del Camino Vecinal SV-04 y del Camino Vecinal SV-06, en el punto Nº18de coordenadas 735597,18 E y 9680472,59 N; continúa al noroeste, por el eje del Camino Vecinal SV-06, hasta intersecar al eje del camino vecinal SV-05, en el punto Nº19 de coordenadas 735579,05E y 9680585,16 N; continua al noroeste, por el eje del Camino Vecinal SV-06, hasta intersecar con el eje de la calle Luis F. Vélez, en el punto Nº20 de coordenadas 735522,59 E y 9680650,36 N; continuaal suroeste, por el eje de la calle Luis F. Vélez, hasta intersecar el eje del camino vecinal SV-10, el punto Nº21 de coordenadas 735500,41 E y 9680648,60 N; continúa al noreste, por el eje del Camino Vecinal SV-10, hasta intersecar el eje de la calle Padre Humberto Astudillo, en el punto Nº01 de coordenadas 735530,23 E y 9680731,91 N.

CAPITULO III: DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

SECCIÓN I: DEFINICIÓN

Artículo 43. Definición.

El aprovechamiento urbanístico determina las posibilidades de asignación de usos de suelo y se establecen las formas de ocupación y edificación posibles, en donde se identifican:

1. El uso de suelo y su distribución espacial.
2. Las dimensiones mínimas de los lotes.
3. Las formas de ocupación de los predios.
4. Las alturas máximas de edificación.
5. El porcentaje máximo de ocupación del suelo (COS).

SECCIÓN II: USOS DE SUELO

Artículo 44. De los Usos.

El uso del suelo es el destino asignado a cada predio e inmueble, en cuanto a las actividades que se han de desarrollar en ellos. El uso se clasifica en uso general y uso específico

Artículo 45. Compatibilidad de usos.

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

Uso general. Es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinadoámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

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

- Uso Principal, es el uso preponderante al que está destinado el predio o zona homogénea. **(Anexo 07. Asignación de usos de suelo, actividades y condiciones)**
- Uso complementario. Es aquel uso necesario que complementa el uso destinado de la zona. **(Anexo 07. Asignación de usos de suelo, actividades y condiciones)**
- Uso restringido. Aquel uso que se puede destinar un predio o zona con ciertas restricciones de obligatorio cumplimiento **(Anexo 07. Asignación de usos de suelo, actividades y condiciones)**
- Uso Prohibido. Es aquel uso que su implantación está terminantemente prohibido en una zona o predio. **(Anexo 07. Asignación de usos de suelo, actividades y condiciones)**

Artículo 46. Aplicación de uso de suelo.

Para cada Polígono de Intervención Territorial se aplicará sin ninguna restricción el uso de suelo principal; los usoscomplementarios siempre y cuando complementen el uso principal, el uso restringido observando las debidas consideraciones ambientales, urbanísticas y demás según el marco legal vigente. De ninguna manera o por ningún motivo se implementará el uso de suelo prohibido.

En caso de no existir algún uso de suelo expresado en esta ordenanza, queda autorizada la Dirección de Planificación, bajo el debido criterio técnico, establecer o permitir actividades referentes a un determinado uso de suelo, previa aprobación del Ilustre Concejo Cantonal.

El procedimiento para compatibilización de usos no previstos será el establecido en el **Anexo 07. Asignación de usos de suelo, actividades y condiciones.**

Artículo 47. Clasificación de usos de suelo.

Dentro de la jurisdicción del cantón Gualaceo, se establecen como usos generales de suelo los siguientes:

1. Residencial.
2. Comercial y de servicios.
3. Mixto.
4. Industrial.
5. Equipamiento.
6. Espacios libres y áreas verdes.
7. Protección ecológica.
8. Conservación patrimonial.
9. Recursos naturales.

Los usos de suelo específicos principales para el cantón Gualaceo, constan en el "**Anexo 07. Asignación de usos de suelo, actividades y condiciones",** parte integrante a la presente Ordenanza, no obstante, a continuación, presentamos algunas de las principales características de los mismos.

Artículo 48. Uso residencial (R).

El uso residencial como es de suponer cubre la mayor parte del área urbana y se define como: el que tiene como destino la vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo, en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones (individual y/o colectiva). Se han establecido cuatro tipologías con diferentes densidades: alta, media y baja para el suelo urbano y residencial rural para zonas rurales de producción.

1. Residencial de baja densidad (RBD).

2. Residencial de mediana densidad RMD).
3. Residencial de alta densidad (RAD).
4. Residencial rural (RSR).

Artículo 49. Uso comercial y de servicios (CS).

Es el destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas,en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en: lotes independientes y edificaciones (individuales y/o colectivas). Se califican diferentes tipos de usos comerciales según el tipo de servicio, el radio de acción y la capacidad de los diferentes establecimientos comerciales como: Comercial y de servicios barrial; zonal; y de ciudad.

1. Comercial y de servicios barrial. Son usos compatibles con el uso residencial y están conformados por:
   - Comercio básico.
   - Servicios básicos.
   - Oficinas administrativas (1):
   - Alojamiento doméstico:
2. Comercial y de servicios sectorial. Son usos de comercio y servicios de mayor incidencia en las áreas residenciales, así como actividades de comercio con bajo impacto en el medio ambiente, y está conformado por:
   - Comercios especializados
   - Servicios especializados
   - Comercios de menor escala
   - Comercio temporal
   - Oficinas administrativas (2)
   - Alojamiento temporal
3. Comercial y de servicios zonal. Estas zonas se desarrollan en forma de corredores urbanos o ejes de servicios, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios con influencia en el sector, así como actividades de comercio con baja incidencia en el medio ambiente y está conformado por:
   - Centros de diversión
   - Comercios y servicios de mayor impacto
   - Acopio y bodegaje
   - Venta de vehículos y maquinaria liviana
   - Centros de comercio
   - Servicio de alojamiento
4. Comercial y de servicios de ciudad. Las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad; en ellas los usos de suelo residencial deben quedar restringidos. Todos estos usos requieren de la presentación de un Estudio de impacto Ambiental (EIA), y están conformados por:
   - Servicios personales restringidos.
   - Vehículos y maquinaria pesada.
   - Materiales de construcción.
   - Centros comerciales.

Cuando las instalaciones superen la capacidad de 500 usuarios simultáneos deberá presentarse un estudio de tránsito, seguridad vial y aparcamiento que justifique la solución a las necesidades de dotación en cuestión. Los usos cuya superficie sea superior a 500m² requerirán disponer al menos una zona exclusiva para suministro de mercancía y evacuación de residuos sólidos, con aparcamiento para carros recolectores. Esta zona exclusiva tendrá una superficie conjunta de al menos 300m² para aparcamiento y maniobra. La dotación mínima de aparcamiento establecida en lasCondiciones Específicas del Uso Terciario será de 2 plazas por cada 100m² o fracción de superficie edificable.

Artículo 50. Uso mixto o múltiple (MX).

Es el uso determinado para un polígono de intervención, en el que su uso mayoritario está conformado como se expone a continuación:

- El uso de suelo mixto es el referido a las actividades terciarias con mezcla de usos residenciales, comerciales y de servicios compatibles.
- El múltiple es el referido a la mezcla de actividades terciarias, residencia, industriales de bajo impacto y equipamientos compatibles.

Artículo 51. Uso industrial (I).

Este tipo de uso está destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales; Los usos industriales se califican deacuerdo a su grado de afectación al medio ambiente y en todos los casos requieren cumplir con evaluaciones del impacto ambiental que generan.

1. Industrial de bajo impacto.
2. Industrial de mediano impacto.
3. Industria de alto impacto.
4. Industria de alto riesgo.

Respecto a los usos industriales de alto impacto y alto riesgo, se aclara que estarán prohibidos mientras no se apruebe un estudio especifico de factibilidad social, técnica y económica para la determinación de una zona industrial; esto deberá realizarse a través de un *Plan Especial para desarrollo de industria en suelo rural del cantón Gualaceo*. Una vez delimitada esta zona, estos usos podrán implementadas con las restricciones establecidas en la presente ordenanza y las adicionales que se consideren necesarias y estén sustentadas técnica y legalmente.

Si el uso de suelo industrial a implementarse, está asociado a un equipamiento o infraestructura que brinda algún servicio público esencial, el GAD Cantonal de Gualaceo a través de un informe técnicamente sustentado por el departamento correspondiente podrá poner a consideración del Ilustre Concejo Cantonal la aprobación del mismo, sin perjuicio de que se cumpla con todas las restricciones establecidas en la presente ordenanza y en la legislación nacional vigente para este tipo de usos.

Artículo 52. Uso equipamiento (E).

Es el destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en la ciudad, independientemente de su carácter público o privado, en: lotes independientes y edificaciones (aisladas o complejos). El equipamiento se clasifica en dos grandes grupos: de servicios sociales; y,de servicios públicos.

1. Equipamientos de servicios sociales: relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:
   - Educación
   - Cultura
   - Salud
   - Bienestar social
   - Recreación y deporte
   - Culto

2. Equipamientos de servicios públicos
    - Seguridad ciudadana
    - Servicios de la administración pública
    - Servicios funerarios
    - Transporte
    - Instalaciones de infraestructura
    - Aprovisionamiento

Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendoser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad. Los lotes de equipamiento y los proyectos correspondientes a esta tipología, tendrán asignaciones de ocupación y edificabilidad especiales que serán emitidos por la Dirección de Planificación

Artículo 53. Uso espacios libres y áreas verdes (AV).

Corresponde a una superficie de terreno destinada preferentemente al esparcimiento, recreación, ornamentación, protección o circulación peatonal, conformada generalmente por especies vegetales y otros elementos complementarios.

Artículo 54. Uso Protección / conservación ecológica (PE).

Uso destinado al mantenimiento de las características eco sistémicas del medio natural que no han sido alterados significativamente por la actividad humana y que por razones de calidad ambiental y equilibrio ecológico deben conservarse. Su delimitación respeta las delimitaciones y definiciones acordadas anteriormente a nivel interinstitucional.

Artículo 55. Uso recursos naturales (RN).

Uso destinado al manejo, extracción y transformación de recursos naturales, se clasifica en Renovables que corresponde a usos agropecuario, forestal y piscícola, y No Renovables relacionadocon la extracción de minerales.

1. Recursos naturales renovables.
2. Recursos naturales no renovables.

Artículo 56. Uso conservación patrimonial (CP).

Uso destinado a la protección de áreas históricas y arqueológicas definidas de acuerdo a los siguientes ámbitos i) áreas consolidadas; ii) hitos; iii) ámbitos arqueológicos; y iv) Vinculaciones

Artículo 57. Usos de Suelo en Áreas Sensibles por Pendientes sin Aptitud Física Constructiva.

En las áreas sin aptitud física constructiva, se asignarán los usos definidos para cada uno de los respectivos PITS, donde primen las actividades de recuperación. No obstante, en estas zonas, en los usos de suelo restringidos, además de tener en cuenta las consideraciones establecidas en el "**Anexo 07. Asignación de usos de suelo, actividades y condiciones",** solo se permitirán construcciones móviles o desmontables, y las actividades que se realicen no deben alterar la morfología del terreno, afectar su valor ambiental, o aumentar su inestabilidad. Cualquier uso del suelo no mencionado en la presente ordenanza y sus anexos, se considerará prohibido.

Artículo 58. Asignación de Usos de Suelo en márgenes de Protección de Ríos, Quebradas, Cuerpos de Agua y Otros Elementos de Dominio Hídrico Público

La asignación de usos de suelo en las franjas o márgenes de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos bajo dominio hídrico público en suelo urbano y rural de expansión urbana, se hará en función de los establecido en los PIT correspondientes acorde al siguiente detalle:

Uso de Suelo Principal: Protección ecosistémica (PEE); Recuperación ambiental (PERA). Podrá ocuparse con estos usos el 100% de la franja.

Uso de Suelo Restringido: Recreación bajo impacto (PERBI); Recreativo barrial / comunal (EDB); Recreativo sectorial / parroquial (EDS); Actividades de carácter itinerante o móvil. Ferias y espectáculos de carácter recreativo, lúdico, eventos tradicionales. Y otras actividades comerciales temporales. Podrá ocuparse con estos usos el 50% de la franja.

Respecto a los usos restringidos, en las franjas o márgenes de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público, en áreas urbanas y rurales de expansión urbana, se deberán seguir los lineamientos y procedimientos contemplado en el **Anexo 07. Asignación de usos de suelo, actividades y condiciones"**.

La asignación de usos de suelo en las franjas o márgenes de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos bajo dominio hídrico público en el resto de suelo rural se realizará de acuerdo a lo establecido en el PIT correspondiente.

Cualquier uso de suelo no mencionado en este artículo se considerará prohibido.

Artículo 59. Asignación de Usos de Suelo para las Franjas de Servidumbre en líneas del Servicio de Energía Eléctrica

La asignación de Usos de Suelo para las Franjas de Servidumbre en líneas del Servicio de Energía Eléctrica, se hará en función de los establecido en los PIT correspondientes acorde al siguiente detalle:

Uso de Suelo Principal: Forestal de protección (RNR8). La vegetación debe mantenerse a una distancia mínima de 9 metros de la línea eléctrica más baja, aplicando esta medida tanto en suelo rural como en suelo urbano.

Está prohibido levantar cualquier tipo de construcción dentro de la franja de servidumbre. En el caso de líneas de distribución y/o transmisión que crucen zonas urbanas o áreas industriales, donde las construcciones existentes impidan mantener el ancho de la franja de servidumbre correspondiente al voltaje, se deberá cumplir al menos con las distancias de seguridad a edificaciones establecidas en la normativa técnica vigente emitida por la autoridad competente

Cualquier uso de suelo no mencionado en este artículo se considerará prohibido.

SECCIÓN III: OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 60: Ocupación del Suelo.

La ocupación del suelo se refiere a cómo se distribuye el volumen edificable en un terreno, teniendo en cuenta criterios como la altura, el tamaño y la ubicación de las estructuras, la forma de edificación, los retiros y otras características morfológicas. Esta ocupación será regulada por la normativa urbanística, la cual incluirá al menos el tamaño mínimo del lote, los coeficientes de ocupación, los retiros, las volumetrías y las alturas, de acuerdo con lo establecido en la ley y en esta Ordenanza.

Artículo 61. Edificación.

Es toda obra de construcción que se realiza para concretar un uso determinado y posibilitar el aprovechamiento urbanístico de un predio, para lo cual habrá de someterse a las disposiciones asignadas al Polígono de Intervención, las Normas de Arquitectura y Urbanismo contenidas en el Anexo 10 y la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC). En consecuencia, toda edificación que se proyecte en áreas urbanas y rurales debe obtener un permiso otorgado por la Dirección de Planificación, una vez verificado el cumplimiento de tales normativas y disposiciones, así como también a lo dispuesto en los siguientes artículos.

Artículo 62. Edificabilidad.

Es la capacidad de aprovechamiento constructivo sobre un suelo según las normas urbanísticas. Es una unidad de medida expresada en metros cuadrados totales que asigna o permite, sobre un ámbito determinado.

Artículo 63. Edificabilidad básica.

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

- Para los rangos de predios que tengan un potencial de edificabilidad igual o menor a tres pisos será la

que se pueda alcanzar dejando los retiros correspondientes y alcanzando la altura que permita el PIT en el que se emplace.

- El aprovechamiento básico nunca podrá ser superior a la edificabilidad general máxima establecida.

Para el cálculo de la edificabilidad (número de pisos) no se considerará el subsuelo.

Artículo 64. Edificabilidad general máxima.

Es la edificabilidad total asignada a un Polígono de Intervención Territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento. Como parte del aprovechamiento del suelo se ha determinado la edificabilidad general máxima, por PIT.

Esta edificabilidad podrá ser alcanzada tras la aplicación de diversos instrumentos de gestión, tal como: la concesión onerosa de derechos o la distribución equitativa de cargas y beneficios, instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano, que se describen en el PUGS y cuyas condiciones se establecen en cada uno de los PIT. Las condiciones bajo las cuales se podrá acceder a este tipo de edificabilidad se definen en cada PIT.El pago de la correspondiente contribución será definido por el GAD Municipal bajo los parámetros establecidos en el PUGS. Cualquier autorización que no contemple esta determinante será invalidada.

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

Para el cálculo de la edificabilidad (número de pisos) no se considerará el subsuelo.

Artículo 65. Cálculo de la edificabilidad básica y máxima

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

Artículo 66. Incremento de número de pisos o índice creado.

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

Artículo 67. Concesión onerosa de derechos.

El valor de la contribución por concesión onerosa de derechos estará establecido mediante la siguiente fórmula:

$$VCOD = \frac{(COSTP - COST) * (AC * COS * 0.5)}{COST}$$

En donde:

VCOD= Valor de la Concesión Onerosa de Derechos.

COSTP= Coeficiente de Ocupación de Suelo Total del Proyecto, sumada la altura permitida por ordenanza más la altura adicional contemplada en el proyecto, expresado en valor decimal, en donde 100%=1. (Índice de Edificabilidad Máxima)

COST= Coeficiente de Ocupación de Suelo Total, hasta el piso permitido en esta norma, expresado en valor decimal, en donde 100%=1. (Índice de Edificabilidad Básica)

AC= Avalúo catastral del predio (el valor únicamente del suelo, sin incluir avalúo de edificaciones).

COS= Coeficiente de Ocupación de Suelo en planta baja, expresado en valor decimal, en donde 100%=1.

Artículo 68. Tipo de implantación

Para el ámbito de actuación del Plan se han propuesto las siguientes tipologías de implantación de la edificación:

1. Continua con portal.
2. Continua sin retiro.
3. Continua con retiro frontal.
4. Pareada con retiro frontal,
5. Aislada con retiro.

Para la edificación se establece el alineamiento de la construcción en relación con la línea de fábrica y las colindancias existentes (en metros lineales); el máximo porcentaje de ocupación en planta baja; el máximo porcentaje de ocupación total y la máxima altura de construcción posible (en metros lineales).

Se establecen también algunas condiciones para el cambio de Tipo de Implantación:

- En predios donde se haya previsto una implantación continua, se permitirán implantaciones pareadas o aisladas, siempre que se respete un retiro lateral mínimo de 3 metros.
- En predios con implantación pareada prevista, se permitirán edificaciones aisladas, siempre que se mantenga un retiro lateral mínimo de 3 metros.
- La edificación podrá ajustarse al tipo de implantación predominante en el tramo cuando al menos el 50% de la longitud del frente de la manzana ya esté edificado. Para lotes con dos o más frentes, se considerarán los tipos de implantación predominantes en cada tramo de la manzana, permitiendo que la edificación siga la implantación predominante en el tramo correspondiente.
- En los polígonos que den frente a un eje de aprovechamiento urbanístico turístico o comercial, se podrá modificar el tipo de implantación basado en un análisis del frente de la manzana, el cual deberá ser aprobado por la Dirección de Planificación y en caso de que aplique, el área encargada del patrimonio edificado del cantón.

Artículo 69. Lotes interiores.

En suelo urbano, para lotes interiores preexistentes con un acceso menor a seis metros, los lotes deberán acogerse a las condicionantes urbanísticas establecidas en cada PIT. Para la planificación de un lote interior, éste deberá tener un acceso de ancho mínimo de 4 metros y una longitud máxima de 20 metros desde la vía de acceso.

Artículo 70. Coeficiente de ocupación del Suelo.

El Coeficiente de ocupación en la planta baja (COS PB) es la relación entre el área edificada computable en plata baja y el área del lote. Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) esla relación entre el área total edificada computable y el área del lote.

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

Artículo 71. Áreas computables y no computables para el COS.

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

Son áreas no computables para el COS, aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: escaleras o gradas y circulaciones de uso comunal,ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, porches, balcones, suelo destinado a cualquier tipo de infraestructura de telecomunicación o servicios básicos, estacionamientos con cubierta ligera e inaccesible, se contabilizará el excedente para el cálculo delos coeficientes.

Todas las edificaciones deberán observar el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) y el Coeficiente del Suelo Total (COS TOTAL / CUS) establecidos en este Libro y en los instrumentos de la planificación territorial.

Artículo 72. Tamaño de Lote y Frente Mínimo.

Los tamaños de lote y el frente mínimo se establecen en cada polígono de intervención territorial y se aplicarán de manera obligatoria en los procesos de fraccionamiento y construcción.

Cuando un lote por su forma irregular no cumpla con el frente mínimo establecido para el correspondiente polígono de intervención territorial, pero cumpla con el área de lote mínimo, y a determinada distancia de la línea de fábrica cumpla la longitud de frente requerida, se podrá permitir que la edificación alcance la máxima altura permitida para las condiciones del predio, a partir de dicha profundidad. En forma adicional, la edificación deberá cumplir con las determinantes establecidas para el polígono de intervención territorial.

Artículo 73. Relación Frente-Fondo del Lote.

En los procesos de fraccionamiento en suelo urbano y suelo de expansión urbana la relación máxima entre frente y fondo será de 1:3. De manera excepcional, en el primer proceso de fraccionamiento, se podrá aplicar una relación frente-fondo diferente para un lote resultante, siempre que se cuente con un informe favorable de la Dirección General de Planificación Territorial y cuando las características morfológicas del terreno impidan aplicar la relación previamente establecida. El lote resultante deberá contar obligatoriamente con un área útil edificable.

Para el suelo rural restante, de manera excepcional en el primer proceso de fraccionamiento, se podrá aplicar una relación frente-fondo diferente, únicamente para un lote resultante, siempre que se cuente con el informe favorable de la Dirección de Planificación y cuando las condiciones morfológicas no permitan la aplicación de la relación frente-fondo previamente establecido. En este caso el máximo permitido será 1:5.

El lote resultante de manera obligatoria deberá contar con área útil edificable. Para procesos de fraccionamiento se deberá cumplir con las determinantes establecidas para cada PIT.

Artículo 74. Retiro frontal en suelo urbano

En zonas con usos residenciales, los retiros frontales serán enjardinados a fin de obtener una composición de interés paisajístico, pudiendo pavimentarse los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares. El área verde en el retiro frontal no podrá ser menor al 50% del total de la superficie.

En ningún caso se permitirá la ocupación de los retiros frontales con edificaciones que aumenten el volumen edificado. Se podrá autorizar la instalación de pérgolas o cubiertas sobre retiros frontales hasta en un 50 % del total de la superficie, siempre que los mismos sean desmontables o provisionales dentro del PITU-GLC-02 y PITU-GLC-03, en cuyo caso se podrá reducir el porcentaje de área verde mínimo hasta un 20 %.

En estos polígonos, de manera excepcional, se permitirá el uso de los retiros frontales para servicios turísticos y no turísticos, relacionados con alimentos y bebidas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- No debe haber barreras visuales ni arquitectónicas entre el espacio público y privado; excepcionalmente, se puede usar un cerramiento de vidrio o desmontable.
- Se deben aplicar obligatoriamente los criterios de accesibilidad universal establecidos en la normativa vigente.
- No se permitirá la construcción de una cubierta ciega sobre el retiro frontal; sin embargo, se podrán utilizar elementos retráctiles o pérgolas que incorporen vegetación o materiales translúcidos, hasta en un 50% del retiro frontal.
- Al menos el 50% del área del retiro frontal no debe ser impermeabilizada, debiendo mantenerse como área verde.
- El retiro frontal no podrá ser utilizado para la preparación de alimentos.

En suelo urbano en donde al menos el 50% de la longitud del frente de la manzana se encuentre edificado, el retiro frontal podrá ajustarse al retiro predominante en el tramo indicado. En el caso de predios con dos o más frentes, los retiros frontales se podrán ajustar a la predominancia de cada tramo según corresponda.

Artículo 75. Retiros laterales y posteriores en suelo urbano

Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos para el Polígono de Intervención respectivo,los que no podrán ser inferiores a tres metros, pudiendo adosarse en planta baja a las Medianeras hasta una altura máxima de cuatro metros incluido el cumbrero, medida desde el nivel natural del terreno. Únicamente se aceptará la cubierta inclinada como solución para cubrir estos espacios.

El retiro mínimo posterior establecido es obligatorio para todos los pisos y se podrá cubrir hasta el 50% con cubiertas traslucidas. En caso de que se planifiquen volúmenes en volados, en planta baja se deberá retranquear la longitud igual al volado.

Los retiros laterales podrán ser utilizados para instalar escaleras de emergencia en edificaciones que existan antes de la entrada en vigencia de esta Ordenanza. El proyecto definitivo deberá contar con la aprobación del estudio correspondiente por parte del Benemérito Cuerpo de Bomberos.

Artículo 76. Retiro Frontal, Lateral y Posterior en Suelo Rural:

Los retiros frontal, lateral y posterior son de cumplimiento obligatorio y están definidos según el polígono de intervención territorial correspondiente. En suelo rural, los retiros deben cumplir con las siguientes condiciones:

1. El retiro frontal mínimo para edificaciones en vías planificadas será de 5 metros desde la línea de fábrica.
2. Para vías existentes no planificadas, el retiro frontal para nuevas edificaciones será de acuerdo a lo establecido en las afecciones de la presente ordenanza.

   Se exceptúa esta disposición en suelo rural de expansión urbana, cuando las vías no planificadas y caminos vecinales tengan una longitud no mayor a 200 metros, o cuando al menos el 40% de los predios con frente a estas vías ya estén edificados antes de la aprobación de esta Ordenanza. En tales casos, el retiro frontal mínimo para nuevas edificaciones será de 11 metros desde el eje.
3. Se respetarán los derechos de vía establecidos por la autoridad competente en temas de vialidad y los determinados en esta Ordenanza.
4. Se debe conservar obligatoriamente el área verde que contribuya al paisaje rural, conforme a lo siguiente:
   - El retiro frontal debe destinarse obligatoriamente a área verde, permitiéndose usar hasta 6 metros para estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares. En predios con frentes menores a 12 metros, el 50% del frente debe ser área verde y el 50% restante puede ser utilizado para estacionamientos y accesos.
   - En predios con frente a vías planificadas, los cerramientos deben ser tratados con setos vivos o rejas a partir de 1 metro de altura, permitiendo la integración visual entre los espacios públicos y privados, con una altura máxima de 3 metros.
   - En predios con frente a vías no planificadas o caminos vecinales, los cerramientos frontales serán provisionales y deben utilizar elementos vegetales o materiales que permitan la integración visual con el paisaje.
   - Los cerramientos laterales y posteriores hacia los colindantes deben ser máximo 3m de altura e incorporar elementos vegetales o materiales que permitan la integración visual con el paisaje. Esta disposición no aplica para predios ubicados en Suelo Rural de Expansión Urbana.

Artículo 77. Portales.

Constituyen espacios públicos su dimensión variará entre 2 y 3 metros en función del tipo de vía enque se emplace la edificación y de la conformación del tramo. El espacio destinado a portal deberápermanecer libre, no se permitirá su ocupación para desarrollar ninguna actividad comercial.

Obligatoriamente se mantendrá el mismo nivel de la acera a fin de no generar barreras arquitectónicas y facilitar la movilidad de personas con discapacidad.

Artículo 78. Cerramientos.

Es una obra o estructura destinada a delimitar o cerrar un espacio o propiedad. En el ámbito de la construcción, puede incluir muros, cercas, vallas, rejas o cualquier tipo de barrera que marque los límites de un terreno, propiedad o área específica.

Un cerramiento definitivo es una estructura permanente diseñada para delimitar y proteger un área demanera duradera. Este tipo de cerramiento se utiliza en propiedades residenciales, comerciales, industriales y públicas, donde se requiere una delimitación fija y segura.

Un cerramiento temporal es una estructura o barrera instalada de manera provisional para delimitar oproteger un área específica durante un periodo de tiempo determinado. Este tipo de cerramiento se utiliza comúnmente en obras de construcción, eventos temporales, zonas de peligro o áreas que requieren control de acceso temporal.

Los muros divisorios entre predios podrán tener una altura máxima de tres metros medidos desde el nivel natural del terreno. Para los cerramientos frontales la altura será de dos metros con cincuenta centímetros, debiendo obligatoriamente ser transparentes a partir de una altura de noventa centímetros, además se utilizarán materiales ornamentales a fin de lograr la integración de los espacios público y privado.

Los predios no edificados deben cercarse hasta una altura máxima de dos metros con cincuenta centímetros, debiendo tener el mismo tratamiento indicado en el párrafo anterior; la pared deberá serrevocada, pintada y tratada de tal forma que su acabado no altere al ornato de la ciudad.

Artículo 79. Volados.

Son elementos construidos, abiertos o cerrados, que sobresalen del plomo de la edificación. En predios con construcción en línea de fábrica pueden existir a partir de una altura libre mínima de tres metros desde el nivel de la acera, siempre que no sobresalgan más de ochenta centímetros de la línea de fábrica; y cuando al frente del predio se encuentren redes de tendido eléctrico el volado no superará los sesenta centímetros desde la línea de fábrica. Se tomarán en cuenta las determinantes establecidas para las culatas.

Los balcones o voladizos se permiten solo sobre el retiro frontal hasta una longitud determinada encada uno de los Polígonos de Intervención Territorial, en tanto que en retiros laterales y posterior deberán mantener el retiro mínimo de 3 metros desde el lindero del predio.

Los volados frontales estarán separados de los colindantes como mínimo 80 centímetros y solo podrán adosarse siempre que exista una autorización de los colindantes, mediante convenio de adosamiento. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

Artículo 80. Adosamientos.

Los adosamientos se permitirán según lo estipulado en cada polígono de intervención territorial. En caso de predios que colinden con una construcción preexistente adosada, se permitirá el adosamiento hasta la altura máxima de dicha edificación, previa verificación el momento de la inspección del técnico de la Dirección de Planificación.

En suelo rural, los adosamientos están prohibidos.

Artículo 81. Culatas.

Todas las culatas (posteriores o laterales) de las edificaciones deberán tratarse con materiales deacabados similares a las otras fachadas.

Artículo 82. Altura y dimensiones de edificaciones.

Todas las edificaciones se sujetarán a la altura de la edificación y dimensiones establecidas en esta ordenanza y en todos los instrumentos de la planificación territorial, que se detallarán en el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo. En suelo urbano y rural, la altura de las edificaciones se establecerá en pisos y será determinada para cada polígono de intervención territorial. Cada piso podrá tener una altura máxima de 3,50 metros lineales, medidos desde el piso terminado hasta el piso terminado, y en el caso de plantas bajas, se permitirá una altura de hasta 4,50 metros lineales.

La altura total de la edificación se medirá desde el nivel de la vía o acera hasta el alero, para cubiertas inclinadas, o hasta el nivel de la losa en el caso de cubiertas planas terminadas. Estos se contarán desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

En los polígonos de intervención territorial del suelo urbano, se permitirá la instalación de elementos como gas centralizado, cisternas, cabinas de ascensor y otros dispositivos necesarios para el funcionamiento de la

edificación sobre el último piso (sin incluir la buhardilla), siempre que no superen una altura máxima de 3 metros. Quedan excluidas de esta disposición aquellas instalaciones que estén expresamente restringidas en los respectivos polígonos de intervención territorial según lo establecido en esta ordenanza.

Para el suelo urbano se establece una sección mínima de vía para poder alcanzar la altura máxima establecida para cada polígono de intervención territorial, de acuerdo a los siguientes lineamientos:

- En predios que enfrenten vías con una sección menor a 6 metros, solo se permitirá la construcción de edificaciones unifamiliares y bifamiliares de hasta dos pisos.
- En predios que enfrenten vías con una sección igual o mayor a 6 metros, se permitirá la construcción de edificaciones de hasta tres pisos.
- En predios que enfrenten vías con una sección igual o mayor a 8 metros, se permitirá la construcción de edificaciones de hasta seis pisos.
- En predios que enfrenten vías con una sección igual o mayor a 10 metros, se permitirá la construcción de edificaciones de hasta 7 pisos.
- En terrenos que tengan frente a dos o más vías, se podrá optar por la altura máxima permitida según la vía con mayor sección, siempre que el acceso principal sea por una calzada con una sección no menor a 6 metros y se garantice la accesibilidad adecuada.

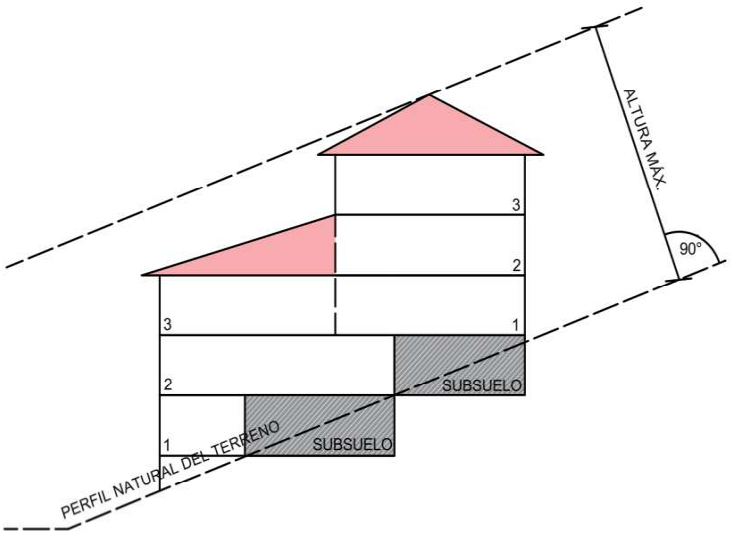
Artículo 83. Altura en suelo en Pendientes.

En terrenos con pendiente, ya sea por debajo o por encima del nivel, la altura de la edificación se medirá siguiendo el perfil natural del terreno. Para terrenos con inclinación positiva o negativa respecto de la vía, la altura máxima permitida se determinará trazando una línea imaginaria perpendicular desde la línea de fábrica hasta el extremo posterior del lote, y se mantendrá dentro de una línea paralela a la previamente descrita. Sin embargo, en terrenos con pendientes negativas, la altura de la edificación se medirá solo desde la línea de fábrica si la construcción no excede los 15 metros de profundidad.

En terrenos con cualquier tipo de pendiente, todas las fachadas de las edificaciones deben respetar el número máximo de pisos permitido para el predio, adaptando la edificación mediante desniveles que sigan el perfil natural del terreno. Las áreas que queden por debajo del perfil natural se considerarán como subsuelos, mientras que el resto se contará como pisos de la edificación.

Los paramentos laterales y posteriores deben recibir un tratamiento obligatorio, utilizando acabados consistentes con los de la propia edificación, incluyendo los cerramientos.

Considérese la figura próxima como una explicación gráfica de lo dispuesto en este artículo:



Artículo 84. Altura de Edificación en Predios que se Encuentran con Frente a Márgenes de Protección de Ríos y Quebradas.

Para los predios urbanos con frente a márgenes de protección de ríos y quebradas, se aplicarán las siguientes condiciones:

- En predios frente a márgenes de protección de ríos, cuando haya una vía planificada en medio, se permitirá una altura máxima de 4 pisos, siempre que el PIT lo permita, respetando el retiro frontal desde la vía. La edificación podrá alcanzar la altura máxima establecida en el PIT incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional, a partir de la fachada que da al río.
- Para predios frente a márgenes de ríos sin una vía de por medio, se deberá respetar los márgenes establecidos en la presente ordenanza y la edificación podrá tener una altura máxima de 4 pisos, si el PIT lo permite. La altura máxima se podrá alcanzar incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional desde la fachada que da al río.
- En predios frente a márgenes de protección de quebradas con una vía planificada en medio, se permitirá una altura máxima de 3 pisos, respetando el retiro frontal desde la vía, si el PIT lo permite. La altura máxima se podrá alcanzar incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional desde la fachada que da a la quebrada.
- Para predios frente a márgenes de quebradas sin una vía de por medio, se deberá respetar los márgenes establecidos en la presente ordenanza. La edificación podrá tener una altura máxima de 3 pisos si el PIT lo permite, con un retranqueo adicional de 3 metros por cada piso adicional desde la fachada que da a la quebrada.
- Los predios con frente a márgenes de protección de ríos y/o quebradas deberán obligatoriamente tener cerramientos transparentes e incorporar vegetación autóctona.

Artículo 85. Buhardillas

En edificaciones de hasta cuatro pisos, se permitirá la construcción de una buhardilla adicional, que podrá ocupar hasta el 50% del área habitable del piso inmediatamente inferior. La buhardilla no podrá tener más de un piso, y la altura máxima de la cumbrera será de 3,50 metros desde el nivel del alero. No se permitirá elevar las paredes del perímetro de la edificación, excepto aquellas que conformen las culatas de la buhardilla. La construcción de la buhardilla, con cubierta inclinada, deberá incorporar un retranqueo mínimo de 3 metros desde las fachadas frontal y posterior de la edificación.

Artículo 86. Sótano y subsuelos.

Los subsuelos y sótanos se consideran como pisos construidos por debajo del nivel natural del terreno. Estos pueden sobresalir hasta un máximo de 90 cm sobre el nivel de la vereda, debiendo garantizarse la accesibilidad universal desde ese nivel. Los subsuelos y sótanos no se contarán como pisos adicionales, y su superficie no afectará el cálculo del índice de edificabilidad. Se permite la ocupación total de los retiros frontales a nivel de subsuelo, siempre que las vías adyacentes estén construidas; de lo contrario, solo se podrá ocupar hasta el 50% del fondo del retiro. La altura mínima de los subsuelos debe ser de 2,30 metros, medidos del piso al cielo raso.

Artículo 87. Estacionamientos.

Los requerimientos mínimos de estacionamientos por tipo son los siguientes:

1. Viviendas de hasta 65 m²: 1 estacionamiento por 2 viviendas.
2. Viviendas de 65 a 150 m²: 1 estacionamiento por vivienda.
3. Viviendas de más de 150 m²: 2 estacionamientos por vivienda.
4. Oficinas: 1 estacionamiento por cada 50m².
5. Comercio de hasta 500 m²: 1 estacionamiento por cada 25 m² y 10% área PB para carga ydescarga.
6. Comercio de 5001 a 1000 m²: 1 estacionamiento por cada 20 m² y 10% área PB para carga ydescarga.
7. Comercio de más de 1000 m²: 1 estacionamiento por cada 15 m² y 10% área PB para carga ydescarga.
8. Alojamiento: 1 estacionamiento por cada 4 habitaciones.
9. Educación primaria: 4 estacionamientos por cada aula.

10. Educación secundaria: 6 estacionamientos por cada aula.
11. Educación superior: 10 estacionamientos por cada aula.
12. Salud: 1 estacionamiento por cada 2 camas.
13. Salas reuniones, templos y centros deportivos: 1 estacionamiento cada 25 asientos.
14. Salas espectáculos: 1 estacionamiento cada 10 asientos.
15. Industria 1: 1 estacionamiento cada 50 m².
16. Industria 2: 1 estacionamiento cada 100 m².
17. Industria 3: 1 estacionamiento cada 200 m².
18. Bodegas: 1 estacionamiento cada 100 m²

Los estacionamientos cumplirán los siguientes requisitos:

1. El ingreso vehicular no podrá ubicarse en las esquinas, ni realizarse a través de espacios públicos que no sean una vía pública vehicular. De existir dos vías, el ingreso vehicular sehará por la de menor jerarquía.
2. Los accesos a estacionamientos deben tener el mismo nivel de la acera con tolerancia del 10% en dirección de la pendiente (excepto en los lotes con pendientes positivas o negativas laterales, que podrán tener cortes en la acera para facilitar la accesibilidad) en una longitud de 3,00 metros desde la línea de fábrica a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente. En edificaciones sobre línea de fábrica, el cambio de pendiente se realizará a unadistancia de 3,00 metros a partir de la línea de fábrica.
3. El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de tres metros (3,00m.).
4. Toda edificación que tenga más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar a lasalida de los vehículos una señal luminosa y sonora para los peatones, indicando el instantede la salida de los vehículos.
5. En zonas residenciales en los retiros frontales se podrá ocupar con garajes, pero los accesosa los estacionamientos, no superarán el 30% del frente del lote, en lotes con frentes menoresa diez metros, el acceso vehicular será de tres metros.
6. No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa del GAD Municipal del cantón Gualaceo. La rampa de acceso de la vía hacia la vereda no podrá superar el treinta por ciento del frente del lote y su longitud no podrá sersuperior a cincuenta centímetros.
7. No se permite la ocupación de la acera como estacionamiento de vehículos.
8. Está expresamente prohibido que locales comerciales o talleres de servicio de todo tipo utilicen las calles o las aceras para áreas de estacionamiento o efectuar de manera regular trasbordos, carga o descarga de bienes, arreglo o reparación de vehículos, salvo en casos deemergencia.

CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES

Artículo 88. Ámbito.

Se establecen determinantes especiales en zonas que no cumplen con los parámetros mínimos establecidos en el PIT correspondiente. Como en aquellas zonas emplazadas en suelos de riesgo, susceptibilidad o inestabilidad medio o bajo.

Artículo 89. Lotes preexistentes inferiores al establecido en el PIT pero mayores a 120 metros cuadrados.

El suelo urbano permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, que no cumplan con la superficie o con el frente mínimo requerido, siempre y cuando se cumpla las siguientes condicionantes:

1. Los lotes podrán tener una relación máxima de 1:3 (frente – fondo)
2. El frente del lote no podrá ser menor a 5,00 metros.

3. La altura máxima de la edificación será de dos plantas, se podrá realizar buhardillas.
4. Dependiendo del tipo de implantación el retiro frontal establecido es obligatorio.
5. El predio podrá ajustarse a la tipología predominante del tramo en el que se encuentra; siempre y cuando este construido al menos el 50% de dicho tramo.
6. Los retiros mínimos establecidos según el tipo de implantación serán de cumplimiento obligatorio.
7. Si el tipo de implantación es en línea de fábrica, se permitirá un volado que no podrá ser mayor de 0,80 metros sobre el retiro. Las culatas deberán ser tratadas. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.
8. Estos predios no podrán ser fraccionados ni divididos por ningún motivo.
9. El predio debe dar frente a una vía pública existente o aperturada.
10. El predio debe contar con servicios básicos.
11. Si el predio no cumpliere con estas condiciones deberá recurrir a procesos de unificación hasta al menos obtener el lote mínimo del sector, de no ser así estos lotes serán considerados remanentes o fajas y su tratamiento será previsto por la normativa nacional vigente.
12. Se debe cumplir las normas de arquitectura en lo relacionado a espacios mínimos, accesibilidad, condiciones de iluminación y ventilación.
13. El interesado deberá realizar un estudio para sustentar las alternativas de aprovechamiento del predio, buscando integrar la edificación con el entorno construido y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad.

Si el predio no cumple con estas condiciones, se podrán aplicar instrumentos para modificar la morfología urbana y la estructura predial hasta alcanzar el lote mínimo definido en el polígono de intervención territorial, conforme al ordenamiento jurídico vigente.

Quedan exceptuados de estas determinantes especiales los predios ubicados en suelo de protección y aquellos con condiciones especiales de ocupación debido a riesgos

Artículo 90. Lotes preexistentes inferiores a 120 metros cuadrados.

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

1. Se exceptúan estas condiciones en áreas de protección y suelos con riesgo.
2. Los lotes podrán tener una relación máxima de 1:3 (frente – fondo)
3. El frente del lote no podrá ser menor de 4,00 metros.
4. Dependiendo del tipo de implantación el retiro frontal establecido es obligatorio.
5. El predio podrá ajustarse a la tipología predominante del tramo en el que se encuentra; siempre y cuando esté construido al menos el 50% de dicho tramo.
6. Los retiros mínimos establecidos según el tipo de implantación serán de cumplimiento obligatorio. Además, el retiro posterior es obligatorio mínimo de 3 metros y se podrá cubrir hasta el 50% con pérgolas translucidas.
7. Si el tipo de implantación es en línea de fábrica, se permitirá un volado que no podrá ser mayor de 0,80 metros sobre el retiro. Las culatas deberán ser tratadas. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.
8. Estos predios no podrán ser fraccionados ni divididos por ningún motivo.
9. El predio debe dar frente a una vía pública existente o aperturada.
10. El predio debe contar con servicios básicos.
11. Si el predio no cumpliere con estas condiciones deberá recurrir a procesos de unificación hasta al menos obtener el lote mínimo del sector, de no ser así estos lotes serán considerados remanentes o fajas y su

tratamiento será previsto por la normativa nacional vigente.

12. Se debe cumplir las normas de arquitectura en lo relacionado a espacios mínimos, accesibilidad, condiciones de iluminación y ventilación.
13. El interesado deberá realizar un estudio para sustentar las alternativas de aprovechamiento del predio, buscando integrar la edificación con el entorno construido y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad

Artículo 91. Lotes preexistentes con forma irregular que no cumplan con el frente mínimo definido en el PIT.

En suelo urbano, si un predio no cumple con el frente mínimo, pero si con el tamaño de lote mínimo y a que a cierta distancia de la vía presente la longitud de frente requerida, se podrá permitir que la edificación alcance la máxima altura permitida para las condiciones del predio, a partir de dicha profundidad.

Artículo 92. Lotes Preexistentes en Suelo Rural que no Cumplen con el Área para Lote Mínimo o Frente Mínimo Definidos en el PIT

Se permitirá la construcción de edificaciones en predios preexistentes en suelo rural que no cumplen con los requisitos de área mínima o frente mínimos establecidos en los polígonos de intervención territorial, bajo las siguientes condiciones y determinantes especiales:

a) Los lotes podrán tener una relación máxima de 1:5 (frente – fondo)
b) La altura máxima de la edificación será la establecida por el polígono de intervención territorial, permitiéndose la construcción de buhardillas según lo dispuesto en esta Ordenanza.
c) Los retiros mínimos indicados en el polígono de intervención territorial deberán respetarse.
d) Las edificaciones deberán cumplir con las normas de arquitectura en cuanto a áreas mínimas, iluminación y ventilación de los espacios habitables y no habitables.
e) Solo se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares.
f) La vivienda deberá ser adecuada y digna, conforme a lo definido por la ley.
g) El predio deberá contar con un acceso que permita el ingreso de vehículos destinados a la prestación de servicios públicos y asistencia, con un ancho mínimo de cuatro metros.
h) El predio deberá contar con servicios básicos, al menos agua potable, electricidad y saneamiento.
i) Se permitirá la construcción en predios preexistentes que cuenten al menos con el 50% del área mínima requerida para el lote en el polígono de intervención territorial correspondiente.

Se exceptúan de estas condiciones especiales los predios preexistentes ubicados en suelo rural de protección y en suelo con condiciones especiales de ocupación por riesgo. Estos predios no podrán ser fraccionados o divididos bajo ninguna circunstancia.

Artículo 93. Condiciones Generales para la Edificación en Predios con Pendientes.

Para efectos de aplicación de la norma, las pendientes topográficas se clasifican en:

a) Pendientes topográficas del 0% al 30% en suelo urbano.
b) Pendientes topográficas del 30% al 50% en suelo urbano.
c) Pendientes topográficas mayores al 50% en suelo urbano.
d) Pendientes topográficas del 0% al 30% en suelo rural.
e) Pendientes topográficas del 30% al 50% en suelo rural.
f) Pendientes topográficas mayores al 50% en suelo rural.

Si la información en los registros municipales presenta un error en el porcentaje de pendiente, el propietario del terreno podrá solicitar su rectificación al Municipio, respaldando la solicitud con el levantamiento topográfico correspondiente y la firma del profesional responsable.

Artículo 94. Edificación en Predios urbanos con Pendientes del 0% al 50%.

Para la edificación en pendientes topográficas del 0% al 50% en predios ubicados en suelo urbano deberá cumplir con los estudios que dispone la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente, y observar las siguientes condiciones:

- No se podrá edificar en predios con pendiente si estuvieran localizadas en zonas con susceptibilidad alta o muy alta a fenómenos de remoción de masas, o cuando las intervenciones pongan en riesgo la vida de las personas o bienes materiales. Se podrá edificar si el Estudio de Suelos correspondiente da factibilidad.
- No se podrán iniciar excavaciones o cortes que modifiquen la topografía original del terreno, sin que previamente se cuente con las respectivas autorizaciones.
- Si la edificación requiere la construcción de obras de infraestructura-saneamiento o accesibilidad, que atraviesen zonas de amenazas por fenómenos de remoción de masa ajenas al proyecto, se deberán contar con estudios técnicos adicionales que garanticen la estabilidad de las obras nuevas a construirse en las zonas a intervenir. Los costos de las obras no serán imputables al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gualaceo ni a los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales rurales.
- En ningún caso se permitirán obras que generen la reducción de la margen de protección, taponamiento o relleno de ríos, quebradas, drenajes naturales o canales de riego, afloramientos de agua, modificación del cauce natural o embaulamiento.
- Los propietarios y los profesionales que realicen los estudios, y la ejecución de los respectivos trabajos serán administrativa, civil y penalmente responsables de los mismos, de conformidad a las leyes vigentes.

Artículo 95. Edificación en Predios urbanos con Pendientes mayores al 50%.

Para la edificación en pendientes topográficas mayores al 50% en predios ubicados en suelo urbano deberán cumplir las condiciones establecidas en el artículo precedente, y obtener un informe favorable de la Unidad de Gestión Ambiental o quien haga sus veces.

- La Unidad de Gestión Ambiental o quien haga sus veces, solicitará los estudios técnicos en un solo acto de acuerdo a sus protocolos, previo a emitir su pronunciamiento, cumpliendo con lo dispuesto en la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos. De ser necesario, la referida Dirección podrá solicitar informes a las dependencias correspondientes.
- Los propietarios y los profesionales que realicen los estudios, y la ejecución de los respectivos trabajos serán administrativa, civil y penalmente responsables de los mismos, de conformidad a las leyes vigentes.

Artículo 96. Edificación en Predios rurales con Pendientes del 0% al 30%.

Para la edificación en pendientes topográficas menores al 30% en suelo rural, se deberá cumplir con las condiciones establecidas en la presente ordenanza, las determinantes establecidas en los polígonos de intervención territorial y garantizar el acceso desde una vía pública.

Artículo 97. Edificación en Predios rurales con Pendientes del 30% al 50%.

Para la edificación en pendientes topográficas del 30% al 50% en suelo rural, se deberá cumplir con las condiciones establecidas en la presente ordenanza, las determinantes establecidas en los polígonos de intervención territorial, garantizar el acceso desde una vía pública y que cuenten con informe favorable de la Unidad de Gestión Ambiental o quien haga sus veces.

Artículo 98. Edificación en Predios rurales con Pendientes mayores al 50%.

La edificación en pendientes topográficas mayores al 50% en suelo rural, está prohibida.

Artículo 99. Movimiento de tierras, conformación de taludes y plataformas.

Para efectos de la presente ordenanza se entenderán como procedimientos de modificación de las condiciones de pendientes del predio las siguientes:

a) Movimiento de tierras: Se refiere a la manipulación del suelo y otras superficies terrestres con maquinaria pesada para la construcción de infraestructuras. Esto puede incluir excavaciones,rellenos,

nivelaciones, entre otros.

b) Conformación de taludes: Es el proceso de dar forma y estabilidad a las pendientes o laderas naturales o artificiales, usualmente mediante técnicas de ingeniería para prevenir deslizamientos o colapsos.

c) Plataformas: Son superficies horizontales creadas en el terreno natural o excavado para soportar estructuras como edificaciones, carreteras u otras infraestructuras.

Los movimientos de tierras, conformación de taludes y plataformas en pendientes topográficas mayores al 50% en suelo rural, está prohibidos.

Artículo 100. Solicitud de Movimiento de tierras, conformación de taludes y plataformas.

Para la ejecución de obras relacionadas con el movimiento de tierras, conformación de taludes, rellenos, desbanques y plataformas; la Dirección de Planificación previo a emitir su autorización solicitará el Informe Favorable de Riesgos e Informe Favorable Ambiental de la Unidad de Gestión Ambiental, para lo cual se deberá tomar en cuenta los siguientes requisitos:

- Informe Favorable de Gestión de Riesgos, para lo cual deberá adjuntar: Memoria Técnica del Proyecto detallando los parámetros del proyecto y planos respectivos. Servicio de Técnico de Inspección de la Unidad de Gestión Ambiental, ya sea para el área urbana o rural.
- Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (Actualizado).
- Estudio de suelos, geotécnico acorde a lo establecido en los PITS
- Informe Favorable de la Unidad de Gestión Ambiental, para lo cual deberá adjuntar: Estudios ambientales, mismos que se justifican con el permiso ambiental emitido por la Autoridad Ambiental componente. el permiso dependerá de la magnitud de la obra y su categorización, ya sea este, Certificado Ambiental, Registro Ambiental o Licencia Ambiental, Servicio de Técnico de Inspección de la Unidad de Gestión Ambiental, ya sea para el área urbana o rural.
- Además, en caso de que la Unidad de Gestión Ambiental, considere necesario deberá incorporar un Plan de Manejo, en el formato del MAATE.
- Además, en caso de que la intervención sea en un polígono de interés arqueológico, se deberá presentar un informe favorable emitido por el INPC.

Previo a la intervención se deberá presentar el formulario de movimiento de tierras, con el formato emitido por el GAD Gualaceo.

El costo por el trámite será establecido en la Ordenanza de servicios Técnicos y Administrativos.

La vigencia del trámite será de un año a partir de su emisión.

No se podrá realizar movimientos de tierra en zonas con susceptibilidad alta o muy alta a fenómenos de remoción en masas, con excepción de los trabajos de mitigación o estabilización.

CAPÍTULO V: DE LAS AFECTACIONES

Artículo 101. Afectaciones.

Las afectaciones representan una limitación para las autorizaciones de urbanización, fraccionamiento, construcción, aprovechamiento y uso del suelo. Las restricciones al uso y ocupación del suelo en los predios se establecen en función de sus características intrínsecas y su vocación específica

Para la ocupación del suelo, se aplicarán los siguientes tipos de afectaciones: por obra o interés público y por protección.

Artículo 102. Afectaciones por Obra o Interés Público.

Estas afectaciones se refieren al suelo destinado para la implementación de obras públicas o actividades de interés público, como equipamientos, infraestructura, vivienda social u otros proyectos de interés social, que requieren una restricción en su uso y edificabilidad. Estas afectaciones son indemnizables y deben seguir el proceso de declaratoria de utilidad pública, sin perjuicio de la aplicación de instrumentos de gestión de suelo o mecanismos de financiamiento conforme a la ley. Este proceso será llevado a cabo según la planificación y evaluación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaceo. Se prohíbe toda forma de confiscación.

Artículo 103. Afectaciones o Restricciones por Protección.

Estas restricciones limitan el uso y la ocupación del suelo con el objetivo de proteger la vida, los ecosistemas frágiles, prevenir y mitigar riesgos, y asegurar el funcionamiento de infraestructura pública, como poliductos, canales, líneas de transmisión eléctrica, y para evitar posibles riesgos a la salud o generados por estas infraestructuras. Las áreas sujetas a estas afectaciones o restricciones se delimitan de acuerdo con la normativa vigente, esta Ordenanza, y los estudios realizados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaceo.

Artículo 104. Aguas subterráneas.

Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas, compuestos químicos, orgánicos o fecales que, por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones deesta agua. Quedan prohibidas las extracciones de aguas subterráneas no autorizadas por los organismos competentes. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas.

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

Los estudios de Impacto Ambiental y otras propuestas ambientales, respecto de efluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la dependencia respectiva, para sus criterios técnicos. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sólo podrá serautorizada cuando se den las suficientes garantías previo estudio de que no suponen riesgo para lacalidad de las aguas subterráneas.

Artículo 105. Áreas de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, canales de riego.

La planificación y el manejo de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y sus cuencas hidrográficas ayudan a la conservación de los recursos naturales para el desarrollo sustentable en el cantón Gualaceo y mejorar la calidad de vida de la población. Se consideran áreas de protección a las superficies que rodean a los cuerpos de agua perenne o intermitente, natural o artificial, o que son ocupadas por éstos.

Tabla: Franjas de protección. Red hídrica.

FRANJAS DE PROTECCIÓN RED HÍDRICA	
RED HÍDRICA	**FRANJA DE PROTECCIÓN (m) A CADA LADO DESDE EL BORDE SUPERIOR**
Ríos principales (Santa Bárbara, San Francisco y, Río Cuenca)	50
Ríos secundarios	30
Quebradas (canalizadas o no)	5 - 15
Lagunas naturales	100
Reservorios de agua	15
Canales de riego	1.5
Acequias	1.5
Acueducto	7,5
Nota: Estos márgenes pueden variar en función del estudio hidráulico / hidrológico especifico validado por la Unidad de Gestión Ambiental. Si el canal de riego o acequia es de titularidad pública, se mantendrá la franja de protección de 5m.	

Las zonas de protección estarán expresamente reservadas para uso exclusivo de proyectos de reforestación, ecológicos, turísticos y/o científicos que garanticen la conservación de su entorno en forma natural.

Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos, cañadas, así como en los terrenos susceptibles de inundarse durante las crecidas no ordinarias,

cualquiera que sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas, debidamente autorizadas por la Administración Cantonal. En ningún caso se permitirán obras que generen la reducción de la margen de protección, taponamiento o relleno de ríos, quebradas, drenajes naturales o canales de riego, afloramientos de agua, modificación del cauce natural o embaulamiento.

Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hidrográficas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en el ordenamiento jurídico cantonal, en materia ambiente y otras leyes vigentes.

Los márgenes contemplados en la presente ordenantes son vinculantes para todo el territorio cantonal y en el caso de quebradas, la variabilidad de 5 a 15 metros será determinada de acuerdo a cada proyecto y las características particulares de la quebrada. En caso de no existir estudios de inundación, los retiros para la edificación considerados desde los cuerpos de agua como ríos, quebradas y lagunas deberán respetar los márgenes de protección establecidos en la presente Ordenanza, hasta que se cuente con los estudios específicos que se desarrollen para dicho efecto.

Artículo 106. Cauces inactivos.

Los cauces que han quedado inactivos por variación del curso de las aguas o por período hídrico (quebradas, sistemas hidráulicos), continúan siendo de dominio público, no podrá ser usado para fines de asentamientos humanos o agrícolas mediante la generación de rellenos.

Para el caso de los predios sobre los cuales se establezcan franjas de afectación por canales de captación de agua, canales de conducción de agua para consumo humano, canales de riego, cursos de agua y acequias, pero en sitio se verifique que la misma existe o no; o se encuentra en desuso, el informe de regulación urbanística deberá ser despachado sin dicha afectación, siempre que el propietario presente ante la Dirección de Planificación o quien haga sus veces o a los GADs parroquiales rurales que cuenten con la delegación de competencias, un informe de la autoridad competente o de la dependencia encargada de su administración, que certifique el estado actual del canal, acequia o curso de agua con el tratamiento solicitado.

Artículo 107. Afectaciones Sin Estudios de Inundación.

En ausencia de estudios de inundación, los retiros para la edificación desde cuerpos de agua, como ríos, quebradas y lagunas, deberán respetar los márgenes de protección establecidos en la Ordenanza, hasta que se disponga de estudios específicos realizados para tal efecto

Artículo 108. De los taludes.

Cuando un lote tenga talud o ladera y/o esté se encuentre junto a ríos, quebrada, laguna, sistemas hidráulicos se aplicará el Retiro Asociado a la Amenaza Geológica – RG y será por lo menos de 10 metros de longitud horizontal, medidos desde el borde superior, pudiéndose ampliar conforme la evolución geológica conforme el nivel de pendiente.

Artículo 109. Servidumbre de uso público por protección del dominio hídrico.

Los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre para uso público. La extensión de la zona de servidumbre será de cinco metros pudiéndose variar, en más o en menos, por razones topográficas, hidrográficas o por las necesidades concretas del otorgamiento de autorizaciones de uso de agua o de aprovechamiento productivo de agua.

Las finalidades a cumplir mediante la servidumbre de uso público son las siguientes:

1. Protección del ecosistema fluvial y del dominio hídrico público;
2. Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento.
3. Garantizar el acceso a las personas encargadas de la operación, mantenimiento o control de la infraestructura o el área natural circundante.

Para solicitar una zona de servidumbre menor a los cinco metros, será necesario un certificado del ministerio del ambiente sobre la extensión de la servidumbre de uso público.

Artículo 110. Áreas de afectación por vías.

La afectación por vías será establecida en el INFORME DE REGULACIÓN PREDIAL urbano o rural, y el

derecho de vía será medido desde el eje de la vía, a partir de esta dimensión se aplicará el retiro frontal correspondiente, en función del tipo de implantación asignado al polígono de intervención territorial.

En el área urbana, cuando se trate de vías planificadas, para la construcción del cerramiento, se considerará el diseño vial establecido.

En el área urbana, cuando se trate de vías existentes sin diseño vial, para la construcción del cerramiento se considerará desde el eje de la vía mínimo 4.50 metros de acuerdo a la topografía del sector y serán cerramientos provisionales hasta la planificación vial definitiva.

En el caso de caminos vecinales, para la construcción del cerramiento se considerará desde el eje de la vía mínimo 2.00 metros. En este caso únicamente se otorgará cerramientos provisionales hasta la planificación vial definitiva.

Respecto a las áreas rurales, en los derechos de vías que han sido previstos para una futura ampliación del sistema vial principal, se prohíbe la edificación.

Tabla: Afección por vías.

AFECTACIÓN POR VÍAS	
RED VIAL	**DERECHO DE VÍA (metros desde el eje de la vía)**
Red vial estatal	25
Red vial provincial	
Comunican la cabecera cantonal y las cabeceras parroquiales rurales entre sí.	6
Comunican las cabeceras parroquiales rurales con los diferentes asentamientos humanos, sean estos, comunidades o recintos vecinales.	4.5 - 5
Comunican asentamientos humanos entre sí e ingresos a predio	3
Caminos vecinales	2
(*) Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. *(*) Para la red vial rural teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 4 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre, donde se define a la red vial provincial como al conjunto de vías que, dentro de la circunscripción territorial de la provincia, cumplen con alguna de las siguientes características:* *- Comunican las cabeceras cantonales entre sí.* *- Comunican las cabeceras parroquiales rurales entre sí.* *- Comunican las cabeceras parroquiales rurales con los diferentes asentamientos humanos, sean estos, comunidades o recintos vecinales.* *- Comunican asentamientos humanos entre sí.* *- Comunican cabeceras cantonales, parroquiales rurales, asentamientos humanos con la red vial estatal.*	

Artículo 111. Franja de servidumbre redes eléctricas.

Las distancias para franjas de servidumbre, en función del voltaje de la línea eléctrica, se muestra enla siguiente tabla.

Tabla: Franja de servidumbre redes alta tensión.

FRANJA DE SERVIDUMBRE	
VOLTAJE (Kv)	**ANCHO DE LA FRANJA (metros desde el eje)**
69	16
138	20

230	30
500	60
Las franjas de servidumbre están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación yControl de la Electricidad.	

Las distancias indicadas se aplican bajo las siguientes condiciones:

1. Cuando en una misma estructura se instalen circuitos de diferente nivel de voltaje, el ancho de servidumbre mínimo debe ser el que le corresponde al circuito de mayor voltaje;
2. Para líneas de distribución y/o transmisión que crucen zonas urbanas o áreas industriales, para las cuales las construcciones existentes imposibilitan dejar el ancho de la franja de servidumbre establecida para el respectivo voltaje, se deberá cumplir como mínimo con las distancias de seguridad de conformidad al Capítulo III de la presente regulación.

Las empresas eléctricas distribuidoras podrán declarar en casos especiales franjas de servidumbrepara redes eléctricas con los voltajes establecidos, cuando se justifique por razones de naturaleza técnica, social o ambiental, en zonas rurales. Dentro de la franja de servidumbre está prohibido el levantamiento de construcciones o edificaciones de cualquier tipo.

CAPÍTULO VI: DEBERES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

Artículo 112. Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

Los derechos y deberes de los propietarios de suelo que se regulan en esta Ordenanza se ejercerán de acuerdo con la normativa sobre ordenamiento territorial, clasificación de suelo, en urbano y rural, su uso, ocupación, aprovechamiento y gestión. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. El propietario del suelo puede desarrollar, edificar y aprovechar susuelo, conforme lo establece la norma municipal o estatal según el caso.

La facultad de edificabilidad conferida por el GAD Municipal del cantón Gualaceo al propietario del suelo respecto de la ordenación territorial y urbanística, no integra el contenidodel derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y obligaciones propias del régimen que corresponda.

1. Todo acto de habilitación de suelo o edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que obligue la norma urbana, debiendo ser motivada su negación. En ningún caso cabe el silencio administrativo cuando estén pendientes requisitos, términos, plazos o procedimientos propios a obtener las autorizaciones pertinentes.
2. Las empresas o en general los prestadores de servicio público garantizarán sus provisiones en función de lo que establezca la planificación urbana, así como emitirán sus informes en losplazos que la norma local prevea, siendo responsables por su retardo u omisión.

Artículo 113. Derechos de los propietarios del suelo urbano.

La clasificación del suelo como urbano otorga a los propietarios los siguientes derechos:

1. Al uso, disfrute, explotación y aprovechamiento normal del bien conforme el marco jurídicovigente.
2. A habilitar el suelo respetando el ordenamiento jurídico cantonal y a edificar construccionesque guarden relación con los usos establecidos en el PUGS y otros instrumentos de planificación.
3. A construir y ocupar las edificaciones de acuerdo con los usos contemplados en el PUGS yen el ordenamiento jurídico cantonal vigente.
4. Participar en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o dedotación en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas.
5. Obtener, en su caso, la conformidad o autorización administrativa correspondiente para realizar cualquiera de las acciones que la norma le faculte, así mismo tiene derecho a que serespeten las autorizaciones emitidas por la Municipalidad siempre y cuando fueren otorgadas en estricto cumplimiento a la normativa urbana local.

Artículo 114. Deberes de los propietarios del suelo urbano.

La ejecución del planeamiento en suelo urbano implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

1. Destinar los predios a los usos conforme se ha establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.
2. Acogerse al régimen de Licenciamiento Urbanístico, los instrumentos de planificación y reglas técnicas de habilitación y edificación correspondientes.
3. Habilitar el suelo urbano respetando el ordenamiento jurídico cantonal, con las debidas autorizaciones, dentro de los plazos establecidos y previa cesión gratuita de las áreas que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como obligatorias para destinarlas a vías, áreas verdes y equipamientos comunales.
4. Edificar en el predio acogiéndose estrictamente a lo establecido en los instrumentos de ordenamiento territorial, especialmente en lo referente a uso de suelo, lote mínimo, coeficientes y forma de ocupación.
5. Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente; y, a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano.
6. Guardar las debidas precauciones y tomar todas las medidas necesarias en orden a garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.
7. Mantener, de manera obligatoria, el o los predios de su propiedad debidamente delimitados mediante cerramientos y todas las edificaciones en condiciones de habitabilidad, higiene y ornato, para evitar su deterioro físico y ambiental.
8. Dar mantenimiento de pintura en las edificaciones por lo menos cada 2 años y cuando el GAD Municipal se lo solicite, a fin de mejorar el ornato de la ciudad.
9. Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.

Artículo 115. Derechos de los propietarios del suelo rural.

La clasificación del suelo como rural otorga a los propietarios los siguientes derechos:

1. Utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos y el emplazamiento de instalaciones y edificaciones adecuadas, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de la naturaleza de la explotación.
2. En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rural de protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.
3. A habilitar el suelo respetando el ordenamiento jurídico cantonal y a edificar construcciones que guarden relación con los usos establecidos, esto es, agrícola y de recursos naturales renovables y los permitidos por el PUGS y otros instrumentos de planificación.
4. A construir y ocupar las edificaciones de acuerdo con los usos contemplados en el PUGS y en el ordenamiento jurídico cantonal vigente.
5. A implantar usos relacionados o complementarios con la explotación agropecuaria, siempre que los mismos sean compatibles con el PUGS.

Artículo 116. Deberes de los propietarios del suelo rural.

La ejecución del planeamiento en suelo rural implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

1. Ejecutar habilitaciones y edificaciones, siempre y cuando cumplan con las regulaciones previstas en el PUGS, esta ordenanza y otros instrumentos de planificación complementarios para cada Polígono de Intervención Territorial.
2. No urbanizar ni fraccionar un predio en formas prohibidas por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; La Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; esta Ordenanza y los instrumentos de planificación y ordenamiento.
3. Respetar el régimen de protección en el que se encuentre categorizado, así como las demás condiciones que imponga la normativa local y sectorial y la planificación del cantón, según las características específicas de cada uso y predio.

4. Vincular los procesos de edificación con las características naturales, culturales y país a cumplimiento de los objetivos de los instrumentos de planificación y ordenamiento del cantón y la normativa sectorial respectiva.
5. Edificar exclusivamente las construcciones que tengan relación con la naturaleza de la actividad, aprovechamiento o explotación del predio y con la extensión y características del mismo, de conformidad a los planes y normas aplicables.
6. No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico.
7. Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.

CAPÍTULO VII: CONSIDERACIONES ADICIONALES

Artículo 117. Publicidad del planeamiento.

El principio de publicidad del planeamiento tiene como fin facilitar a los propietarios el cumplimiento de los deberes legales, mediante el cabal conocimiento de la situación urbanística a la que están sometidos los predios, lo que se hace efectivo mediante los siguientes mecanismos:

1. Consulta directa.
2. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS)
3. Portal web institucional.

Artículo 118. Consulta directa.

Toda persona tiene derecho a tener vista por sí misma la documentación integrante del Plan y de los instrumentos de desarrollo y complementarios del planeamiento, así como de los Registros en él previstos, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto.

Para el efecto el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gualaceo a través de la Dirección de Planificación, determinará el personal encargado que prestará auxilio a los consultantes para la localización de los documentos de interés. De igual modo, se facilitará al público la obtención de copias de los documentos anteriormente citados, en los plazos que estén previstos en la Ley y con los costos de reproducción y servicios administrativos que se encuentren establecidos para el efecto.

Artículo 119. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS).

Se refiere al documento expedido por el GAD Municipal a través de la Dirección de Planificación, resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular; elcual será solicitado previo al inicio de procesos de habilitación y edificación.

Artículo 120. Portal web institucional.

Toda persona podrá acceder al portal web institucional que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gualaceo pondrá a disposición de los usuarios para consultar información de carácter general referente a los predios tanto urbanos y rurales; como es: clave catastral, propietario,condición de ocupación, superficie del predio y de la edificación. A más de lo expuesto en el portal web se colocará toda la Documentación referente al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, para una mayor difusión de estos instrumentos de planificación.

Artículo 121. Planes urbanísticos complementarios.

Los planes urbanísticos complementarios son instrumentos de planificación dirigidos a detallar,completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo.

Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Estarán subordinados al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y nomodificarán el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

Los planes urbanísticos complementarios serán elaborados por la Dirección de Planificación y deberán ser aprobados mediante ordenanza por el Concejo Municipal, para lo cual se deberá preparar un expediente completo de la construcción del Plan, mismo que contendrá al menos: el documento final de propuesta de Plan Urbanístico Complementario, memoria técnica, bases de datos, mapas, planos, y anexos relacionados con el

proceso de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del plan y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

El tamaño mínimo de lote y las determinantes de ocupación en los polígonos de intervención territorial denominados “Asentamiento Humanos Concentrados” podrán modificarse a través de un plan urbanístico complementario, el cual deberá ser conocido y aprobado por el Concejo Municipal.

Artículo 122. Planes maestros sectoriales.

Los planes maestros sectoriales son instrumentos de planeamiento complementarios al plan de uso ygestión de suelo, que tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio y con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal.

Los Planes Maestros Sectoriales, deberán contener la siguiente información:

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

Artículo 123. Planes parciales.

Los planes parciales son instrumentos de planeamiento que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Deberán determinar lo establecido en el artículo 32 del Reglamento a la LOOTUGS y contendrán:

1. Diagnóstico de las condiciones actuales, delimitación, características, estructura ocondiciones físicas del área del plan y su entorno inmediato;
2. Análisis e incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, conforme los lineamientos del Ministerio de Agricultura y Ganadería, así como, del Ministerio del Ambiente;
3. Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales;
4. Delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido enel Plan de Uso y Gestión de Suelo;
5. Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial Cantonal yen su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo;
6. Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio;
7. Mecanismos de gestión del suelo;
8. Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público privada; y,
9. Conclusiones y Anexos.

Los planes parciales deberán complementar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios del área de actuación urbana y su incorporación con su entorno inmediato, para lo cual considerará lo establecido en la Resolución 005- CTUGS-2020, emitida por el Concejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo.

Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección

de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias. Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

En ningún caso los planes parciales modificarán el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo, ni el modelo territorial establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Artículo 124. Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gualaceo podrá generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la planificación de nivel superior; los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

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

Artículo 125. Gestión del suelo.

La gestión del suelo como lo define la LOOTUGS, es la acción y efecto de administrar el territorio, enfunción de lo establecido en este plan y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme conel principio de distribución equitativas de las cargas y los beneficios.

Artículo 126. Cargas.

Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagosen especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Artículo 127. Beneficios.

Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, apartir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el plan de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios.

Artículo 128. Instrumentos de gestión del suelo.

Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidadviabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal. La gestión del suelo se realizar a través de:

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

Artículo 129. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y beneficios.

Es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanísticoy la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas. Dicho instrumento es la unidad de actuación urbanística.

Artículo 130. Instrumentos para intervenir en 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 terrenos, la integración inmobiliaria y la cooperación entre participes.

Artículo 131. Instrumentos para regular el mercado de suelo.

Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo.

Artículo 132. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.

Son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanistas y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

1. Se transforma el suelo rural en urbano.
2. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
3. Se modifican los usos del suelo.
4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Artículo 133. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma deocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

TITULO III: HABILITACIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I: DE LOS TRÁMITES, PROCEDIMIENTOS Y AUTORIZACIONES

Artículo 134. Permiso.

El permiso es un acto administrativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gualaceo, que, a través de la Dirección de Planificación, confiere a una persona natural o jurídica la autorización para habilitar un terreno, ejecutar obras específicas y/o edificar.

Los trabajos de planificación urbana y arquitectónica, de ingeniería estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, química, de comunicaciones u otras, que requieran de aprobación y permiso municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional registrado en el GAD Municipal del cantón Gualaceo, conforme a las leyes de ejercicio profesional correspondientes.

Artículo 135. Clases de permisos.

Los permisos que concede el GAD Municipal del cantón Gualaceo son los siguientes:

1. Permiso para habilitación de suelo.
2. Permiso para edificar.
3. Permiso de habitabilidad.
4. Permiso para declaratoria de propiedad horizontal.
5. Permiso para ocupación temporal de acera o calzada.

Artículo 136. Permiso para habilitación de suelo.

Es la autorización para dividir el suelo y ejecutar las obras de infraestructura necesarias para generar inmuebles susceptibles de enajenación individual, este permiso lo emite la Dirección de Planificación y cuando el lote a fraccionar supere los 3000 m2 se emitirá la resolución administrativa del Concejo Cantonal sobre la aprobación de la subdivisión.

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 indispensablepara 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, la reestructuración o reajuste de terrenos y, la unificación (integración) de terrenos:

1. Autorización para subdivisión de dos a diez predios. - Es el documento habilitante mediante elcual el GAD Municipal del cantón Gualaceo autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento 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 predios (urbanización). - Es el documento habilitante medianteel cual el GAD Municipal del cantón Gualaceo autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento que se realicen en su jurisdicción territorial, conforme la normativa urbanística;
3. Autorización para reestructuración o reajuste de terrenos. - Es el documento habilitante mediante el cual el GAD Municipal del cantón Gualaceo autoriza a los propietarios de varios inmuebles la reestructuración y reajuste de los predios involucrados, conforme a la normativa urbanística establecida para el efecto.
4. Autorización para integración de terrenos. Es el documento habilitante mediante el cual el GADM autoriza a los propietarios de varios inmuebles la integración o unificación de dos o más predios, conforme a la normativa urbanística establecida para el efecto.

Para los procesos de habilitación del suelo, la Dirección de Planificación dispondrá de veinte (30) días término, contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud.

Artículo 137. Permiso para edificar.

La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización otorgada por el GAD Municipaldel cantón Gualaceo, a través de la Dirección Planificación.

Los propietarios del suelo rural, pueden edificar en sus predios cuando cumplan las condiciones establecidas en el PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación y uso desuelo.

En el suelo urbano, los propietarios edificarán en sus predios siempre que cumplan con las condiciones establecidas en el PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios y se hayacompletado el proceso de urbanización o se complete simultáneamente con la edificación.

Durante la ejecución de las obras de edificación, 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 intervencionesconstructivas mayores:

1. Permiso de trabajos varios o construcción menor: Es la autorización que se requiere para ejecutar obras nuevas, de ampliación o intervención en edificaciones existentesque no sobrepasen los **40 m²;** construcción de cerramientos; modificación, demolición o reparación de construcciones existentes o de ampliación, modificación de fachadas; obras demantenimiento y de acondicionamiento o adecuación; demoliciones, construcción de obras provisionales. Se excluyen la ejecución de estructuras complejas que requieren de cálculo estructural.
2. Permiso de construcción mayor: Es la autorización que se requiere para ejecutar obras deconstrucción nueva, reconstrucción, remodelación y/o ampliación en edificaciones con unasuperficie superior a 40 m², previo informe de aprobación de planos arquitectónicos.

Artículo 138. Del permiso de habitabilidad.

Mientras dure la construcción, el GAD Municipal del Cantón Gualaceo deberá ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación.

El incumplimiento de esta obligación no exime al gobierno correspondiente de verificar que la obraterminada

cumple con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos.

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

Artículo 139. Permiso para declaratoria de propiedad horizontal.

Permiso otorgado por el GAD Municipal del cantón Gualaceo a través de la Dirección de Planificación, previo informe favorable de la Comisión de Control de Desarrollo Urbano y Mercados y aprobación del Concejo Cantonal, a las edificaciones que cuenten con dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes que se sujetarán al régimen de propiedad horizontal; para que estos sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente; en concordancia con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 140. Permiso para ocupación temporal de acera o calzada.

Permiso que otorga el GAD Municipal del cantón Gualaceo través de la Dirección de Planificación,para la ocupación parcial de esos elementos durante el proceso de construcción, cuando las restricciones del frente del lote o la magnitud de la obra lo justifican.

Artículo 141. Ocupación provisional de un predio.

Es posible la ocupación temporal o provisional de un predio para usos recreativos, comerciales, para estacionamiento o publicidad, siempre que las instalaciones sean provisionales, desmontables y respeten la zonificación del sector y las normas vigentes. Los permisos de ocupación provisional solotendrán un año de duración; no serán renovables y posteriormente el GAD Municipal del cantón Gualaceo dispondrá la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin indemnización.

Artículo 142. Autorización para Construcción en Suelo Rural.

La autorización para construcciones en suelo rural estará sujeta a los estudios existentes en materia de riesgos. En caso de no contar con estudios específicos, se basará en la cartografía de riesgos proporcionada por la autoridad competente a nivel nacional. Se podrán autorizar edificaciones en áreas catalogadas como sin amenaza o con bajo nivel de riesgo. Para otros niveles de riesgo, se seguirán las disposiciones establecidas en esta Ordenanza.

La ejecución de obras y fraccionamientos en suelo rural solo será permitida cuando se cumplan las determinantes de uso, ocupación del suelo y afectaciones establecidas en esta Ordenanza, en las disposiciones legales pertinentes y en la normativa urbanística vigente, previa autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gualaceo o de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales que tengan delegada esta competencia.

Artículo 143. Equipamientos e Infraestructuras Públicas en Suelo Rural.

La autorización para la implantación de equipamientos e infraestructuras públicas a escala nacional, zonal, regional o cantonal, o para futuras intervenciones que impliquen cambios significativos en la movilidad, prestación de servicios o dotación de infraestructuras, estará condicionada a la presentación de un plan complementario por parte de la entidad responsable de su implementación.

En predios destinados a equipamientos e infraestructuras públicas a escala barrial o comunal, que no cumplan con las determinantes de ocupación establecidas en el polígono de intervención territorial, la Dirección de Planificación Territorial emitirá un informe de factibilidad de implantación, que será presentado al Concejo Municipal para su conocimiento y resolución.

Artículo 144. Vigencia de los documentos.

Los permisos, autorizaciones y aprobaciones que conceda el GAD Municipal del cantón Gualaceo, tendrán la siguiente vigencia:

1. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS). - UN AÑO
2. Anteproyectos Arquitectónicos. – UN AÑO.
3. Anteproyectos de Urbanización o Fraccionamientos. - UN AÑO

4. Proyectos de Urbanización o Fraccionamiento. - UN AÑO
5. Aprobación de planos. - DOS AÑOS
6. Permisos de Construcción mayor - DOS AÑOS
7. Permisos de Construcción menor (adecuaciones o reparaciones). 9 MESES

En caso de caducidad de uno de los documentos antes indicados, se solicitará la renovación por un periodo igual, con las mismas determinantes con las que fue otorgado siempre que la fecha de caducidad no supere el doble del tiempo de vigencia de los documentos, en su defecto se aplicará la renovación de conformidad a la normativa vigente.

Artículo 145. Calificación de los profesionales.

Los requisitos para la calificación de los profesionales encargados de realizar los trámites respectivospara la aprobación de planos de edificaciones, permiso de construcción y dirección de obra ante la Dirección de Planificación, son los siguientes:

1. Certificado de registro de título otorgado por el SENESCYT.
2. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del cantón Gualaceo.
3. Formulario de Inscripción.
4. Pago de la tasa correspondiente al 10% del Salario Básico Unificado.

CAPÍTULO II: DEL INFORME PREDIAL DE REGULACIÓN DE USO DEL SUELO

Artículo 146. Informe predial de regulación de uso del suelo (IPRUS).

Se refiere al documento expedido por el GAD Municipal del cantón Gualaceo resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular. El IPRUS contendrá al menos los siguientes datos:

a. Clave Catastral de acuerdo con la normativa nacional pertinente.
b. Propietario o posesionario del predio.
c. Clasificación del Suelo.
d. Subclasificación del Suelo.
e. Tratamiento.
f. Uso del Suelo General.
g. Usos del Suelo Específicos.
h. Compatibilidades de uso
i. Retiros.
j. Frente Mínimo.
k. Predio Mínimo.
l. COS.
m. COST.
n. Edificabilidad Básica.
o. Edificabilidad Máxima.
p. Afectaciones.
    - Vial (de ser el caso).
    - Riesgos Naturales (de ser el caso).
    - Hídrica (de ser el caso).

- Ambiental (de ser el caso).
- Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, poliducto, minera, detelecomunicaciones, entre otras – de ser el caso).

Artículo 147. Requisitos para la emisión del informe predial de regulación de uso del suelo (IPRUS).

El Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo tendrá una validez de un (1) año, y será emitido por la Dirección de Planificación, para lo cual el solicitante deberá presentar los siguientes requisitos:

1. No adeudar al GAD Municipal del cantón Gualaceo (este requisito se comprobará en elsistema municipal);
2. Tasa por servicios técnicos para el IPRUS:
3. Levantamiento planimétrico o topográfico realizado por un profesional (arquitecto o ingeniero civil) cuya firma esté registrada en el GAD Municipal del cantón Gualaceo*; (El formato para la presentación será establecido por la Dirección de Planificación y estará disponible en la página oficial del GAD Municipal).*

- 2 hojas A4 con el levantamiento planimétrico o topográfico.
- El levantamiento se presentará en formato digital DXF, DWG o VWX debidamente georreferenciado en coordenadas WGS84, las mismas serán verificadas en el sitio el díade la inspección.
- En los levantamientos se hará constar la siguiente información: acotaciones, ángulos del terreno, edificaciones, anchos y ejes de vías, aceras, colindantes, cuadro de coordenadas geográficas, curvas de nivel (cuando amerite), ubicación geográfica, clave catastral, provincia, cantón, parroquia, barrio/sector, altitud, escala, fecha, firma profesional responsable, además de todo aspecto técnico que el profesional considere necesario.
- Enviar el levantamiento al correo: planificacion@gualaceo.gob.ec y adjuntar el documento de confirmación de recepción.

4. Carta de pago del impuesto predial del año en curso;
5. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del CantónGualaceo;

La Dirección de Planificación a través de sus técnicos realizará la visita al predio para la verificación del levantamiento planimétrico y/o taquimétrico georreferenciado conjuntamente con el profesional interesado.

El funcionario encargado previo a emitir el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo deberáverificar que las longitudes y cabidas constatadas en el sitio tengan relación con la documentaciónadjunta. De existir errores se notificará al profesional responsable para que se realicen las correcciones.

Para la emisión del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo, la Dirección de Planificación dispondrá de ocho (8) días término, contados a partir de la fecha de inspección.

El Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo deberá contener la siguiente información al pie depágina: *"El presente documento no autoriza ninguna obra; y su emisión no otorga derechos de propiedad. El tiempo de validez es de un año a partir de la fecha de despacho del trámite. Cualquier enmendadura invalida el presente documento. El profesional garantiza la veracidad de los datos y documentos proporcionados para este trámite, de comprobarse falsedad, alteración de los mismos o si la documentación no es la solicitada, el GAD Municipal del cantón Gualaceo NEGARÁ el trámite*".

Artículo 148. Costo del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS).

En áreas urbanas se establece una tasa de cobro en función de la longitud del frente del terreno, la cual se fija en (1,20 usd/ml) un dólar con veinte centavos por cada metro lineal que posea el frente delpredio, y un costo mínimo del IPRUS de 12,00 usd.

En áreas rurales se establece una tasa de cobro en función de la longitud del frente del terreno, la cual se fija en (0,60 usd/ml) sesenta centavos por cada metro lineal que posea el frente del predio, yun costo mínimo del IPRUS de 6,00 usd.

Nota. Los costos establecidos se ajustarán a la Ordenanza que para el efecto se encuentre vigente.

Artículo 149. Factor de tolerancia para cabidas, longitudes de terrenos y de la edificación.

A efecto del control y actualización de las cabidas verificadas en el sitio se deberá tener presente loestipulado en el Artículo 6. Error técnico aceptable de medición ETAM, de la "ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO URBANO Y RURAL DENTRO DE LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN GUALACEO, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O DE MEDIDAS" vigente.

CAPÍTULO III: DE LOS PROCESOS DE HABILITACIÓN DEL SUELO

Artículo 150. Contribución de áreas verdes, comunitarias y vías.

Para obtener las correspondientes Licencias de Habilitación, en las subdivisiones y urbanizaciones, el propietario o promotor deberá entregar al GAD Municipal del cantón Gualaceo en forma de cesión gratuita y obligatoria mínimo el quince **por ciento (15%) y máximo el treinta y cinco por ciento (35%);** calculado del área útil urbanizable del terreno para áreas verdes y equipamiento comunitario, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

Tabla: Porcentajes para suelos de cesión obligatorios

PORCENTAJES PARA SUELOS DE CESIÓN OBLIGATORIOS	
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	**% MÍNIMO PARA CESIONES OBLIGATORIAS**
Sostenimiento	15 %
Renovación	20 %
Consolidación	20 %
Mejoramiento integral	15 %
Desarrollo	25 %

Para el suelo rural destinado a la urbanización y lotización el porcentaje de cesión obligatorio será del 15%.

Para suelo rural área de expansión urbana, a la que se aplica el tratamiento de desarrollo, se tendrá en consideración la cesión en función del área del terreno acorde al siguiente detalle:

Tabla: Porcentajes para suelos de cesión obligatorios expansión urbana

ÁREA	% MÍNIMO PARA CESIONES OBLIGATORIAS
Menor a 5.000 m2	15%
5.001 m2 – 10.000 m2	18%
10.001 m2 – 20.000 m2	20%
20.001 m2 en adelante	25%

Artículo 151. De las condiciones.

Condiciones para las cesiones obligatorias de suelo en los procesos de habilitación:

1. Cuando el área útil a fraccionar sea menor a 3.000 m², la cesión obligatoria se hará únicamente mediante la compensación en dinero.
2. Cuando el área útil a fraccionar sea mayor a 3.000 m², la cesión obligatoria podrá realizarse entregando como mínimo el 15% del área útil urbanizable, siempre y cuando el predio resultante cumpla con el lote mínimo del polígono de intervención territorial, caso contrario la participación municipal se entregara en efectivo.
3. Cuando sobre el predio a fraccionar exista una afectación destinada a área verde y la misma no supere el 15% del área útil urbanizable, se contribuirá con el área restante hasta alcanzar los mínimos permitidos en la ley.
4. Las cesiones obligatorias se aplicarán al suelo urbano y rural destinado a la urbanización y lotización.

Artículo 152. De las excepciones.

Se exceptúa del cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo:

1. A las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta;siempre y cuando no se destinen para urbanización. En estos casos se deberá justificar con los documentos legales pertinentes los fines antes indicados.
2. Cuando se proponga el fraccionamiento de un predio producto de un fraccionamiento anterior, en el cual ya se cumplió con la cesión obligatoria de suelo.

Artículo 153. Áreas de cesión obligatoria: características generales

1. Deberán ser de uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y, adistancias apropiadas a pie desde los predios resultantes del proceso de fraccionamiento.
2. Se emplazarán con frente a una o más vías existentes, planificadas o propuestas por el promotor, de tal forma que se garantice laaccesibilidad.
3. Se integrarán con el trazado urbano existente y se garantizará su utilización y libre disfrutepor parte de toda la comunidad.
4. No se podrán incluir dentro de estas áreas de cesión elementos naturales, como los del dominio hídrico público. Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes. Las márgenes de protección de ríos y quebradas podrán ser entregadas como parte de la cesión obligatoria de suelo establecida en la ley y ordenanzas vigentes, siempre y cuando estas sean declaradas como áreas verdes o de equipamiento de acuerdo con la planificación del cantón.
5. Cuando existan fraccionamientos colindantes, la ubicación de las áreas de cesión deberánconformar un solo cuerpo de mayor dimensión, lo que permitirá incrementar su aprovechamiento y optimizar su utilización.
6. Los predios destinados a cumplir con la cesión obligatoria de suelo guardarán la proporción prevista por la normativa vigente para un predio edificable, salvo que la planificación haya establecido otra disposición o el promotor demuestre que su propuesta permite la integración funcional y óptimo aprovechamiento de la cesión de conformidad con los literales anteriores. De la verificación de dicha condición será responsable la Dirección de Planificación y podrá solicitar los informes pertinentes a otras Dependencias.
7. El diseño de las vías se realizará observando: las dimensiones y características de las vías que se especifican en el Anexo 10. Normas de arquitectura y urbanismo de esta Ordenanza yrespetando las afectaciones que se establecen en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
8. Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, el GAD Municipal del cantón Gualaceo podrá celebrar acuerdos con organizaciones barriales o similares, lo cual no significará en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre éstos bienes, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lodeterminado en la Ley.

Artículo 154. Fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario.

El fondo se constituirá con las contribuciones obligatorias en dinero establecidas en esta normativa,con los recursos provenientes de la concesión onerosa de derechos y demás captados por herramientas de gestión de suelo. Los recursos de este fondo se destinarán para adquisición de áreas verdes, construcción de equipamiento comunitario, obras de mejoramiento e infraestructura yde ser el caso, suelo o vivienda de interés social.

CAPÍTULO IV: FRACCIONAMIENTOS

SECCIÓN I: GENERALIDADES

Artículo 155. Fraccionamiento del suelo

En el cantón Gualaceo, se permitirá la ejecución de obras civiles e infraestructura, así como fraccionamientos, siempre que se cumplan las determinantes de uso y ocupación del suelo y las afectaciones establecidas en la normativa urbanística, en esta Ordenanza y demás normativa vigente

Artículo 156. - Condiciones Generales para la Ejecución de Fraccionamientos

Para la ejecución de procesos de fraccionamiento se deberá tomar en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Los notarios y el registrador de la propiedad, para la firma e inscripción de una escritura de fraccionamiento, deberán exigir las autorizaciones requeridas por la ley vigente.
2. En casos de partición judicial de inmuebles, una vez citada la municipalidad con la demanda, el Concejo Cantonal emitirá el informe favorable correspondiente. Si dicho informe no es emitido y se procede con la partición, esta será nula. Esta partición deberá cumplir con las determinantes establecidas en los polígonos de intervención territorial y con todos los procedimientos de contribución o cesión establecidos por la ley vigente.
3. En el caso de partición extrajudicial, los interesados deberán solicitar la autorización correspondiente a la municipalidad a través de la Dirección de Planificación, sin la cual no podrá realizarse la partición. Esta partición deberá cumplir con las determinantes establecidas en los polígonos de intervención territorial y con todos los procedimientos de contribución o cesión establecidos por la ley vigente.
4. Se podrán realizar fraccionamientos o propiedad horizontal en predios interiores, siempre y cuando tengan acceso por una vía pública de al menos 9 metros de ancho o por vías planificadas de 6 metros.
5. No se permitirá el fraccionamiento de bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de acuerdo con la ley, ni en áreas con alto riesgo no mitigable, peligrosidad, susceptibilidad a fenómenos de inestabilidad, remoción de masa o en zonas de dominio hídrico público.
6. La Dirección de Planificación, al conocer sobre la comercialización de lotes o parcelas de predios provenientes de fraccionamientos presuntamente irregulares, deberán, además de tomar las acciones civiles o administrativas correspondientes, informar a la Fiscalía General del Estado para el inicio de las acciones penales pertinentes.
7. Los sitios arqueológicos y paleontológicos, tanto en suelo urbano como rural, tendrán restricción para el fraccionamiento o división, debiendo obtener un informe favorable del INPC previo estudio arqueológico para realizar el fraccionamiento o división.
8. Los predios o edificaciones patrimoniales, tanto en suelo urbano como rural, no podrán ser fraccionados o divididos. Sin embargo, se exceptúan aquellos predios que cuenten con un área libre de edificaciones patrimoniales y que cumplan con las determinantes establecidas en el PIT correspondiente, permitiendo así el fraccionamiento.
9. Los fraccionamientos en suelo urbano y rural podrán realizarse siempre que se cumplan las determinantes establecidas en los polígonos de intervención territorial.
10. En el caso de división de un predio en dos o más lotes, originada exclusivamente por trazados viales aprobados por la Municipalidad que se encuentren en servicio y que es solicitada por el o los propietarios del inmueble, se considerará que este fraccionamiento, conforme lo determinado en esta ordenanza, no genera la exigencia del porcentaje de cesión, toda vez que el área destinada a vías y de ser el caso, las fajas inconstruibles, pasarán a dominio municipal, con la protocolización en una Notaría de la Resolución Aprobatoria y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad, según lo estipula el COOTAD; a su vez, si a consecuencia del trazado vial, el predio queda dividido, en dos o más cuerpos con superficies y frentes menores a los mínimos establecidos para el sector, se aplicará lo estipulado en esta ordenanza. En caso de divisiones originadas por caminos públicos en zonas rurales del Cantón el fraccionamiento se autorizará bajo las mismas condiciones, previo informe del Gobierno Provincial o Parroquial según el caso, en el que se estipule la determinación de camino público.

Artículo 157. Fraccionamiento en suelo rural

Consiste en la forma de habilitar el suelo rural mediante partición, división o subdivisión de un lote de mayor extensión en dos o más predios debidamente delimitados, siempre y cuando, cumplan con las normativas legales vigentes y estén destinados a un aprovechamiento rural o agrícola.

Para realizar el fraccionamiento en suelo rural, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

1. Los suelos rurales que se fraccionen sin realizar la cesión obligatoria establecida por la ley solo podrán destinarse a cultivos o explotación agropecuaria.
2. Para los fraccionamientos en polígonos de intervención territorial catalogados como asentamientos

rurales, asentamientos rurales concentrados, se deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 424 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.

3. Para el fraccionamiento de suelos provenientes de la adjudicación de tierras rurales estatales, además de cumplir con las disposiciones establecidas en la presente ordenanza, se deberá contar con la autorización expresa de la Autoridad Agraria Nacional, en conformidad con la ley aplicable en la materia.

Artículo 158. Fraccionamiento urbano y Suelo Rural de Expansión Urbana.

Consiste en la forma de habilitar el suelo urbano o suelo rural de expansión urbana mediante procesos de división de un lote, en dos o más lotes, cumpliendo con las determinantes de uso y ocupación de suelo, cargas, beneficios y procesos de urbanización, establecidos en la normativa vigente.

Para realizar el fraccionamiento de suelo urbano o suelo rural de expansión urbana, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

1. El propietario del terreno a fraccionar deberá garantizar el acceso a los predios resultantes de la subdivisión, así como la provisión de infraestructura básica. Las vías de acceso y la infraestructura básica deberán ser entregadas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gualaceo, conforme lo determina la ley.
2. Si el predio tiene acceso por una vía planificada y aprobada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gualaceo, pero que aún no ha sido abierta siguiendo todos los procesos legales, además de cumplir con lo indicado en el literal anterior, el propietario deberá asumir las cargas legales impuestas por dicha planificación en lo que respecta a la apertura de la vía planificada.
3. Si en los fraccionamientos se incluyen vías, el propietario estará obligado a ejecutar, por su cuenta y costo, todas las obras de infraestructura de la vía propuesta. Para ello, deberá presentar los estudios correspondientes a las empresas de servicios públicos pertinentes y obtener su aprobación, además de entregar las garantías que respalden la ejecución de dichas obras.
4. En el caso de predios con frente a vías públicas, los organismos competentes en la prestación de servicios públicos determinarán cómo contribuirán los propietarios para las obras existentes o faltantes.
5. Se podrán reestructurar lotes resultantes de un fraccionamiento aprobado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gualaceo. El trámite se realizará conforme al procedimiento establecido en la ley vigente, mediante solicitud al Alcalde o a su delegado. La aprobación de un proyecto de reestructuración bajo estas condiciones no generará ningún gravamen.
6. De manera obligatoria, se deberá ceder suelo al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gualaceo en los procesos de fraccionamiento, de acuerdo con la ley y las ordenanzas vigentes.
7. Las márgenes de protección de ríos y quebradas podrán ser entregadas como parte de la cesión obligatoria de suelo establecida en la ley y ordenanzas vigentes, siempre y cuando estas sean declaradas como áreas verdes o de equipamiento de acuerdo con la planificación del cantón. En este caso, se deberá compensar el porcentaje de entrega del área útil urbanizable del predio a fraccionar con el área de la margen de protección, de acuerdo con el avalúo catastral, de manera que se iguale el área útil urbanizable cedida en valor catastral con el área de la margen de protección, según su valor catastral.

Artículo 159. Fraccionamientos para proyectos de beneficio público .

Excepcionalmente se podrán autorizar fraccionamientos en los que una parcela tenga superficie y/o frente menor al establecido como mínimos por la ordenanza para el sector, cuando el lote resultante sea destinado exclusivamente para proyectos de beneficio público, así como los realizados por instituciones del sector público para el mismo fin, se enmarcan dentro de estas categorías únicamente los proyectos de: plantas de tratamiento de aguas residuales, sistemas de agua potable y de riego, o equipamiento público. En el caso de que el uso sea distinto al autorizado en la propuesta de división o fraccionamiento, el predio con la finalidad de beneficio público, será traspasado a favor del GAD Municipal.

SECCIÓN II: SUBDIVISIÓN DE DOS A DIEZ PREDIOS

Artículo 160. Subdivisión de dos o diez predios.

Se consideran los fraccionamientos de un terreno en el rango de dos a diez predios con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. Se exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al GADM.

Artículo 161. Requisitos del anteproyecto para la Subdivisión de dos a diez predios.

El propietario, o su representante o mandatario presentará el anteproyecto adjuntando los siguientes documentos:

1. Certificado de No adeudar al GAD Municipal del cantón Gualaceo (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
2. Servicio de planificación;
3. Formulario de fraccionamientos;
4. Carta de pago del impuesto predial del año en curso;
5. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo, IPRUS (actualizado);
6. Historial de la propiedad actualizado;
7. Oficio de autorización del propietario/s;
8. Plano topográfico en formato digital DXF, DWG o VWX debidamente georreferenciado encoordenadas WGS84 que contengan a su vez:

- Ubicación a escala; delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de loscolindantes.
- Propuesta de la división del predio;
- Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, áreaverde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos;
- Características de ocupación del suelo conforme el Informe Predial de Regulación de Usodel Suelo.

9. Enviar la propuesta de división al correo: planificacion@gualaceo.gob.ec y adjuntar eldocumento de confirmación de recepción;
10. Razón de posesión efectiva de bienes y certificado de defunción (en caso de herederos); y,
11. Certificado de factibilidad para provisión de servicios (alcantarillado sanitario y pluvial, aguapotable), que deberán ser otorgados por las instancias municipales o por las Empresas Públicas municipales y las demás certificaciones (alumbrado público, energía eléctrica, teléfono) por las Entidades que tengan a su cargo las competencias;

Artículo 162. Requisitos para la Autorización para la Subdivisión de dos a diez predios.

El propietario, o su representante o mandatario presentará el proyecto adjuntando los siguientesdocumentos:

1. Certificado de No adeudar al GAD Municipal del cantón Gualaceo (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
2. Servicio de planificación;
3. Formulario de fraccionamientos;
4. Carta de pago del impuesto predial del año en curso;
5. Copia del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo, IPRUS emitido para la aprobación del anteproyecto, en caso de no requerir anteproyecto se presentará el IPRUS actualizado;
6. Historial de la propiedad actualizado;
7. Oficio de autorización del propietario/s;
8. Plano topográfico en formato digital DXF, DWG o VWX debidamente georreferenciado encoordenadas WGS84 que contengan a su vez:

- Ubicación a escala; delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de loscolindantes.
- Propuesta de la división del predio;
- Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, áreaverde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos;
- Características de ocupación del suelo conforme el Informe Predial de Regulación de Usodel Suelo.

9. Enviar la propuesta de división al correo: planificacion@gualaceo.gob.ec y adjuntar eldocumento de confirmación de recepción;
10. Razón de posesión efectiva de bienes y certificado de defunción (en caso de herederos); y,
11. Estudios y planos aprobados de alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbradopúblico y energía eléctrica (en caso de haber sido requeridos)

Artículo 163. De la autorización de la subdivisión de dos a diez predios.

Previo a otorgar la autorización de la subdivisión, el GADM deberá emitir un informe favorable, en el que se hace constar el cumplimiento con las determinaciones del PUGS y demás normas vigentes.

En caso de que se programe la ejecución de vías, la autorización emitida, habilita para iniciar los procesos de construcción de obras de infraestructura, con el compromiso de cumplir con la presentación de informes de avance y las respectivas recepciones de obras de infraestructura otorgadas por la entidad competente del GADM. Las transferencias de dominio a favor de la Municipalidad se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.

Artículo 164. De los informes de avance de obra e inspecciones de la subdivisión de dos a diez predios.

En caso de que se programe la ejecución de vías y obras de infraestructura se deberá seguir el proceso de informes e inspección de obra establecido en el cronograma, hasta la entrega de las vías con sus respectivas obras de infraestructura

SECCIÓN II: SUBDIVISIÓN DE MÁS DE DIEZ PREDIOS

Artículo 165. Subdivisión de más de diez predios.

Se consideran los fraccionamientos, particiones o subdivisiones de un terreno en más de diez predios, con dotación de obras de infraestructura y espacio público, las mismas que se sujetarán a las disposiciones de la presente Resolución.

Artículo 166. Requisitos del anteproyecto para el Subdivisión de más de diez predios.

El propietario, o su representante o mandatario presentará el anteproyecto adjuntando los siguientes documentos:

1. Certificado de No adeudar al GAD Municipal del cantón Gualaceo (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
2. Servicio de planificación;
3. Formulario de fraccionamientos;
4. Carta de pago del impuesto predial del año en curso;
5. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo, IPRUS (actualizado);
6. Historial de la propiedad actualizado;
7. Oficio de autorización del propietario/s;
8. Plano topográfico en formato digital DXF, DWG o VWX debidamente georreferenciado encoordenadas WGS84 que contengan a su vez:

- Ubicación a escala; delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de loscolindantes.
- Propuesta de la división del predio;
- Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, áreaverde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos;
- Características de ocupación del suelo conforme el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo.

9. Enviar la propuesta de división al correo: planificacion@gualaceo.gob.ec y adjuntar eldocumento de confirmación de recepción;
10. Razón de posesión efectiva de bienes y certificado de defunción (en caso de herederos); y,
11. Certificado de factibilidad para provisión de servicios (alcantarillado sanitario y pluvial, aguapotable), que deberán ser otorgados por las instancias municipales o por las Empresas Públicas municipales y las demás certificaciones (alumbrado público, energía eléctrica, teléfono) por las Entidades que tengan a su cargo las competencias;

Artículo 167. De los requisitos de localización.

Los predios en los que se proyecte realizar la subdivisión de más de diez predios con fines de urbanización, deberán cumplir con los siguientes requisitos como mínimo:

a. El predio debe estar localizado dentro del límite del suelo urbano determinada en el PUGS; y, la propuesta deberá guardar correspondencia con la normativa urbanística vigente;
b. El predio debe contar con un acceso directo mediante una vía pública aprobada;
c. Contar con la posibilidad de proveerse de los sistemas públicos de soporte existentes o de asegurar la provisión de estos servicios mediante los trabajos necesarios;
d. Respetar la faja de protección de 50 m hacia las riberas de los ríos, y las distancias mínimas hacia los bordes de quebradas y taludes, conforme la normativa técnica expedida por el GADM;
e. No ubicarse en áreas de riesgo, áreas inundables, áreas sujetas a deslizamientos, áreas pantanosas, áreas de rellenos; y, depósitos de basuras y excretas, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el Plan de Uso y Gestión del Suelo-PUGS. La autoridad municipal determinará en cada caso las distancias y medios de separación de predio con relación a las áreas indicadas;
f. No formar parte ni estar comprendidos en zonas de preservación natural, protección ecológica o preservación arqueológica cultural u otras especiales, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el PUGS;
g. Estar separado de los predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos para la salud humana, de conformidad con las disposiciones de las leyes correspondientes y de las autoridades competentes;
h. No formar parte de zonas destinadas a la producción agraria intensiva o a una actividad agrícola calificada como tal por el organismo competente o el PUGS; y,
i. Cumplir con las separaciones establecidas en el caso de vecindad a propiedades públicas como carreteras nacionales, canales de riego, instalaciones militares, oleoductos y poliductos

Artículo 168. Documentación y revisión.

Los documentos se presentarán en originales o copias simples. La Dirección de Planificación analizarán el anteproyecto de fraccionamiento de más de diez lotes y emitirá informe de correcciones y recomendaciones para que se elabore el proyecto definitivo.

Artículo 169. Del proyecto definitivo para el fraccionamiento de predios.

El proyecto definitivo se presentará sujetándose estrictamente a las correcciones y recomendacionesque se hayan realizado al anteproyecto, adjuntando a más de los documentos señalados en el Art. 162 de esta

Ordenanza, lo siguiente:

1. Certificado de No adeudar al GAD Municipal del cantón Gualaceo (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
2. Servicio de planificación;
3. Formulario de fraccionamientos;
4. Carta de pago del impuesto predial del año en curso;
5. Copia del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo, IPRUS emitido para la aprobación del anteproyecto.
6. Seis copias impresas con firmas originales de los planos del proyecto de subdivisión de predios.
7. Informe del anteproyecto urbanístico aprobado por la Dirección de planificación del GADMunicipal del Cantón Gualaceo.
8. Memoria técnica y gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana,propuesta vial, áreas verdes y equipamientos, así como cualquier otro estudio que facilite la comprensión del proyecto, en función de las normas vigentes.
9. Estudios y planos aprobados de alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica.
10. Cronograma valorado para ejecución de obras de infraestructura como: alcantarilladosanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica.
11. Financiamiento para ejecución de obras de infraestructura como, alcantarillado sanitario ypluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica.
12. Solicitud de aprobación del proyecto en la que se indicará la garantía a presentarse por lasobras de infraestructura, dirigida a la Dirección de Planificación.
13. Garantía a favor del GAD Municipal del Cantón Gualaceo por el valor que este determine enfunción del tipo de y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo.

SECCIÓN III: FRACCIONAMIENTOS EN SUELO RURAL

Artículo 170. Requisitos para el fraccionamiento en suelo rural con fines agrícolas.

El propietario, o su representante o mandatario presentará la propuesta de fraccionamiento agrícola adjuntando los siguientes documentos:

1. Certificado de No adeudar al GAD Municipal del cantón Gualaceo (este requisito se comprobará en elsistema municipal);
2. Servicio de planificación;
3. Formulario de fraccionamiento;
4. Carta de pago del impuesto predial del año en curso;
5. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo, IPRUS (actualizado);
6. Historial de la propiedad actualizado;
7. Oficio de autorización del propietario/s;
8. Plano topográfico en formato digital DXF, DWG o VWX debidamente georreferenciado en coordenadas WGS84 que contengan a su vez:
    - Ubicación a escala; delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
    - Propuesta de fraccionamiento agrícola, conforme la normativa urbanística vigente, aplicable al suelo rural de producción;

- Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a fraccionar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos;

9. Enviar la propuesta de fraccionamiento al correo: planificacion@gualaceo.gob.ec y adjuntar el documento de confirmación de recepción.
10. 6 copias impresas con firmas originales de los planos del proyecto de subdivisión.

Artículo 171. Disposiciones adicionales.

En todos los casos de fraccionamiento en suelo rural de producción se sujetará a las siguientes disposiciones:

1. Las condiciones de parcelación y edificación se acogerán a lo establecido en las fichas de planeamiento urbanístico elaboradas para cada Polígono de Intervención Territorial Rural del suelo rural de producción.
2. La sección mínima de vía hacia donde tengan frente los predios no podrá ser menor a 12 metros para la red vial provincial, teniendo en consideración lo establecido en la presente ordenanza.
3. En concordancia con el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales el GAD Municipal del Cantón Gualaceo no podrá aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de laAutoridad Agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

Artículo 172. Aprobación y autorización de procesos de habilitación

Para aprobar los planos de subdivisiones, fraccionamiento entre herederos, condominios o a favor de legitimarios y fraccionamientos en suelo rural con fines agrícolas, se requerirá de informes técnicos del Departamento de Planificación y el informe legal y/o ambiental cuando se lo requiera, en su orden, con los que el Director de Planificación los aprobará o rechazará. Para este proceso, la Dirección de Planificación dispondrá de treinta (30) días término, contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud.

Esta aprobación no constituye autorización para transferir el dominio y en general para enajenar loslotes de terreno, sino únicamente permiso o licencia para empezar la ejecución de las obras de infraestructura.

Todas las autorizaciones y aprobaciones de nuevas subdivisiones en área urbana o rural, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. En el caso de participación municipal, tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas: de uso público, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos.

En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta (60) días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad por medio de la Jefatura de Avalúos yCatastros. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%) será cobrado por el Gobierno Municipal, conforme lo establece el artículo 479 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Mientras no exista la debida inscripción en el Registro de la Propiedad, la subdivisión no podrá seringresada en el catastro municipal.

Los Notarios y los Registradores de la Propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del GAD Municipal del cantón Gualaceo, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.

En todos los casos de subdivisiones y fraccionamientos entre herederos, condominios o a favor delegitimarios, la Dirección de Planificación autorizará la transferencia de dominio de los lotes de terreno, sólo cuando se hayan receptado las garantías para la ejecución de las obras de infraestructura o se hayan ejecutado las mismas y suscrita el acta de entrega recepción.

Excepto en caso de emergencia declarada, el GAD Municipal del cantón Gualaceo no podrá revocar o modificar las licencias, permisos o autorizaciones concedidas o que se concedieren, si las obras hubieran sido iniciadas y se estuvieren ejecutando conforme a las mismas, sin contar con el consentimiento de los promotores o

ejecutores, bajo pena de pagar a estos y a los propietarios de loslotes, los daños y perjuicios que tal hecho origine.

SECCIÓN IV: DEL REAJUSTE DE TERRENOS

Artículo 173. Reajuste de terrenos

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

Los fines u objetivos de una reestructuración parcelaria son los siguientes:

1. Regularizar la configuración de parcelas, o nuevo trazado de parcelaciones defectuosas;
2. Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenaciónurbana.

Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimientode las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.

Artículo 174. Requisitos para el reajuste de terrenos.

El propietario, o su representante o mandatario presentará la propuesta de reajuste adjuntando los siguientes documentos:

1. Certificado de No adeudar al GAD Municipal del cantón Gualaceo (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
2. Servicio de planificación;
3. Formulario de reajuste de terrenos;
4. Carta de pago del impuesto predial del año en curso;
5. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo, IPRUS (actualizado);
6. Certificado de gravamen (ficha registral) de la propiedad actualizado;
7. Oficio de autorización del propietario/s;
8. Plano topográfico en formato digital DXF, DWG o VWX debidamente georreferenciado encoordenadas WGS84 que contengan a su vez:

- Ubicación a escala; delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de loscolindantes.
- Situación actual, integración y propuesta del reajuste de terrenos, conforme la normativaurbanística vigente;
- Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
- Cuadro de datos del antes y después de la reestructuración conteniendo listado total depredios con numeración continua, superficies, porcentajes del área total, linderos de lospredios reestructurados; y de ser el caso, áreas de afectación o de protección;

9. Enviar la propuesta de reestructuración parcelaria o reajuste de terrenos al correo: planificacion@gualaceo.gob.ec y adjuntar el documento de confirmación de recepción.
10. 6 copias impresas con firmas originales de los planos del proyecto de reajuste de terrenos o reestructuración parcelaria.

SECCIÓN V: DE LA INTEGRACIÓN PARCELARIA

Artículo 175. Integración parcelaria.

En el caso de integración parcelaria o unificación de terrenos, categorizada como la unión de dos o más lotes en un solo cuerpo, con el objeto de desarrollar proyectos de habilitación del suelo o edificación, luego de

realizados los trámites legales derivados del ordenamiento jurídico nacional, el GAD Municipal del cantón Gualaceo procederá a catastrar el lote resultado de la integración, a través del organismo administrativo responsable del catastro municipal.

Artículo 176. Requisitos para la integración parcelaria.

El propietario, o su representante o mandatario presentará la propuesta de integración a la Dirección de Planificación adjuntando los siguientes documentos:

1. Certificado No adeudar al GAD Municipal del cantón Gualaceo (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
2. Servicio de avalúos;
3. Formulario de integración parcelaria;
4. Carta de pago del impuesto predial del año en curso;
5. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo, IPRUS (actualizado);
6. Historial de la propiedad actualizado;
7. Oficio de autorización del propietario/s;
8. Plano topográfico en formato digital DXF, DWG o VWX debidamente georreferenciado en coordenadas WGS84 que contengan a su vez:

- Ubicación a escala; delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
- Propuesta de la integración parcelaria o unificación de lotes, conforme la normativa urbanística vigente;
- Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
- Cuadro de datos del antes y después de la integración parcelaria conteniendo listado total de predios con numeración continua, superficies, porcentajes del área total, linderos de los predios reestructurados; y de ser el caso, áreas de afectación o de protección;

9. Enviar la propuesta de integración parcelaria o de unificación de lotes al correo: avaluos.catastros@gualaceo.gob.ec y adjuntar el documento de confirmación de recepción;6 copias impresas con firmas originales de los planos del proyecto de integración parcelaria o unificación.

Artículo 177. Lote inferior al mínimo establecido.

Cuando el fraccionamiento sea entre herederos, condominios o para transferir el dominio a favor de legitimarios, y por el número de estos, no se pueda cumplir con las especificaciones en cuanto al área y dimensiones de los lotes de terreno situados en las zonas urbanas, rural de expansión urbana y rural de producción, estos se someterán al régimen de propiedad horizontal.

SECCIÓN VI: DE LAS NORMAS TÉCNICAS Y OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

Artículo 178. De las normas técnicas.

Los fraccionamientos de predios deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

1. El predio debe estar localizado dentro del límite del suelo urbano y de expansión urbana determinada en el PUGS; y, la propuesta deberá guardar correspondencia con la normativa urbanística vigente; encontrarse en condiciones geológicas aptas y de resistencia mecánica del suelo que ofrezca una seguridad aceptable. Para el caso del suelo de expansión urbana, deberá regirse a las determinantes del plan parcial desarrollado para el efecto.
2. Contar con un ingreso directo mediante una vía pública en condiciones óptimas de accesibilidad y seguridad; en caso de no contar con este requisito, su implementación correrá bajo cuenta del peticionario;
3. Localizarse en un sitio que posea factibilidad inmediata para la provisión de servicios básicos;en caso de no contar con este requisito, su implementación correrá bajo cuenta del peticionario;
4. Estar convenientemente separado de acuerdo a los parámetros técnicos de las áreas de riesgo, las mismas que contemplan zonas de deslizamientos, de terrenos inundables, de rellenos y depósitos de

basura y excretas, y de zonas no urbanizables;

5. Los lotes de terreno tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que debido a las características del terreno obliguen a otra solución técnica, establecida por el Departamentode Planificación;
6. Cada lote de terreno tendrá una superficie mínima de acuerdo a lo establecido en laPlanificación correspondiente;
7. Los lotes de terreno esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo (COS, COST) equivalentes allote mínimo de cada PIT, además en la intersección o confluencia de las vías no tendrán ángulo recto, sino un radio de giro establecido en esta Ordenanza;
8. Se podrán realizar procesos de habilitación del suelo hasta una pendiente no mayor al 30%sin ninguna restricción; los predios con pendientes comprendidas entre el 30% y el 50% deberán cumplir con las restricciones impuestas para estos casos, como la elaboración de estudios técnicos complementarios (geológicos, diseño de taludes, viales, etc.) que garanticen la seguridad y accesibilidad de los propietarios.
9. Las vías que se proyecten pasarán a ser vías públicas; esto es, bienes municipales dedominio y uso público; una vez que se cumpla con todo lo establecido en la presente ordenanza; salvo las urbanizaciones privadas;
10. Las vías a su vez serán:

- De tipo Local, proporcionan acceso a las propiedades, se conectan directamente con las vías colectoras y/o con calles arteriales, es importante que estas vías deberán permitir el estacionamiento de vehículos. Este tipo de vías tendrán un ancho mínimo de nueve metros (9,00 m), siendo la calzada de seis metros como mínimo (6.00 m), y las aceras de un metro con cincuenta centímetros como mínimo. (1,50 m).
- De tipo Colector, son aquellas que ligan a las vías arteriales con las vías locales, proporcionando también acceso a los predios colindantes. En estas vías la velocidad será de 50km/h para los vehículos livianos y 40km/h para los de transportación pública,tendrán un ancho mínimo de once metros con treinta centímetros (11,30 m.), las calzadasde siete metros con treinta centímetros (7,30 m.); y, aceras de dos metros como mínimo (2,00 m.);
- De tipo Arterial, son aquellas que permiten el movimiento del tráfico entre áreas o partesde la ciudad, enlazan el flujo vehicular desde las vías colectoras hacia las expresas, soportan un alto flujo vehicular, tendrán un ancho mínimo de veinte y un metros con cuarenta centímetros (21,40 m), la calzada será de siete metros con treinta (7,30 m.) en ambos sentidos, con un parterre central de dos metros como mínimo (2,00 m.) de ancho;y, aceras de dos metros con cuarenta centímetros como mínimo (2,40 m.).

11. En las vías, el alto de las aceras dependerá de las condiciones del trazado, pudiendo sermáximo de veinte centímetros por cuestiones de pendiente;
12. En estas vías y aceras se deberá dar todas las facilidades de movilidad, en especial a las personas con discapacidad, por medio de rampas con una pendiente no superior aldiez por ciento (10%), con la correspondiente solución técnica determinada por el Departamento de Planificación;
13. En caso de proyectarse escalinatas, éstas tendrán un ancho de dos metros con cuarentacentímetros mínimos (2,40.); con huellas de 30 centímetros y contrahuellas de 17 centímetros, con descansos cada 12 huellas;
14. Las áreas verdes y comunales estarán ubicadas en sitios equidistantes, con frente a la calle ytendrán una superficie conforme los establecido en los tratamientos urbanísticos para cada PIT; calculado del área útil total del terreno urbanizado o fraccionado. Estos espacios pasan aconstituirse en bienes municipales de dominio y uso público destinados exclusivamente a eseobjetivo, serán inembargables, imprescriptibles e inalienables; por tanto, no podrán ser cambiadas de categoría, ni estarán sujetas a ningún tipo de negociación o transferencia de dominio, enajenados, ni transferidos, total o parcialmente su uso o dominio, salvo resolución expresa del Concejo Municipal y de forma excepcional de acuerdo a lo establecido en la ley, previo el informe técnico correspondiente. No se considerarán las vías y aceras dentro de estas áreas;

15. No pueden ser destinadas a espacios verdes, comunales y deportivas, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de líneas férreas, canales abiertos, riberas de ríos, protecciones de quebradas y sus lechos, ductos, poliductos, vecinas a terrenos inestables, zonas vulnerables, o que presenten pendientes superiores al treinta por ciento (30%);
16. Si el predio limita o está atravesado por una quebrada, río o canal de riego, se dejará una franja de protección medidos horizontalmente desde el borde superior; conforme lo establecido en el Capítulo IV. Afecciones y en las determinantes adiciones establecidas paracada PIT;
17. Si el predio limita o está atravesado por una red de alta tensión, se dejará una franja de servidumbre en función del voltaje que cruce la red; esta franja será medida horizontalmente desde eje de la red de alta tensión por todo el largo de su trayectoria.; conforme lo establecido en el Capítulo IV. Afecciones y en las determinantes adiciones establecidas paracada PIT.
18. Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica que dispongan los organismos competentes, mediante los informes de factibilidad. Previo a la aprobación de la urbanización se requiere aprobar los proyectos de infraestructura en cada área competente. Es responsabilidad el promotor aprobar los planos de infraestructura.
19. Se colocará de forma obligatoria un letrero que contendrá: el número y fecha de la Autorización de Habilitación, así como el nombre del propietario, profesional responsable dela ejecución de obras y del fiscalizador si fuera el caso.

Artículo 179. De las obras de infraestructura.

El propietario o promotor de la subdivisión será el único responsable de ejecutar todas las obras de infraestructura, como son:

1. Aceras de Hormigón Simple con resistencia f'c = 180 Kg/cm² y bordillos de hormigón conresistencia f'c = 180 Kg/cm² o adoquín con resistencia de f'c = 350 Kg/cm²;
2. Apertura de vías, las mismas que serán de hormigón f'c = 350 Kg/cm² o asfaltadas;
3. Red de distribución de agua potable, con sus respectivas instalaciones de acometidasdomiciliarias;
4. Red de alcantarillado pluvial y sanitario con sus respectivos sistemas de descargas incluido laplanta 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 metrosdesde 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 áreaverde, debiendo poseer árboles que permitan mitigar un impacto ambiental ya sea por malos olores o calidad visual;
5. Instalación de redes de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público; las mismas quepodrán ser aéreas o soterradas;
6. Lo planificado en las áreas verdes y comunales;
7. Todas las obras de infraestructura deberán incluir su respectivo plano de obra ejecutada (As-Built), el mismo que será entregado en digital e impreso el momento de la firma del acta de entrega-recepción provisional;
8. Las demás que señale el Departamento de Planificación, al momento de realizar el estudio del anteproyecto y proyecto definitivo.

Artículo 180. Transferencia de dominio a favor de la municipalidad.

Las transferencias de dominio a favor de la Municipalidad se realizarán de acuerdo a lo establecidoen las normas pertinentes nacionales. (artículo 479 COOTAD)

La aprobación de la subdivisión, no constituye por ningún motivo autorización de transferencia de dominio de los lotes de terreno, por tanto, no se podrá con dicho documento, vender, elaborar y suscribir contrato alguno de compraventa, reserva de lotes, u otro documento similar, así como tampoco recibir dinero por estos conceptos.

La autorización de transferencia de dominio se otorgará por parte la Dirección de Planificación, una vez que se hayan terminado todas las obras de infraestructura y se suscriba el acta de entrega- recepción provisional por parte de la Dirección de Planificación. El acta definitiva será suscrita cuando haya trascurrido un año de funcionamiento correcto, en este lapso, el propietario será responsable del mantenimiento y reparación de daños que se susciten en la infraestructura, en caso de incumplimiento se harán efectivas las garantías, si éstas no cubren el valor total se emitirá el correspondiente título de crédito en contra del propietario de la urbanización por la diferencia.

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.

CAPÍTULO V: DE LAS GARANTÍAS PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO

Artículo 181. De las garantías.

Para obtener la correspondiente Autorización de Habilitación del Suelo y asegurar que el promotor ejecute el proyecto de habilitación del suelo, la ejecución y entrega de obras a ejecutarse de conformidad con el proyecto técnico aprobado, éste deberá constituir a favor del Gobierno AutónomoDescentralizado Municipal del Cantón Gualaceo una garantía de entre las previstas en esta sección, por un monto equivalente al 100% del valor de las obras a ejecutarse. El promotor asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía.

Se exonera de esta garantía a las subdivisiones y reestructuraciones parcelarias en las que no se requiera la realización de obras.

Artículo 182. Garantías que puede aceptarse para la habilitación del suelo.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaceo aceptará como garantías: hipotecas valoradas por la dependencia encargada de Avalúos y Catastros del lote a intervenirse o de los lotes diferentes al predio que está en habilitación, prendas, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros, depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección Financiera que establecerá las características y los procedimientos específicos para cada caso.

1. Para el caso de hipotecas, se constituirá primera hipoteca sobre el mismo inmueble o inmuebles diferentes alpredio a urbanizarse. El promotor asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía.
2. En las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo efectuadas por organizaciones sociales aprobadas por el Ministerio sectorial competente únicamente serviráncomo garantía de ejecución de las obras la hipoteca de los lotes.
3. Para el caso del resto de garantías, que igualmente constarán en la Licencia de Habilitación, deberán rendirse previa a la obtención de esta, sin que el promotor esté facultado a iniciar las obras de habilitación sin la consignación de aquellas ante la Dirección Financiera.
4. Cuando se trate de pólizas de seguros o garantías bancarias, aquellas deberán cumplir comomínimo los siguientes requisitos para que sean consideradas por la Municipalidad:

- Serán incondicionales, irrevocables y de cobro inmediato con la sola notificación de la Administración Municipal de que el promotor incumplió la obligación principal, en consecuencia, no se admitirán garantías que determinen trámites administrativos previos.
- Las garantías deberán otorgarse por todo el tiempo que se haya previsto para la ejecución de la obra; o, deberá prever una cláusula de renovación automática hasta que el promotor obtenga el Informe Aprobatorio de finalización de la obra.

5. En el caso de urbanizaciones que se construyan por etapas el urbanizador constituirá a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gualaceo una garantía por el valor total de las etapas que van a ejecutarse, la misma que podrá levantarse parcialmente deconformidad con las etapas propuestas y el avance de las obras y su costo total.

Artículo 183. Plazo para la ejecución de las obras.

El propietario o promotor deberá ejecutar y terminar todas las obras de infraestructura con las especificaciones técnicas en un plazo de seis meses en el caso de urbanizaciones menores a una hectárea y hasta doce meses

para urbanizaciones mayores a una hectárea, todo esto a partir de la fecha de aprobación del proyecto definitivo, prorrogable por una sola vez hasta por el treinta por ciento del plazo concedido para la ejecución de las obras de infraestructura, siempre que se pruebencasos 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 Planificación. Se podrá realizar recepciones parciales, siempre y cuando la urbanización se realice en terrenos con una superficie mayor a dos hectáreas.

El cumplimiento del cronograma y las especificaciones técnicas será supervisado in situ por una comisión técnica de la municipalidad integrada por un funcionario de la Dirección de Planificación y unfuncionario de la Dirección de Obras Públicas, al menos una vez cada mes.

Si durante el plazo de ejecución de las obras hubiere incremento de los costos de las obras deinfraestructura deberá ampliarse la garantía a efecto que cubra los valores.

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 GAD Municipal podrá ejecutarlas, a cuyo valor se agregará un veinte por ciento (20%) adicional. Si las garantías no cubren el costo total de las obras se emitirá el título de crédito para su cobro inmediato, vía coactiva.

Artículo 184. Devolución y ejecución de garantías.

Para la devolución y ejecución de las garantías se estará a las reglas siguientes:

1. Expedido el Informe Aprobatorio de Finalización de obras de habilitación, otorgado por el GAD Municipal a través de la dependencia administrativa pertinente, la Autoridad Administrativa Otorgante ordenará inmediatamente y sin ningún otro trámite, la devolución o levantamiento de las garantías otorgadas por el promotor.
2. En caso de que, en la inspección final, el órgano administrativo pertinente estableciera que la obra concluida presentare inconsistencias con la licencia otorgada, enviará el informe respectivo al funcionario Instructor para que se inicie el proceso administrativo sancionador, sin perjuicio de que la autoridad administrativa otorgante ejecute la garantía en la proporción equivalente al incumplimiento.
3. Si el promotor no finalizare las obras en el plazo establecido en la licencia otorgada, la Dirección de planificación ejecutará la garantía, el funcionario Instructor iniciará el proceso administrativo sancionador. y notificará a la autoridad administrativa otorgante para la ejecución de la garantía, en la proporción equivalente al incumplimiento.
4. El valor de la garantía ejecutado será destinado para la terminación de las obras faltantes.
5. Para tal efecto, la autoridad administrativa encargada establecerá los mecanismos para queel valor de la garantía sea entregado a la entidad municipal o empresa pública cuya intervención se requiera para la finalización de la obra.

CAPÍTULO VI: DE LOS PROCESOS Y AUTORIZACIONES PARA EDIFICACIÓN

SECCIÓN I: DE LAS CONSTRUCCIONES MENORES

Artículo 185. Autorización de intervenciones constructivas menores.

La autorización de intervenciones constructivas menores se aplicará para obras nuevas, ampliaciones e intervenciones en las edificaciones y se otorgarán en los siguientes casos:

1. Edificación nueva o ampliación hasta 40,00 m^2 como máximo; en este caso, se emitirá por una sola vez este permiso. El GAD Municipal del Cantón Gualaceo podrá definir los metros cuadrados de la edificación nueva o ampliación de acuerdo a su contexto; siempre y cuando sea inferior a 40,00 m^2;
2. Construcción de cerramientos;
3. Modificación o reparación de construcciones existentes siempre que no implique un cambiode uso en la edificación;
4. Demoliciones; y,
5. Obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación, tales como: reparación de cubiertas,

calzado y enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas sanitarias y de desagüe, reparación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser reparados.

Para la autorización de construcción menor, la Dirección de Planificación dispondrá de quince (15) días término, contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud.

Artículo 186. Requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas menores.

Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos al GAD Municipal del Cantón Gualaceo, para iniciar el trámite:

1. Certificado de No adeudar al GAD Municipal del cantón Gualaceo (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
2. Servicio de planificación;
3. Tasa de construcción menor;
4. Carta de pago al predio del año en curso:
5. Formulario INEN (para edificaciones), correctamente llenado.
6. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
7. Para edificación nueva o ampliación dentro del área permitida, se presentará planos (en físico y en digital en formato dwg, dxf o vwx) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes de ser el caso (nombre, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas ecuatoriana de construcción, la norma urbanística y demás normativas vigentes para el efecto;
8. Para las obras que incluyen una ampliación en planta baja, se deberá presentar planos arquitectónicos;
9. Para las obras de ampliación en pisos superiores de una edificación existente, se deberápresentar planos arquitectónicos y estructurales con su respectiva memoria de cálculo, además de un alcance del estudio de suelos original que valide el incremento de cargas proyectado o de no poseerlo se deberá entregar un estudio de suelo;
10. Para demolición deberá presentar la metodología técnica respectiva

Artículo 187. De la autorización de intervenciones constructivas menores.

Previo a otorgar la autorización de intervenciones constructivas menores, el GAD Municipal del Cantón Gualaceo deberá emitir un informe técnico favorable donde conste el cumplimiento de lasnormas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes.

Artículo 188. De las inspecciones de obra.

Las fechas de visita de obra se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto. El GAD Municipal del Cantón Gualaceo deberá realizar por lo menosuna inspección para verificar el cumplimento de la autorización otorgada.

Artículo 189. Informe de finalización de obra.

El responsable de la obra emitirá al GAD Municipal del Cantón Gualaceo el informe de finalización deobra.

Artículo 190. De las estructuras patrimoniales.

Los trabajos proyectados en las estructuras catalogadas como patrimoniales deberán regirse a loespecificado por el ente rector de patrimonio.

SECCIÓN II: DE LAS CONSTRUCCIONES MAYORES

Artículo 191. Autorización de intervenciones constructivas mayores.

La autorización de intervención constructiva mayor se la otorga para desarrollar en un prediodeterminado, obras de nueva construcción, reconstrucción o remodelación cuando el área deintervención supere los 40,00 m^2.

Para la autorización de construcción mayor, la Dirección de Planificación dispondrá de quince (15) díastérmino, contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud.

Artículo 192. Requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas mayores.

Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos al GAD Municipal del cantónGualaceo, para iniciar el trámite:

1. Certificado de No adeudar al GAD Municipal del cantón Gualaceo (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
2. Servicio de planificación;
3. Tasa de construcción mayor;
4. Carta de pago al predio del año en curso;
5. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
6. Formulario INEN, correctamente llenado.
7. Planos arquitectónicos aprobados (en digital).
8. Certificado de aprobación de planos y factibilidad de los sistemas públicos de soporteemitidos por las dependencias competentes;
9. Estudio geotécnico y mecánica de suelos en edificaciones que superen los 4 pisos, y en edificaciones de ocupación especial según la Normativa Ecuatoriana de la Construcción. También si el caso lo amerita, la Dirección de Planificación solicitará dichos estudios en función de que, mediante ensayos anteriores se determinó la capacidad deficiente del suelo en zonas de planificación establecidas, incluso para edificaciones iguales a o menores a 4 pisos. El diseño estructural se solicitará a edificaciones que superen los 2 pisos y/o en edificaciones en las cuales tengan las luces (separación entre columnas) superior a los 5 metros. Para las edificaciones que no requieran estudio estructural se sujetarán a la Norma Ecuatoriana de la Construcción en su sección “Viviendas de hasta dos pisos con luces de hasta 5m
10. Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (en los casos que elproyecto a edificarse genere un impacto ambiental por su uso o magnitud)
11. Planos contra incendios aprobados por el Cuerpo de Bomberos local o la entidad competente(En los casos de edificaciones o locales de concentración masiva tales como oficinas, multifamiliares, centros comerciales, etc);
12. Deberá presentar una garantía a favor del GAD Municipal del Cantón Gualaceo por el valorque este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo, para lo cual se considerará lo siguiente:
    - Se aceptarán las siguientes garantías: hipotecas, papeles fiduciarios, garantía bancaria,póliza de seguros, letra de cambio y depósito de moneda de curso legal.
    - Para obtener el permiso de construcción el interesado rendirá garantía de ley a favor del GAD Municipal, para asegurar la ejecución de la obra de acuerdo a los planos aprobados. No presentarán garantía a favor del GAD Municipal aquellas obras que no requieran la aprobación de planos.
    - El monto de la garantía para las construcciones la establecerá la Dirección de Planificación sobre la base de la superficie de construcción y el costo total de la obra,conforme la Ordenanza que se encuentre vigente para el efecto.
    - La garantía será devuelta por el GAD Municipal, una vez, que el propietario o constructorhaya obtenido el permiso de habitabilidad en la Dirección de Planificación.
13. Cronograma de ejecución de obra, con base al cual se programarán las inspecciones decontrol de obra.

14. En casos especiales, la Dirección de Planificación podrá exigir para la construcción de una obra, requisitos no estipulados en este código, pero cuya adopción será impuesta por la Norma Técnica de la construcción.

Artículo 193. De la autorización de las intervenciones constructivas mayores.

Previo a otorgar la autorización de intervenciones constructivas mayores, el GAD Municipal del cantón Gualaceo deberá emitir un informe técnico favorable donde conste el cumplimiento de lasnormas 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 lapresentación de informes y el proceso necesario para obtener el certificado de habitabilidad.

Artículo 194. Regularización de construcciones existentes que cumplan con lo dispuesto en los PITs

La regularización de una construcción existente que cumpla con los dispuesto en las normas de arquitectura, los PITs y las demás consideraciones de la presente ordenanza, podrá obtenerse a través de un informe emitido por la Dirección de Planificación, previo a cumplir con el siguiente procedimiento:

Primero se debe cumplir con el pago de la multa correspondiente para edificaciones sin permiso en función de la superficie de construcción.

Una vez que se ha dado cumplimiento al pago de la multa, se deben entregar los siguientes documentos:

1. Certificado de No adeudar al GAD Municipal del cantón Gualaceo (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
2. Servicio de planificación;
3. Tasa de construcción menor o mayor según el área;
4. Carta de pago al predio del año en curso;
5. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
6. Formulario INEN, correctamente llenado.
7. Levantamiento planimétrico del predio y levantamiento arquitectónico de la construcción (en físico y en digital).

Para el informe de regularización, la Dirección de Planificación dispondrá de quince (15) días término, contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud.

No serán objeto de este proceso las edificaciones que no cumplan con los dispuesto en las normas de arquitectura, los PITs y las demás consideraciones de la presente ordenanza.

El costo por el trámite de regularización, será un 25% superior al establecido de manera regular para lo permisos correspondientes.

Artículo 195. De la notificación del inicio de obra.

El propietario y el responsable técnico de la ejecución de la obra deberán notificar al GAD Municipaldel cantón Gualaceo, la fecha de inicio de obra. El GAD Municipal del cantón Gualaceo enviará al propietario una confirmación de las fechas de visita de obra, estas se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto.

Artículo 196. De los informes de cumplimiento de ejecución de obra y de las inspecciones de avances de obra.

Para garantizar el cumplimiento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de la norma ecuatoriana de la construcción y otras normas aplicables en materia de edificación, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá los informes de avance del proyectodirigidos al GAD Municipal del cantón Gualaceo de acuerdo a los controles programados, con las siguientes etapas de avance de obra como mínimo:

1. 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 ycolumnas;

2. El segundo control: Durante el período de armado de vigas / muros y losas de entrepiso. El informe de conformidad se emitirá cuando se hubiere colocado la armadura de la última losao losa de cubierta, previo su fundición; y,
3. El tercer control: al término de la mampostería y albañilería.

Se colocará de forma obligatoria un letrero que contendrá: el número y fecha de la Autorización deEdificación, así como el nombre del propietario, profesional responsable de la ejecución de obras ydel fiscalizador si fuera el caso.

Artículo 197. Del incumplimiento de la normativa.

En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencien un incumplimiento de normas ecuatorianas de la construcción, y normativa local municipal o una ejecución diferentea lo planteado en los planos aprobados, el GAD Municipal del Cantón Gualaceo tomará las siguientesacciones:

1. Si el incumplimiento se evidencia en el informe del primer control de avance de obra, notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivasque se deberán tomar; y,
2. Si el incumplimiento se evidencia en el informe del segundo de avance de obra, notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que deberátomar y se procederá con la suspensión de la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio aprobado por el GAD Municipal del cantón Gualaceo.

Artículo 198. Del informe de finalización de obra.

Al culminar la ejecución del proyecto, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá un informede finalización de obra dirigido a la Dirección de Planificación; con base a este informe, el GAD Municipal del Cantón Gualaceo notificará al propietario la fecha de inspección final de la obra.

Artículo 199. De la inspección final de la obra.

El GAD Municipal del Cantón Gualaceo, a través de la Dirección de Planificación deberá realizar unainspección para verificar el cumplimento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de las normas ecuatorianas de la construcción y normativa demás normativa vigente,comparando con el informe entregado por el responsable técnico de ejecución y realizará el informe respectivo.

Artículo 200. Del certificado de habitabilidad y devolución de garantías.

En caso de que el informe de inspección final de obra indique el cumplimiento con la documentaciónpresentada y la normativa vigente, el GAD Municipal del Cantón Gualaceo emitirá el certificado de habitabilidad e iniciará el proceso de devolución de garantía.

Artículo 201. De la ejecución de la garantía.

Se dará en caso del incumplimiento de las normas establecidas por el GAD Municipal del Cantón Gualaceo, reflejadas y plasmadas en un informe técnico una vez realizada la inspección final de laobra.

Artículo 202. 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 normas de arquitectura y urbanismo anexo a la presente ordenanza.

Artículo 203. Costo por la emisión de los permisos de construcción.

Para emitir el permiso de construcción se cobrará la tasa correspondiente de acuerdo a las siguientes categorías:

1. EDIFICACIONES CATEGORIA 1.- Se consideran edificaciones de categoría 1, las edificaciones menores o iguales a 40 m². La tasa que se establezca para esta categoría serádeterminada conforme la Ordenanza que se encuentre vigente para el efecto.
2. EDIFICACIONES CATEGORIA 2.- Se consideran edificaciones de categoría 2, las edificaciones mayores a 40 m². La tasa que se establezca para esta categoría será determinada conforme la Ordenanza que se encuentre vigente para el efecto.

Artículo 204. Desvinculación de Responsabilidad Técnica.

El profesional técnico que haya solicitado la autorización de permisos de construcción, o su equivalente, podrá desvincularse de su responsabilidad técnica durante la vigencia del permiso mediante una solicitud expresa dirigida al Director/a de Planificación, con copia al propietario.

Una vez presentada esta solicitud, el Director/a de Planificación instruirán al propietario, mediante oficio, a actualizar el permiso con el nombre y firma del nuevo responsable técnico en un plazo de quince (15) días. En caso de no contar con dicho nuevo responsable, los permisos otorgados con respecto al trámite en mención podrán ser revocados.

SECCIÓN III: DE LA APROBACIÓN DE PLANOS

Artículo 205. Aprobación de planos arquitectónicos.

La Dirección de Planificación emitirá el informe de aprobación de planos para toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación o ampliación de edificaciones existentes. Los planos deberán presentarse por el profesional Arquitecto responsable del proyecto, con su respectivo registro profesional y registro municipal.

Los proyectos arquitectónicos no aprobados obtendrán un informe técnico con las objeciones a la aprobación de estos, que una vez cumplidas posibilitarán la aprobación correspondiente. La autoridad municipal no podrá rechazar por segunda ocasión los planos modificados por otras causas que no fueren las que motivaron la reprobación en su primera instancia.

Para la aprobación de planos, la Dirección de Planificación dispondrá de máximo veinte (20) días término, contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud.

Artículo 206. Requisitos para la aprobación de planos de edificaciones en general.

El informe de aprobación de planos para edificaciones en general tendrá una validez de dos (2) años,y para su aprobación se deberá presentar la siguiente documentación:

1. Certificado de No adeudar al GAD Municipal del cantón Gualaceo (este requisito se comprobará en elsistema municipal);
2. Tasa de aprobación de planos;
3. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS) vigente;
4. Dos juegos de planos que contengan el proyecto arquitectónico según la norma INEN a escala 1:50, debidamente firmados;
5. Un documento que contenga el archivo digital del proyecto en formato dwg, dxf o vwx, que deberá ser enviado al correo: planificacion@gualaceo.gob.ec y adjuntar el documento de confirmación de recepción.;
6. Carta de pago del impuesto predial (solo si el año es posterior a la emisión del IPRUS).

Artículo 207. Costo por la aprobación de los planos arquitectónicos.

Para la aprobación de planos de edificaciones se cobrará la tasa correspondiente de acuerdo a lassiguientes categorías:

1. EDIFICACIONES CATEGORÍA 1.- Se consideran edificaciones de categoría 1, las edificaciones menores o iguales a 40 m². La tasa que se establezca para esta categoría será determinada conforme la Ordenanza que se encuentre vigente para el efecto.
2. EDIFICACIONES CATEGORIA 2.- Se consideran edificaciones de categoría 2, las edificaciones mayores a 40 m². La tasa que se establezca para esta categoría será determinada conforme la Ordenanza que se encuentre vigente para el efecto.

CAPÍTULO VII: DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

SECCIÓN I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 208. Definición de régimen propiedad horizontal.

Se denomina propiedad horizontal, a la propiedad que recae sobre las partes en que se puede segregar un bien inmueble. El régimen de propiedad horizontal es el conjunto de normas y políticas que regulan las relaciones entre varios propietarios de las partes, así como reglamenta los bienes privados y comunes

resultados de la segregación de un bien inmueble. Este régimen se ajusta al ordenamiento jurídico vigente en la materia.

Artículo 209. Edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal.

Podrán sujetarse a las normas de régimen de propiedad horizontal, de acuerdo a la Ley de Régimen de Propiedad horizontal vigente, los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía uotro espacio público directamente o a un espacio comunal conectado y accesible desde un espacio público.

Artículo 210. Normas aplicables.

La convivencia, los principios y normas que deben regir para todos los inmuebles cuyo dominio estuviera constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal, observarán la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal y su respectivo Reglamento.

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

Para proceder a la propiedad horizontal, se requiere que cumpla con el lote mínimo establecido en la zonificación.

Las edificaciones que se vayan a declarar bajo el régimen de propiedad horizontal deberán cumplir con las determinantes y asumir las cargas urbanísticas relacionadas con vialidad e infraestructura básica asignadas al polígono de intervención territorial en el que se encuentren. Además, deberán contar con la aprobación previa de los planos arquitectónicos y las autorizaciones correspondientes, conforme a lo establecido en esta Ordenanza y en la normativa vigente. Asimismo, el proyecto deberá garantizar el acceso y la adecuada articulación hacia las vías públicas, como una condición obligatoria para su aprobación.

Artículo 211. Densidad de Vivienda.

La densidad de vivienda por hectárea en proyectos de propiedad horizontal se ajustará a las determinaciones establecidas en esta Ordenanza y al polígono de intervención territorial en el que se ubiquen. Si al calcular el número de unidades de vivienda, según la densidad establecida en el polígono de intervención territorial, se obtiene un número con decimal, este podrá redondearse al número entero superior, siempre que la densidad resultante del redondeo no supere en más del 10% la densidad establecida en el PIT para el rango de lote correspondiente.

Artículo 212. Espacios comunales.

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

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

Artículo 213. Espacios construidos.

En espacios edificados se establece lo siguiente:

1. En caso de edificios o conjuntos habitacionales hasta 9 unidades de vivienda, no se requiere de espacios o salas comunales.
2. Existirá una sala comunal de copropietarios, con un área que, en ningún caso, será inferior a veinte m², debiendo incrementarse por cada unidad de vivienda u oficina 1 m² adicional. En esta área no se considerará el espacio para baterías sanitarias de hombre y mujer, así como, una plaza para cuarto de basura.
3. Se podrán ubicar las áreas comunales en las terrazas de los edificios, ocupando como máximo el veinte por ciento del área. Esta construcción no será contabilizada en el número depisos del edificio. Deberán estar retiradas al menos cinco metros al frente, tres metros en los laterales y hacia el fondo del

perímetro de la terraza.

4. Los equipamientos comunales ubicados en subsuelo, no se contabilizarán como piso útil, siempre y cuando no superen el cincuenta por ciento del coeficiente de ocupación del sueloestablecido en la zonificación;
5. Edificios para centros comerciales:

- Centros comerciales. Se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada50 m² de comercios, en ningún caso será menor a 20 m² ni mayor a cuatrocientos m², losestacionamientos para clientes estarán de acuerdo a lo establecido en la normativa dictada para el efecto.
- Centros comerciales populares. Se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, guardería infantil, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 25 m² de comercios, en ningún caso serán menores a 20 metros ni mayor a 400 m², los estacionamientos para clientes, estarán de acuerdo a lo establecidoen la normativa dictada para el efecto.

6. Edificios para oficinas. Se requerirá: guardianía, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de 1 m² por cada 50 m² de oficinas, en ningún caso serámenor a 20 m² ni mayor a 400 m². Se proveerá de una unidad sanitaria para el público (inodoro, lavabo y urinario).
7. Edificaciones de estacionamientos. Se requerirá: baterías sanitarias, oficina de Administración, guardianía, sala de copropietarios en una proporción de 0,50 m² por cadaestacionamiento, en ningún caso será menor a 20 m² ni mayor a 400 m².
8. Edificaciones de bodegas. Se requerirá: guardianía, oficina de Administración y estacionamientos para clientes, los que se calcularán de acuerdo a lo establecido en lanormativa respectiva.
9. Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificacionesanteriores se observarán las siguientes disposiciones especiales:

- Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura de cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, las comerciales; las industrias de mediano impacto, así como las destinadas a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo hidroneumático para ladistribución de caudales.
- Radio y televisión: En todas las edificaciones destinadas a uso residencial, se podrá instalar antenas colectivas de televisión y enlaces de radio difusión en frecuencia modulada. Cuando se instalare una antena receptora de señal de televisión vía satélite, ésta deberá emplazarse en el sitio del edificio en que menor impacto visual suponga parael medio.
- Podrán instalarse en reemplazo de los requerimientos individuales las lavadoras ysecadoras de uso comunal y compactadoras de basura.

Artículo 214. Áreas verdes recreativas.

Se determinan las siguientes condiciones, para las áreas verdes recreativas:

1. Las edificaciones de vivienda en propiedad horizontal, tendrán un área recreativa mínima dequince m² por unidad de vivienda. Estas áreas pueden ser concentradas hasta en dos cuerpos.
2. Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial, podrán sertratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespedados yarborizados.
3. Solo en edificaciones en altura existentes o edificaciones que se han acogido a ampliacionespor los cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin.

Artículo 215. Áreas de circulación peatonal y vehicular.

El diseño de las vías de circulación vehicular y peatonal en los proyectos de propiedad horizontal quelos requiera, se sujetará a las disposiciones establecidas en esta ordenanza, manteniendo un ancho mínimo de 6 m de calzada y 1 m de vereda; en caso de que el proyecto no contemple vereda se sumara este ancho a la

calzada.

SECCIÓN II: DEL PROCEDIMIENTO Y AUTORIZACIÓN PARA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 216. De la declaratoria de propiedad horizontal.

Pueden sujetarse al régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente.

Artículo 217. De los lineamientos.

Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad contemplados en las regulaciones establecido por el GAD Municipal del Cantón Gualaceo.

Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal deberán sujetarse a la Leyde Propiedad Horizontal, así como a la normativa local y nacional vigente.

Artículo 218. Requisitos para obtener la declaratoria de propiedad horizontal.

Para obtener la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá presentar los siguientes documentos a la Dirección Planificación:

1. Certificado de No adeudar al GAD Municipal del cantón Gualaceo (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
2. Servicio de planificación;
3. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS) vigente;
4. Oficio de autorización de propietario;
5. Copia de escritura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en elRegistro de la Propiedad;
6. Formulario y planos aprobados de las construcciones existentes;
7. Formulario de permiso de construcción mayor;
8. Permiso de trabajos varios (en caso de haber realizado modificaciones al proyecto original);
9. Memoria técnica;
10. 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;
11. Los cuadros de alícuotas deberán estar con dos decimales (12,34) y cerrados al 100% en lasuma total de las áreas susceptibles de individualizarse o enajenarse;
12. Copia de los planos arquitectónicos aprobados (con la finalidad de poder terminar que es loque están declarando en los cuadros de alícuotas, linderos y áreas comunales);
13. Enviar la propuesta al correo: planificacion@gualaceo.gob.ec y adjuntar el documento deconfirmación de recepción.

Artículo 219. Obtención del permiso de declaratoria de propiedad horizontal.

El GAD Municipal del Cantón Gualaceo para la declaratoria de propiedad horizontal, deberá revisarque la documentación cumpla con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, así como la normativa local y nacional.

Artículo 220. Resultado del trámite.

La Dirección de Planificación emitirá el formulario con el resultado sobre la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal en el término máximo de treinta (30) días,contados a partir de la fecha de su presentación:

1. Si la declaratoria de propiedad horizontal mereciera informe técnico favorable, toda la documentación se la remitirá al departamento legal para su análisis jurídico respectivo y seexpedirá la autorización en el término máximo de treinta (30) días.
2. Si la declaratoria de propiedad horizontal no fuera aprobada se expedirá un informe técnicocon las recomendaciones necesarias para su aprobación.
3. Para la emisión del formulario, la Dirección de Planificación, requerirá el informe favorable de la Comisión de Control de Desarrollo Urbano y Mercados y la aprobación del Concejo Cantonal conforme lo establece el Artículo 139: Permiso para declaratoria de propiedad horizontal, de la presente ordenanza.

Artículo 221. Certificado de conformidad del proceso constructivo.

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

Una vez que el promotor inmobiliario o los copropietarios hayan terminado la construcción de todaslas obras inherentes al régimen de propiedad horizontal, solicitará a la Dirección de Planificación el Certificado de Conformidad del proceso constructivo. Esta Dependencia Municipal extenderá el certificado una vez que haya realizado la inspección necesaria y comprobado que las obras de infraestructura se encuentren totalmente habilitadas. Las viviendas que se pretendan enajenar deberán tener un avance de por lo menos el 80%.

Artículo 222. Modificaciones en obras existentes.

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

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

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

TÍTULO IV: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 223. Proyectos de Viviendas de Interés Social.

Los proyectos de vivienda de interés social tienen como objetivo garantizar el acceso a una vivienda adecuada y digna, que sea inclusiva, diversificada, asequible y que cuente con todos los servicios básicos, como infraestructura, agua potable, saneamiento y energía eléctrica de la red pública, en un entorno saludable e integrado a la estructura urbano-territorial y al sistema integral de movilidad urbana. Estos proyectos están destinados a grupos de atención prioritaria, población en situación de pobreza y vulnerabilidad, así como a hogares de ingresos medios y bajos con necesidad de vivienda.

En todos los proyectos de vivienda de interés social es obligatorio cumplir con las condiciones de habilitación del suelo, habitabilidad de las viviendas y comercialización, conforme a lo establecido por las leyes y reglamentos vigentes, y según lo dispuesto por la autoridad competente a nivel nacional. Para la habilitación del suelo, se exceptúa el tamaño mínimo de lote establecido en cada polígono de intervención territorial, aplicándose en su lugar la regulación sobre el tamaño mínimo de lote para vivienda de interés social según lo dispuesto en esta ordenanza.

Artículo 224. Emplazamiento de Proyectos de Vivienda de Interés Social y Público.

Los proyectos de vivienda de interés social podrán emplazarse prioritariamente en suelo urbano consolidado y no consolidado, así como en suelo rural de expansión urbana mediante la elaboración de un plan parcial. En todos los casos, se deberá hacer un uso eficiente de los equipamientos, infraestructuras de soporte y servicios existentes, manteniendo la integración socio-espacial de este tipo de vivienda en el cantón.

Para los proyectos de vivienda de interés social que se ubiquen en suelo rural de expansión urbana, será necesario cumplir con las condiciones establecidas en la presente Ordenanza y la normativa vigente para el desarrollo de planes parciales. Estos proyectos deberán garantizar la movilidad, la conectividad con sistemas de transporte, y el acceso a equipamientos y servicios públicos, articulándose con la estructura macro establecida en los planes urbanísticos complementarios.

En predios preexistentes en suelo rural de producción que no cumplan con el lote mínimo, se permitirá la implantación de una vivienda de interés social en terreno propio, siempre que cumpla con las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas por la ley y se clasifique dentro del segmento uno o dos, según lo estipulado en la ley vigente. Los beneficiarios deberán haber cumplido con los criterios de elegibilidad y priorización establecidos por la ley. Para las viviendas del segmento tres, se deberá cumplir con lo dispuesto en cada polígono de intervención territorial.

Artículo 225. Lote Mínimo para Viviendas de Interés Social

Para los proyectos de vivienda de interés social, se establece un tamaño de lote mínimo de 60 metros cuadrados

La habilitación del suelo para estos proyectos deberá realizarse obligatoriamente mediante procesos de fraccionamiento conforme a la legislación vigente. Quedan exceptuados de esta norma los suelos con que tengan determinantes especiales establecidas en el PUGS, la presente ordenanza y todos sus anexos.

Artículo 226. Tipo de implantación

Los proyectos de vivienda de interés social, según sus características particulares, podrán modificar el tipo de implantación definido para cada Polígono de Intervención Territorial (PIT). Sin embargo, en todos los casos, será obligatorio respetar los retiros establecidos en cada PIT para el perímetro del predio sujeto a la actuación urbanística.

Artículo 227. De la Altura y las cargas

En el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, será obligatorio cumplir con la altura máxima establecida en cada Polígono de Intervención Territorial (PIT) donde se ubiquen.

Para la aprobación de proyectos de vivienda de interés social y de interés público, se deberá observar el cumplimiento de las siguientes cargas:

a) Cargas por estándares urbanísticos:

Estándar para vías: 20% del área útil urbanizable.

Estándar para equipamiento y áreas verdes: Un mínimo de 25 m² de área útil urbanizable por cada vivienda propuesta, destinado a áreas verdes y equipamiento comunitario. Se garantizará que al menos el 50% de la superficie entregada se destine exclusivamente a áreas verdes.

Estas cargas se calcularán sobre el área útil urbanizable del predio, conforme a lo establecido por la planificación municipal, y se ajustarán según las determinantes generales de cada PIT.

b) Cargas por sujeción a cesión obligatoria para áreas verdes, comunitarias y vías:

Estas deberán entregarse de acuerdo con el porcentaje establecido por la ley vigente y conforme al cálculo determinado por la planificación municipal.

El total de las cargas establecidas no podrá superar el 50% del área útil urbanizable del predio.

Artículo 228. Del Régimen de Propiedad Horizontal.

Los proyectos de vivienda de interés social que se acojan al régimen de propiedad horizontal deberán cumplir con las cargas y estándares urbanísticos asignados a cada PIT para la habilitación del suelo, asumiendo las cargas establecidas en la planificación vigente mediante la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo correspondientes, conforme a la normativa vigente.

Artículo 229. De las Excepciones al Cumplimiento de Estándares y Cargas Urbanísticas.

Se exceptúan del cumplimiento de estándares y cargas urbanísticas los proyectos de vivienda de interés social desarrollados en predios menores a 2000 m², ubicados en suelo urbano consolidado, que resulten de un proceso de fraccionamiento realizado antes de la aprobación de esta Ordenanza y que hayan cumplido con la cesión obligatoria para áreas verdes. Estos proyectos deben ubicarse dentro del radio de influencia mínimo para parque barrial, según lo establecido en la presente ordenanza y sus anexos. De lo contrario, se aplicará lo establecido en el artículo 227 de esta Ordenanza.

Artículo 230. De los Planes Parciales de Interés Social.

Los planes parciales de interés social para el mejoramiento integral de barrios tienen como objetivo la Regularización Normativa Urbanística. Estos podrán ser localizados e identificados según las necesidades del cantón.

TÍTULO V: DE LAS ACTIVIDADES PREEXISTENTES

Artículo 231. Actividades Preexistentes.

Se consideran actividades preexistentes aquellas que ya están emplazadas y en funcionamiento en el cantón antes de la aprobación de la presente ordenanza.

Las actividades preexistentes que no estén contempladas como principales, complementarias o restringidas en el Polígono de Intervención Territorial o Eje de Aprovechamiento Urbanístico donde se encuentren, y que no operen en construcciones consideradas de riesgo para la vida humana, podrán someterse a un proceso para definir su regularización y permanencia.

La regularización y permanencia de estas actividades estarán sujetas a una evaluación integral a cargo de la Dirección de Planificación, según corresponda, en coordinación con los entes competentes en la materia. El proceso y los requisitos para regularizar las actividades preexistentes serán determinados en base a las consideraciones planeadas en la presente ordenanza

Las actividades preexistentes que no puedan ser regularizadas o que no cumplan con los requisitos establecidos por el GAD municipal para su regularización deberán ser relocalizadas.

TÍTULO VI: DEL PROCEDIMIENTO DE PERMISOS EN ÁREAS Y BIENES PATRIMONIALES

Artículo 232. Del Permiso

Este permiso es una autorización otorgada por la Dirección de Planificación y/o del departamento destinado a la gestión de los bienes patrimoniales dentro del GAD, que se emite conforme avanza la obra por etapas, con el objetivo de generar un control y seguimiento adecuado, previniendo a tiempo infracciones por alteración a la planificación aprobada.

Artículo 233. Intervenciones o demolición en Bienes Inmuebles Patrimoniales y Bienes de Interés Patrimonial.

Se prohíbe la intervención o demolición total o parcial sin la autorización de edificaciones registradas o inventariadas como bienes patrimoniales y de interés patrimonial del cantón Gualaceo. Para determinar si un bien forma parte del Patrimonio Cultural Edificado del cantón Gualaceo, se tomará como referencia el trámite de Certificación Patrimonial.

Las intervenciones en bienes patrimoniales de manera general estarán divididas en mayores y menores acorde al siguiente detalle:

Intervenciones Mayores:

- Restauración integral del edificio: Recuperación de la estructura y elementos originales deteriorados o perdidos.
- Rehabilitación estructural: Reforzamiento de cimientos, muros, techos, o elementos que presenten debilidad estructural.
- Cambio de uso: Transformación del uso del inmueble, con los permisos adecuados, para adaptarlo a nuevas funciones (ej. de residencia a museo).
- Consolidación: Refuerzo de elementos constructivos para detener procesos de deterioro, garantizando

la estabilidad del inmueble.

- Reconstrucción parcial: Reposición de partes del bien patrimonial que hayan sido destruidas, siguiendo métodos de conservación estrictos.
- Sustitución de materiales estructurales: Cambio de elementos fundamentales como vigas, columnas o cubiertas por nuevas estructuras compatibles y reversibles.
- Modificación del entorno inmediato: Intervención en los espacios públicos adyacentes o áreas de acceso para proteger el bien o mejorar su contexto.
- Intervenciones tecnológicas: Incorporación de tecnologías de control ambiental o sistemas modernos de conservación (ej. sistemas contra incendios, monitoreo de humedad).
- Reparación o reemplazo de elementos decorativos relevantes: Como fachadas, detalles arquitectónicos o elementos ornamentales originales que estén gravemente deteriorados.

Intervenciones Menores:

- Mantenimiento preventivo: Limpieza, protección de superficies, y revisión periódica de estructuras para evitar su deterioro.
- Pintura y limpieza superficial: Aplicación de pinturas compatibles y no invasivas para mantener la apariencia original.
- Reparación de fisuras o grietas menores: Reparación de pequeñas fisuras en muros o techos, evitando el avance del daño.
- Cambio de acabados superficiales no estructurales: Revestimiento de pisos, techos o paredes sin alterar la estructura o el diseño original.
- Reinstalación de elementos móviles o removibles: Como puertas, ventanas, barandas, o elementos decorativos que puedan reemplazarse o ajustarse sin afectar la integridad del bien.
- Mantenimiento de carpintería y cerrajería: Ajuste y limpieza de puertas, ventanas, cerraduras, herrajes y otros componentes de metal o madera.
- Instalación de señalética o iluminación temporal: Colocación de elementos de señalización o iluminación que no impliquen alteraciones permanentes.
- Reparaciones en cubiertas o tejados: Sustitución de tejas o pequeñas reparaciones en la cubierta sin cambiar su diseño o estructura original.
- Intervenciones en sistemas de drenaje: Limpieza y mejora de canaletas o desagües para evitar acumulaciones de agua que afecten la estructura.

Artículo 234. La Ejecución de la Intervención: Seguimiento, Control y Fiscalización.

a) Seguimiento. - La Dirección de Planificación y/o del departamento destinado a la gestión de los bienes patrimoniales dentro del GAD, realizará el monitoreo de los permisos otorgados en cada caso. Este seguimiento es crucial para asegurar que las actividades se ejecuten conforme a los objetivos y propuestas planteadas.

b) Control. - Todas las construcciones en Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Gualaceo estarán sujetas a inspecciones para verificar que cuenten con los permisos correspondientes.

c) Fiscalización. - Esta actividad es llevada a cabo por arquitectos y/o ingenieros civiles especializados.

Artículo 235. Las Reformas.

Los profesionales responsables de las intervenciones deberán solicitar reformas a los proyectos aprobados antes o durante la construcción. Las autorizaciones para estas modificaciones se otorgarán a través de un informe de control y/o fiscalización por parte de la Dirección de Planificación y/o del departamento destinado a la gestión de los bienes patrimoniales dentro del GAD, siempre y cuando las obras solicitadas no estén ejecutadas. No se podrá condicionar a la autoridad la aprobación de obras ya realizadas.

Artículo 236. De las Reformas sin Autorización.

Solo cuando la reforma haya sido aprobada y despachada se podrá proceder a la ejecución de la obra. De lo contrario, el propietario y/o profesional incurrirá en dos posibilidades:

a. Si las reformas realizadas sin autorización cumplen con las normas urbanísticas y arquitectónicas, y respetan los valores patrimoniales, se aprobará favorablemente la reforma. Sin embargo, se añadirá un costo adicional por obra anticipada, calculado según el avance de la misma (obra negra, gris, blanca) y conforme a la fórmula establecida en el artículo correspondiente de esta ordenanza.

b. Si las reformas no son susceptibles de aprobación, se iniciará el procedimiento administrativo sancionador correspondiente, con el objetivo de revertir las alteraciones a las normas urbanísticas y arquitectónicas, así como a las normas de actuación según los valores del bien patrimonial

Artículo 237. De la Evaluación ex post.

Una vez finalizada la construcción, la Dirección de Planificación y/o del departamento destinado a la gestión de los bienes patrimoniales dentro del GAD, llevarán a cabo una evaluación ex post para verificar que la obra terminada cumpla con todos los parámetros de construcción autorizados. Tras la verificación, se emitirá un certificado de cumplimiento.

El técnico encargado realizará una inspección para comprobar que la obra se haya ejecutado según la planificación aprobada. En caso de incumplimiento, se procederá de la siguiente manera:

a. Si las modificaciones o intervenciones que no cumplen con la planificación son remediables, se otorgará la oportunidad de corregirlas. Esto se formalizará mediante la presentación de una solicitud de remediación por parte del interesado ante la entidad competente. Si no se remedia, se considerará una infracción leve y se iniciará el procedimiento administrativo sancionador correspondiente.

b. Si las modificaciones o intervenciones no cumplen con la planificación y no son remediables, se considerará una infracción grave y se procederá con el inicio del procedimiento administrativo sancionador.

c. En ningún caso se otorgará el certificado de cumplimiento si se detecta la destrucción de obras de carácter público, como veredas, vías, equipamientos, etc., que hayan sido dañadas durante el proceso constructivo y no hayan sido reparadas. En estos casos, se iniciará el procedimiento administrativo sancionador correspondiente.

TÍTULO VII: CONTROL TERRITORIAL INFRACCIONES Y SANCIONES

CAPÍTULO I: GENERALIDADES

Artículo 238. Del Órgano Sancionador y la potestad sancionadora.

El órgano sancionador del GAD Municipal de Gualaceo será el responsable de conocer, sustanciar y resolver los procedimientos administrativos sancionadores derivados de infracciones en el uso y ocupación del suelo en el cantón Gualaceo, conforme a las infracciones y sanciones establecidas en la presente ordenanza y en apego al procedimiento previsto en la normativa vigente aplicable.

En materia administrativa, la potestad sancionadora la ejerce el Gobierno Municipal en virtud de las normas establecidas en la presente ordenanza. Será ejercido por los órganos competentes conforme lo prevé el Código Orgánico Administrativo y la Normativa Municipal aprobada para tal efecto. Para todo tipo de infracción se seguirá el proceso sancionador establecido en el COA.

La aplicación de sanciones administrativas es independiente y no obsta la instauración de procesos civiles o penales, si el hecho estuviere tipificado como delito, así como también, si el ejercicio de acciones para la reparación de daños e indemnización de perjuicios, según la Ley.

Artículo 239. Infracciones.

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

Mientras se encuentre en curso un proceso sancionador por incumplimiento de permisos municipales, el infractor no podrá realizar ni solicitar ningún trámite adicional ante el municipio, incluyendo, pero no limitándose a la obtención de nuevos permisos, autorizaciones, licencias o cualquier otro trámite administrativo. Esta

restricción se mantendrá vigente hasta que se resuelva el proceso sancionador y se cumpla con las sanciones impuestas, si las hubiera, o hasta que se regularice la situación que dio origen a la infracción.

Artículo 240. Responsabilidad por las infracciones.

Son responsables de las infracciones el propietario, el promotor o profesional responsable, los directos ejecutores o quienes coadyuven a ejecutar, directa o indirectamente, una infracción, incluso en el caso de personas jurídicas, siendo solidarios en la infracción las personas naturales que actuaron a su nombre o por ella.

El arquitecto/a, ingeniero/a o empresa constructora será responsable de la obra en ejecución hastaque se presente un documento a la Dirección de Planificación donde se indique que se ha dado porterminado el contrato entre ambas partes.

Artículo 241. Obligación de reparar el daño causado.

La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la acción prohibida, reponer las cosas al estado anterior del cometimiento de la infracción o realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para surestablecimiento.

Artículo 242. Revocatoria de permisos para edificación.

Cumplido el debido proceso, la Dirección de Planificación revocará el permiso y los planos de construcción si comprueba que existen datos o representaciones gráficas falsas en las solicitudes y planos. La revocatoria también podrá aplicarse si se demuestra que la aprobación o el permiso no seajustan a lo que se establece en la presente normativa.

Artículo 243. De las Infracciones en Bienes Patrimoniales.

Se considerará infracción en bienes históricos y patrimoniales a todas aquellas acciones u omisiones, que contravengan las disposiciones contenidas en la presente ordenanza.

CAPÍTULO II: INFRACCIONES Y SANCIONES EN PROCESOS DE OCUPACIÓN Y/O EDIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 244. Infracciones leves.

Se consideran infracciones leves a las siguientes:

a. Construcciones factibles de legalizar en el marco de la legislación vigente que no cuenten con permisos municipales.

Se calculará de acuerdo con la siguiente tabla:

Tabla: Multas para edificaciones sin permiso en función de la superficie de construcción.

MULTAS PARA CONSTRUCCIONES SIN PERMISO	
SUPERFICIE QUE INFRINGE LA NORMATIVA (m^2)	**MULTA (SBU)**
0 – 40	2
41 – 60	5
61 – 80	7
81 – 100	12
101 – 200	15
200 a 400	20
400 - 800	30
800 a 1000	40
1000 a mas	50

b. Obstaculización de inspecciones municipales.

Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente al 10% del **salario básico** unificado del trabajador en general.

c. Incumplimiento en las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias como áreas verdes, vías y de equipamiento, que hayan sido de obligatorio cumplimiento.

Se sancionará con un equivalente a **10 salarios básicos unificados** del trabajador. Se ordenará el cumplimiento de la cesión de áreas verdes, vías y equipamiento exigidos según la normativa vigente.

d. Daños a bienes públicos durante la ejecución de obras.

Se sancionará con un equivalente a **10 salarios básicos unificados** del trabajador. Se ordenará la reposición de bienes afectados y el cumplimiento de las obras de infraestructura en un plazo determinado.

e. Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras en urbanizaciones aprobadas.

Cuando el urbanizador no cumpla con el cronograma de ejecución de obras será sancionado con una multa equivalentea **20 salarios básicos unificados** del trabajador. Se ordenará el cumplimiento de las obras de infraestructura en un nuevo cronograma. La reincidencia en el incumplimiento acarreará la suspensión definitiva, sin perjuicio de las sanciones legales.

f. Ocupación de espacios públicos sin la debida autorización.

Los que ocupen o/u obstaculicen la vía pública, acera o espacios públicos con cualquier elemento físico sin contar con el permiso correspondiente, serán sancionados con una multa equivalente a **4 salarios básicos unificados** del trabajador, sin perjuicio de que se ordene el desalojo dematerialesy equipos y la demolición de las construcciones.

En caso de que el infractor no realice las acciones de desalojo y/o demolición, el GAD municipal realizará las acciones y cobrará al infractor.

g. No notificar el inicio y finalización de ejecución de obras.

La no notificación del inicio y finalización de ejecución de obras se sancionará con un equivalente a **2 salarios básicos unificados** del trabajador. Se ordenará el cumplimiento de la notificación.

h. No publicitar en la obra: el número y fecha de la Autorización de Habilitación, así como el nombre del propietario, profesional responsable de la ejecución de obras y del fiscalizador si fuera el caso.

Se sancionará con un equivalente a **2 salarios básicos unificados del trabajador,** a quien no publicite los datos de la autorización de habilitación y nombres del propietario y profesional responsable. Se suspenderán las obras hasta la colocación de información del proyecto.

i. No presentar las autorizaciones municipales correspondientes a los servidores municipales.

Se sancionará con un equivalente a **2 salarios básicos unificados del trabajador**. Se suspenderán las obras hasta la colocación de información del proyecto.

j. Construcciones que cuenten con permisos de construcción (o su equivalente) caducados.

Se sancionará con un equivalente a **4 salarios básicos unificados**. Como medida correctiva, se deberá actualizar los permisos correspondientes en un término de 10 días. Si no se cumple con este requisito dentro del período establecido, se procederá a la suspensión de la obra hasta que se obtengan los permisos actualizados.

k. Continuación de obras sin responsable técnico

Si un profesional se desvincula de una obra, dejando sin efecto el permiso de construcción, el propietario deberá contratar un nuevo profesional y tramitar un nuevo permiso en un término de 10 días. De no cumplir, se impondrá una multa de **8 salarios básicos unificados** y se exigirá actualizar el permiso en el término de 10 días.

l. Cerramientos sin permisos

Si se construyen cerramientos sin los permisos municipales, se impondrá una multa de **2 salarios básicos unificados** y se deberá legalizar el permiso en un término de 20 días.

m. Movimientos de tierra sin permisos

Movimientos de tierra sin permiso, sin generar riesgos, se multarán con **20 salarios básicos unificados**, y se deberá iniciar la legalización en 10 días.

n. Construcciones no aprobadas en condominios

Construir sin permiso en condominios se multará con **20 salarios básicos unificados**, y se exigirá la demolición. El responsable de la construcción será considerado infractor.

o. Construcciones sin las debidas medidas de seguridad.

Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a bienes de terceros, serán sancionados con una multa equivalente a **5 salarios básicos unificados** del trabajador. Se suspenderá los trabajos hasta que se adopten todaslas medidas de seguridad.

p. Construcción sin someterse a los planos aprobados.

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los respectivos planos aprobados y con permisos de construcción, pero que no lo hagan con apego a éstos, serán sancionados con una multa equivalente al **equivalente a 4 salarios básicos** unificados del trabajador; se ordenará la rectificación de los errores cometidos.

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

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con planos aprobados nicon permiso de construcción, contraviniendo además las normas de zonificación, serán sancionadoscon multa equivalente a **8 salarios básicos** unificados del trabajador; a más de la multa que se imponga en función de la superficie de construcción que infringe la ordenanza. Se ordenará la suspensión, sanción de los trabajos y se ordenará la demolición del bien motivo de la infracción.

r. Construcción sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos arquitectónicos, estructurales yde instalaciones correspondientes aprobados.

Se sancionará con una multa equivalente a **10 salarios básicos unificados** del trabajador. Se ordenará el cumplimiento de las especificaciones técnicas previstas en los planos arquitectónicos y demás ingenierías aprobadas.

s. Construcción de edificaciones que no respetan las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional.

Se sancionará con una multa equivalente a **10 salarios básicos unificados del trabajador**. Se ordenará el retiro de la parte correspondiente a la afectación vial.

t. Edificaciones que exceden la altura o número de pisos máximos establecidos en la zonificación.

Se sancionará con una multa equivalente a **10 salarios básicos unificados del trabajador**. Se ordenará la compra de edificabilidad de acuerdo a lo establecido en los instrumentos de planificación territorial. Si el número de pisos construidos es superior a la edificabilidad máxima permitida, se ordenará la demolición del excedente.

u. Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles.

Los que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones establecidas en esta ordenanza, serán sancionados con una multa equivalente a **10 salarios básicos unificados del trabajador**, se ordenará el cambio de destino del bien a usos permitidos o compatibles.

Artículo 245. Infracciones graves.

Se consideran infracciones graves las siguientes:

a. Fraccionar un terreno en áreas de protección y conservación ecológica o de riesgo sin permiso.

Los que fraccionen un terreno que esté ubicado en áreas de protección y conservación ecológica o deriesgo, sin contar con los respectivos permisos serán sancionados con multa equivalente a **51 salarios básicos unificados** del trabajador en general.

b. Comercialización de lotes sin planos aprobados, ni ordenanza o resolución.

Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones sin planos aprobados ni resolución de aprobación, aun cuando respeten la zonificación vigente, serán sancionados con multa equivalente a **51**

salarios básicos unificados del trabajador en general.

c. Comercialización de lotes que no respetan las normas de zonificación.

Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones, en urbanizaciones que no cuenten con aprobaciónde los planos, ni resolución aprobada por el Concejo, y que no respetan las normas de zonificación, serán sancionados con el equivalente a **51 salarios básicos unificados** del trabajador en general, y deberán realizar los correctivos necesarios para cumplir con la zonificación establecida.

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

El incumplimiento de cronogramas, especificaciones técnicas, materiales, entre otros parámetros, así como también las disposiciones de los diferentes entes de fiscalización se estipula sancionada con una multa equivalente **a 51 salarios básicos unifi**cados del trabajador en general. En caso de ser reincidentes y no acatar las disposiciones emitidas además de transformarse en una infracción muy grave, se procederá a dar por terminado el permiso de ejecución y retomar un nuevo proceso para su reinicio.

e. Ejecución de obras que no se sujetan a las condiciones técnicas aprobadas en procesos de urbanizaciones o fraccionamientos autorizados.

La ejecución de obras que no se sujetan a las condiciones técnicas aprobadas en procesos de urbanizaciones o subdivisiones autorizados, se sancionará con una multa equivalente a **51 salarios básicos unificados** del trabajador en general. Se ordenará el cumplimiento de las obras de infraestructura apegadas a las normas establecidas.

f. Realizar movimientos de tierra que no cuenten con el debido proceso técnico autorizado, y/o que genere una condición de riesgo a los predios colindantes

Se impondrá una multa de **51 salarios básicos unificados.** Además, se deberá ejecutar un plan de remediación urgente conforme a lo solicitado y dentro del plazo determinado por la entidad correspondiente, sin perjuicio de las sanciones penales, civiles o ambientales que pudieran derivarse según las legislaciones vigentes.

g. Movimientos de tierra en zonas de alta o muy alta susceptibilidad sin permisos:

Realizar movimientos de tierra en zonas catalogadas como de alta o muy alta susceptibilidad sin contar con los permisos otorgados por la entidad competente será sancionado con una multa de **60 salarios básicos unificados**. Además, se deberá ejecutar un plan de remediación conforme a lo solicitado y dentro del plazo determinado por la entidad correspondiente, sin perjuicio de las sanciones penales, civiles o ambientales que puedan derivarse según las legislaciones vigentes.

h. Movimientos de tierra o desbanque que afecten bienes públicos:

Realizar movimientos de tierra o desbanque que afecten bienes públicos, como vías, parques, equipamientos comunitarios, infraestructura pública u otras obras de beneficio global, será sancionado con una multa de **60 salarios básicos unificados**. Además, se deberá ejecutar un plan de remediación bajo la supervisión de las entidades competentes y de acuerdo con las directrices establecidas en el proceso administrativo sancionador, sin perjuicio de las acciones legales adicionales que puedan iniciar las instancias competentes o propietarias de dichos bienes.

i. Construcciones que infringen derechos de vía o retiros frontales:

Realizar construcciones en derechos de vía, no respetar los retiros frontales determinados frente a caminos vecinales o vías planificadas no aperturadas, o cualquier infracción que dañe la planificación vial, será sancionado con una multa de **55 salarios básicos unificados**. Además, se dispondrá la demolición de la construcción, reparar las vías y veredas afectadas en un término de 15 días.

j. Construcción de cerramientos definitivos no autorizados ni acordes a la normativa vigente:

Construir cerramientos definitivos que no estén acordes con las normas vigentes para el sector de planeamiento, o que no cumplan con lo establecido en las leyes vigentes, o si se tiene permiso solo para un cerramiento provisional, será sancionado con una multa de **51 salarios básicos unificados**. Además, se deberá demoler el cerramiento en un término de 15 días.

k. Construcción en espacio público sin permiso:

Construir cualquier edificación en espacio público sin el permiso correspondiente será sancionado con una multa de **51 salarios básicos unificados y su** demolición y remediación del espacio público de manera inmediata. Si no se procede con la demolición, la Dirección de Obras Públicas o los GADs Parroquiales que cuenten con la delegación de competencias realizarán el trabajo, cargando los costos al infractor.

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

Los que construyan edificaciones sobre las franjas de protección de quebradas, ríos o áreas de riesgo y protección, serán sancionados con multa equivalente a los **60 salarios básicos unificados del trabajador** y el derrocamiento de la edificación.

m. Ejecución de obras de edificación sin autorización que causen daños en bienes patrimoniales.

El propietario y profesional que construya sin autorizaciones que supongan un riesgo para la integridad física de las personas o que cause daños a bienes protegidos, con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc., será sancionado con multa equivalente a **51 salarios básicos unificados del trabajador**. Se ordenará la suspensión de los trabajos hasta la restitución, reparación o reconstrucción de los daños ocasionados; sin perjuicio de que se obtenga los permisos correspondientes.

Si la intervención es en bienes patrimoniales, se acogerán además a las normativas particulares creadas para el efecto.

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

En este caso se sancionará con una multa equivalente a **51 salarios básicos unificados del trabajador**. Se ordenará la suspensión de los trabajos hasta que se apliquen los correctivos necesarios para cumplir con los estándares de mitigación de riesgos o la Normativa Ecuatoriana de Construcción (NEC). En el caso de persistir en el incumplimiento, se ordenará el retiro de la construcción.

o. Excavaciones que causan condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes.

Cuando por inobservancias de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional, los propietarios que proceden a realizar excavaciones que causen condiciones de inestabilidad en predios colindantes tendrán una sanción equivalente a **51 salarios básicos unificados del trabajador.** Se ordenará la suspensión inmediata de los trabajos y la estabilización del suelo mediante obras de remediación a cargo del infractor.

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

La ejecución de obras de infraestructura sin la debida autorización causando daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas será sancionada conun equivalente **a 60 salarios básicos unificados** del trabajador en general, y la restitución de los bienes a su estado original, así como implementar las medidas de seguridad necesarias.

q. Irrespeto a medidas cautelares y continuación de actividades:

En caso de irrespetar las medidas cautelares determinadas para una infracción y continuar realizando la actividad, se impondrá una multa de **75 salarios básicos unificados**. Además, se deberá suspender la obra de manera inmediata, sin perjuicio de las sanciones penales o civiles que pudieran derivarse según las legislaciones vigentes. Si la infracción persiste, la multa se incrementará a **100 salarios básicos unificados**.

r. Construcción en áreas de protección (quebradas, ríos, cauces, etc.):

Construir cualquier edificación sobre áreas de protección de quebradas, ríos, cauces, drenajes naturales y áreas de riesgo y protección será sancionado con una multa de **75 salarios básicos unificados**. Se deberá demoler la construcción en un plazo de 10 días, y se ejecutará un plan de remediación ambiental en 15 días bajo la supervisión y de acuerdo con las directrices establecidas por la Comisión de Gestión Ambiental u otros entes competentes. Si el infractor no retira los obstáculos, la Dirección de Obras Públicas o los GADs Parroquiales que cuenten con la delegación de competencias procederán con el retiro inmediato, cargando el costo al infractor.

s. Comercializar unidades de vivienda que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones.

A quien comercialice viviendas que no cuenten con los respectivos permisos se sancionará con un equivalente a **75 salarios básicos unificados** del trabajador.

t. Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas preventivas dictadas por autoridad competente.

Se sancionará con un equivalente a **80 salarios básicos unificados** del trabajador. Se ordenará la suspensión de los trabajos, de reincidir se ordenará la demolición de la construcción.

CAPÍTULO III: INFRACCIONES Y SANCIONES EN PROCESOS DE USO DEL SUELO

Artículo 246. Infracciones leves.

Se consideran infracciones leves para el uso de suelo las siguientes:

a. Ejercicio de actividades económicas sin el certificado de Uso de Suelo:

Ejercer actividades económicas sin contar con el certificado de Uso de Suelo correspondiente será sancionado con una multa de **2 salarios básicos unificados**. Además, el infractor deberá obtener el permiso en un término de 15 días para iniciar el trámite, de lo contrario, se procederá a la sanción económica y clausura temporal de la actividad hasta la obtención del certificado del uso del suelo.

b. Desarrollo de una actividad diferente a la autorizada:

Si se desarrolla una actividad diferente a la del uso de suelo otorgado por el GAD Municipal y esta actividad es compatible con las regulaciones municipales, se impondrá una multa de 1 **salario básico unificado**. El infractor deberá iniciar el trámite de legalización en un término de 15 días; en caso de incumplimiento, se procederá con la sanción económica y la clausura de la actividad hasta la obtención del certificado del uso del suelo.

c. Utilización de retiros frontales para actividades económicas sin permisos:

La utilización de retiros frontales para la implantación de actividades económicas sin contar con los permisos municipales correspondientes será sancionada con una multa equivalente a **8 salarios básicos unificados**. Además, se ordenará la liberación del retiro frontal en un término de 15 días. En caso de reincidencia se considerará como infracción grave.

d. Exceder el área aprobada la autorización del certificado del Uso de Suelo:

Si una actividad económica excede o incrementa el área aprobada en la autorización de Uso de Suelo, se impondrá una multa de **1 salario básico unificado**. El infractor deberá regularizar la situación en un plazo de 15 días, ya sea mediante la legalización municipal (si es factible) o reduciendo el área al tamaño aprobado por el GAD Municipal.

e. Obstaculizar inspecciones a actividades económicas:

Obstaculizar o impedir que los servidores públicos competentes del GAD Municipal o personal de entidades delegadas realicen la inspección de una actividad económica será sancionado con una multa de 2 **salarios básicos unificados** por cada obstaculización, sin perjuicio de las sanciones penales o civiles que puedan derivarse según las legislaciones vigentes.

Artículo 247. Infracciones graves.

Se consideran infracciones graves para el uso de suelo las siguientes:

a. Desarrollo de una actividad diferente a la autorización municipal o permisos complementarios, que altere el orden público o la convivencia:

Si se desarrolla una actividad diferente a la autorizada por el municipio o los permisos complementarios de otras entidades competentes, y además dicha actividad genera alteraciones al orden público o afecta la pacífica convivencia, se impondrá una multa de **51 salarios básicos unificados**. Además, se procederá con la suspensión definitiva de la actividad. El proceso administrativo sancionador se iniciará contra las personas naturales y jurídicas, sean públicas o privadas, que sean dueñas del predio y a la persona que haya solicitado el certificado de uso de suelo.

b. Irrespeto a medidas cautelares y continuación de la actividad infractora:

Si se irrespetan las medidas cautelares determinadas para una infracción y se continúa realizando la actividad, se impondrá una multa de **51 salarios básicos unificados**, y la actividad deberá suspenderse de manera

inmediata. En caso de reincidencia, la multa aumentará a **100 salarios básicos unificados**.

Alguna de las medidas cautelares son las siguientes:

- Suspensión de actividades no autorizadas: Ordenar el cese temporal de construcciones, demoliciones o cualquier intervención en el suelo que no cumpla con los permisos o normativas vigentes.
- Clausura temporal de obras: Interrumpir trabajos de construcción que incumplen los planes urbanísticos, hasta que se regularice la situación.
- Prohibición de otorgar licencias: Suspender la emisión de nuevas licencias de construcción o cambio de uso de suelo en áreas que están en litigio o en proceso de planificación revisada.
- Imposición de restricciones de uso: Limitar temporalmente ciertos usos o actividades que podrían generar riesgos hasta que se haga un análisis más profundo del impacto.
- Protección de áreas vulnerables: Aplicar restricciones sobre suelos con valor patrimonial, ambiental o que están en riesgo de sufrir deterioro o impactos negativos.
- Retiro de construcciones ilegales: Obligar la demolición o remoción de edificaciones que se hayan levantado sin autorización o que incumplen con las regulaciones.
- Establecimiento de zonas de reserva: Prohibir temporalmente el uso de ciertas áreas en proceso de evaluación para proteger su valor ambiental, social o cultural.
- Cercado o señalización de terrenos: Establecer perímetros de protección en zonas que puedan estar en riesgo de afectación, como áreas en litigio o pendientes de evaluación para proyectos.

CAPÍTULO IV: DE LAS INFRACCIONES A LOS BIENES PATRIMONIALES

SECCIÓN I: INFRACCIONES

Artículo 248. Infracciones Leves a los Bienes Patrimoniales.

Serán consideradas faltas leves a los bienes patrimoniales, sin perjuicio de las establecidas en la normativa vigente, las siguientes:

a. Intervenciones arquitectónicas en bienes patrimoniales sin autorizaciones o diferentes a las autorizadas, siempre que sean legalizables.

Si el presunto infractor no obtuvo las autorizaciones correspondientes, se aplicará la multa respectiva. La multa calculada se realizará según la tabla:

MULTAS PARA CONSTRUCCIONES SIN PERMISO	
SUPERFICIE QUE INFRINGE LA NORMATIVA (m^2)	**MULTA (SBU)**
0 – 40	5
41 – 60	10
61 – 80	15
81 – 100	25
101 – 200	30
200 a 400	35
400 a mas	50

b. Alteración de bienes patrimoniales con agregados reversibles.

Si se altera un bien con algún grado de valor patrimonial, registro, inventario y/o declaratoria como patrimonio cultural del cantón mediante agregados reversibles, el infractor deberá liberar las alteraciones en un término de 10 días, de lo contrario, se impondrá una multa de 5 **salarios básicos unificados**. Además, deberá iniciar la remediación en un término de 5 días.

Artículo 249. Infracciones Graves a los Bienes Patrimoniales.

Serán consideradas faltas graves a los bienes patrimoniales, sin perjuicio de las establecidas en la normativa vigente, las siguientes:

a. Intervenciones arquitectónicas en bienes patrimoniales sin autorizaciones o con autorizaciones alteradas, que no sean legalizables.

Si el presunto infractor no corrige las alteraciones en un término de 10 días, se impondrá una multa de **40 salarios básicos unificados**. Además, deberá iniciar los trabajos necesarios para recuperar la autenticidad del inmueble con valor patrimonial, según los tipos de intervención establecidos en el marco legal vigente, en un término de 5 días.

b. Demolición de edificaciones patrimoniales sin autorización municipal.

Se sancionará con un equivalente a **80 salarios básicos unificados** del trabajador. Se ordenará la suspensión de los trabajos y la restitución del bien al estado anterior; a más de la sanción establecida por el INPC y otras acciones judiciales, se acogerán además a las normativas particulares creadas para el efecto y todas sus disposiciones.

SECCIÓN II: RÉGIMEN DE SANCIONES ESPECIALES EN BIENES PATRIMONIALES

Artículo 250. Régimen de Sanciones Especiales.

Serán consideradas infracciones de régimen especial aquellas que, además de ser faltas administrativas, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales correspondientes, deban ser puestas en conocimiento de las autoridades competentes debido a la destrucción total o parcial de inmuebles con valor patrimonial, registro, inventario, declaratoria, y áreas arqueológicas, conforme lo establece la normativa legal vigente.

Serán responsables de las infracciones administrativas y penales contra bienes con valor patrimonial, registro, inventario, declaratoria, y áreas arqueológicas el propietario, los titulares de cualquier derecho real, los poseedores del bien inmueble, los contratistas y administradores de la obra, los servidores públicos que hayan autorizado o permitido la infracción por omisión, así como los autores materiales de la misma.

Artículo 251. Intervenciones Tipificadas en la Ley Orgánica de Cultura.

Las intervenciones tipificadas en la Ley Orgánica de Cultura y su reglamento implican grados de intervención que pueden incluir reconstrucción parcial o total:

a. Alteración parcial de los paramentos frontales de bienes patrimoniales.

Si el presunto infractor no corrige las alteraciones en un término de 10 días, se impondrá una multa de **40 SBU**. Además, deberá iniciar la restitución en un término de 5 días para devolver al bien patrimonial sus características originales o preexistentes.

b. Demoliciones de bienes inmuebles con valor patrimonial, registro, inventario o declaratoria como patrimonio cultural del cantón.

Independientemente de su estado de conservación, si el infractor no inicia el proceso de corrección de las alteraciones en un plazo de 10 días, se impondrá una multa de **100 SBU**. Además, deberá iniciar la reconstrucción conforme a las características preexistentes en el plazo que determine la unidad correspondiente. Si no se cumple, se podrá proceder con la declaratoria de utilidad pública conforme a la legislación vigente.

c. Incuria (falta de conservación de bienes patrimoniales).

Por falta de conservación de bienes con valor patrimonial, registro, inventario, o declaratoria de patrimonio cultural, la Dirección de Planificación elaborará un informe técnico de las intervenciones emergentes necesarias y conminará al propietario a realizar las intervenciones correspondientes. Si no se cumple en el plazo determinado, se podrá proceder con la declaratoria de utilidad pública conforme a la legislación vigente.

d. Incumplimiento en la conservación y situación de ruina.

Para bienes con valor patrimonial en ruina o mal estado de conservación que amenacen con derrocamientos, desprendimientos u otros daños graves, el GAD Municipal procederá a tomar medidas provisionales con cargo al propietario. Si el infractor no realiza las medidas de salvaguarda en 10 días, la multa se calculará según la fórmula:

MULTA = (0,20 x ACI + 40) SBU

ACI: Área de construcción en infracción (hasta 300 m²; si supera los 300 m², la multa será de **100 SBU**)

SBU: Valor actual del **salario básico unificado**.

Si no se cumple con lo dispuesto por la autoridad en un término máximo de 3 meses, se podrá proceder con la declaratoria de utilidad pública y enajenación forzosa del inmueble para su subasta pública, conforme a la legislación vigente.

e. Obras de restauración inconclusas o abandonadas en bienes patrimoniales.

Para bienes patrimoniales con permisos de restauración, pero cuyas obras estén inconclusas o abandonadas y afecten el ornato de la ciudad, si el infractor no corrige los inconvenientes en termino de 10 días, se impondrá una multa de **40 SBU**. Además, se procederá con medidas provisionales que minimicen la afección visual en término de 5 días y el reinicio de las obras en un término de 30 días conforme a la planificación aprobada.

f. Daños causados a bienes patrimoniales por ciudadanos.

A ciudadanos que causen daños (destrucción, afección o sustracción) a bienes patrimoniales, sean de propiedad pública o privada, se les impondrá una multa de **40 SBU**, sin perjuicio de las acciones civiles y penales correspondientes. Además, deberán iniciar la remediación en un término de 48 horas.

g. Daños a bienes patrimoniales causados por obras de construcción.

Para bienes patrimoniales dañados por obras de construcción, si el infractor no corrige los daños en el término de 10 días, se impondrá una multa de **40 SBU**. Además, deberá iniciar la reposición en un término de 5 días, sin interrumpir los trabajos para devolver al bien patrimonial sus características originales o preexistentes.

Artículo 252. Pena Privativa de Libertad a Quienes Agredan Bienes Patrimoniales.

Independientemente del procedimiento administrativo sancionador y de la sanción que por ella se imponga se remitirá copias certificadas de todo expediente a la Fiscalía para que actúe en el ámbito de sus competencias, conforme a la normativa legal vigente.

Artículo 253. Sobre las Infracciones en el Mismo Predio.

A cada infracción administrativa le corresponde una sanción administrativa. En un mismo predio se pueden elaborar varios informes con sanciones correspondientes a cada infracción; no se sancionará dos veces por la misma infracción, a menos que haya reincidencia.

Artículo 254.- De la Restricción de Permisos.

No se emitirán certificaciones de uso de suelo en predios que presenten infracciones relacionadas con la ocupación del suelo. Asimismo, no se otorgarán permisos ni aprobaciones para la ocupación en dichos predios, excepto en aquellos casos en los que sea posible su regularización.

SECCIÓN III: DE LA REINCIDENCIA

Artículo 255. De la Reincidencia en Infracciones Leves.

Si en el artículo correspondiente a infracción leve no consta algo diferente, la reincidencia en infracciones leves de Uso y Ocupación de Suelo se considerará como infracción grave y se sancionará con una multa **de 51 salarios básicos unificados (SBU).**

Artículo 256. De la Reincidencia en Infracciones Graves.

Si en el artículo correspondiente no consta algo diferente, la reincidencia en infracciones graves será considerada como infracción grave y será sancionada con una multa de **100 salarios básicos unificados (SBU).**

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. Todo aquello que no se encuentre contemplado en la presente Ordenanza, se sujetará a lo establecido en la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), Código Orgánico Administrativo (COA), Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPLAFIP), Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y demás normas legales conexas aplicables a la materia.

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

TERCERA. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gualaceo a fin de impulsar la sana convivencia y el mejoramiento de la calidad de vida de la población en la jurisdicción cantonal, priorizara el gasto social, estableciendo un orden de ejecución de obras, adquisición de bienes y provisión de servicios; observando además la debida continuidad, en procura de los fines y objetivos previsto en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Gualaceo con base en las evaluaciones periódicas que se realicen. El presupuesto del GAD deberá proveer el 10% de sus ingresos no tributarios para el financiamiento y ejecución de programas sociales para la atención de los grupos prioritarios, conforme el Art. 249 del COOTAD.

CUARTA. En caso de duda en la aplicación de la normativa se regirán tanto al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial como al Plan de Uso y Gestión del Suelo, entregados como producto para aclarar su aplicación, así como lo contenido dentro de esta normativa.

QUINTA. La Dirección de Planificación y los demás departamentos e instancias municipales involucradas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gualaceo, procederán a dar cumplimiento obligatorio de las disposiciones emanadas mediante acuerdos ministeriales, resoluciones, directrices y más orientaciones, relacionadas con el ordenamiento territorial y la gestión del suelo emitidas desde el Estado; para ello, la Dirección de Planificación en coordinación con los departamentos competentes, realizarán procesos de capacitación y divulgación de tales disposiciones a los demás departamentos e instancias municipales.

SEXTA. Una vez aprobada la presente Ordenanza, los Gobiernos Autónomos Descentralizados tanto Cantonal como Parroquiales Rurales del cantón Gualaceo, como parte de su planificación territorial acogerán las determinaciones establecidas en la ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DEL AZUAY y en sus instrumentos de planificación en lo referente al uso y ocupación del suelo.

SÉPTIMA. En caso de que el GAD Municipal de Gualaceo modifique las denominaciones de las dependencias municipales mencionadas en esta Ordenanza, serán competentes las unidades que asuman sus funciones.

OCTAVA: El control del Uso y Ocupación del Suelo será realizado por la entidad municipal competente, con la posibilidad de delegar esta competencia si así se determina.

NOVENA: La enajenación de bienes inmuebles no exime al predio de las sanciones que le correspondan.

DÉCIMA: En caso de infracciones de Ocupación de Suelo en bienes de uso o dominio público, corresponde a la Dirección de Obras Públicas, en coordinación con los entes competentes, la recuperación de esos espacios. Esto se hará previa solicitud de la Dirección de Planificación. La solicitud deberá incluir una certificación de la Dirección General de Avalúos y Catastros que confirme que el bien ocupado es de uso o dominio público.

DÉCIMA PRIMERA: En el ejercicio de sus competencias, si una institución encargada de la seguridad ciudadana y control identifica la presunción de una infracción administrativa que contravenga el orden público, la salud pública, el ornato, la gestión de riesgos, la seguridad ciudadana, vial o ambiental, podrá emitir un informe dirigido a las dependencias municipales competentes para el inicio del procedimiento administrativo sancionador.

DÉCIMA SEGUNDA: Las garantías depositadas antes de la sanción de la presente ordenanza seguirán el procedimiento conforme al marco legal vigente al momento de su otorgamiento.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Aquellas actividades económicas que se contraponen a las disposiciones de la presente Ordenanza en lo referente al uso del suelo, tendrán un plazo no mayor a **DOS** años, contados a partir de su publicación en el Registro Oficial, para su reubicación y ajustarse a las determinaciones de las normativas vigentes, siempre y cuando estas cumplan con las normativas ambientales nacionales y locales vigentes relativas a la descarga de efluentes, suelo, fuentes fijas, calidad de aire, ruido y vibraciones; y, a las relativas a la seguridad y prevención de incendios. En el caso de que estas no cumplan con estas normativas, no se otorgará la renovación anual del permiso de uso de suelo en este periodo de tiempo. Para la verificación de su

cumplimiento, el propietario deberá presentar un PLAN DE CIERRE del lugar donde se encuentran emplazados, cuyo cumplimiento será verificado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gualaceo como requisito obligatorio para el otorgamiento del permiso de uso de suelo temporal durante los **DOS** años a los que se refiere esta disposición.

SEGUNDA. El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Gualaceo, en el término de treinta (30) días contados a partir de la fecha de publicación de la presente Ordenanza en el Registro Oficial,remitirá oficialmente la Ordenanza que sanciona y pone en vigencia ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DEL AZUAY, a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales del cantón Gualaceo.

TERCERA. La Dirección de Planificación, en el plazo máximo de 1 año contado a partir de la publicación en el Registro Oficial de la presente Ordenanza, iniciará la elaboración de los planes urbanísticos complementarios que se detallan en la memoria técnica del Plan de Uso y Gestión delSuelo.

CUARTA: El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Gualaceo**,** en un plazo máximo de 8 meses contados a partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza, elaborará y publicará la **"ORDENANZA QUE REGULA LASINTERVENCIONES EN LOS BIENES PATRIMONIALES DEL CANTÓN GUALACEO"**

QUINTO: El GAD Municipal del Cantón Gualaceo luego de la aprobación del PUGS por parte del Concejo Cantonal, dispondrá de tres años como máximo para la implementación del portal web institucional.

SEXTA: El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Gualaceo**,** en un plazo máximo de 3 meses contados a partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza emitirá la **"ORDENANZA QUE DETERMINA LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS DE USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD EN EL CANTÓN GUALACEO, CÁLCULO DEL VALOR Y PROCEDIMIENTO DE COBRO"**

SEPTIMA: Mientras el GAD Municipal del Cantón Gualaceo no obtenga la validación de la entidad competente respecto al cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial, se seguirá considerando suelo rural de uso agrario.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. Deróguese todas las normas de igual o menor jerarquía expedidas por el Concejo Municipal del Cantón Gualaceo que contengan el mismo ámbito de aplicación, se refieran a la misma materia o se contrapongan a la aplicación del PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUALACEO, y a la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Los anexos son parte integral de la presente Ordenanza, las cuales se adjuntan a esta normativa. Y están conformados por los siguientes:

- Anexo 01: Glosario de Términos
- Anexo 02. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
- Anexo 03: Clasificación de Suelo del cantón Gualaceo
- Anexo 04: Subclasificación de Suelo urbano del cantón Gualaceo
- Anexo 05: Subclasificación de Suelo Rural del cantón Gualaceo
- Anexo 06.1. Determinantes de uso de suelo para el cantón Gualaceo.
- Anexo 06.2. Determinantes de uso de suelo para el cantón Gualaceo.
- Anexo 07. Asignación de usos de suelo, actividades y condiciones
- Anexo 08. Plan de Uso y Gestión de Suelo
- Anexo 9. Fichas de Planeamiento Urbanístico
- Anexo 10: Normativa de arquitectura

SEGUNDA: La presente Ordenanza, entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, la cual

además será publicada en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo DescentralizadoMunicipal del Cantón Gualaceo y la Página Web Institucional www.gualaceo.gob.ec

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gualaceo, ubicada en la ciudad de Gualaceo, cantón del mismo nombre, Provincia del Azuay, a los 17 días del mes de junio del dos mil veinte y cinco.

Firmado electrónicamente por:
MARCO FABIAN TAPIA JARA
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Marco Tapia Jara

ALCALDE DEL CANTÓN.

Firmado electrónicamente por:
MARTHA NARCISA PADILLA PADILLA
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Martha Padilla

SECRETARIA I. CONCEJO

Certificación. -

La infrascrita secretaria del GAD Municipal del cantón Gualaceo certifica:

Que la "**REFORMA DE LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DEL AZUAY."** que antecede, fue conocido, discutido y aprobado por el Ilustre Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gualaceo en la sesión Extraordinaria del 12 de junio del dos mil veinte y cinco en primer debate y en la sesión Extraordinaria del día 17 de junio del dos mil veinte y cinco en segundo debate.

Gualaceo,07 de julio de 2025.

Lo Certifico.

Firmado electrónicamente por:
MARTHA NARCISA PADILLA PADILLA
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Martha Padilla

SECRETARIA I. CONCEJO.

En la ciudad de Gualaceo, a los 07 días del mes de julio del dos mil veinte y cinco, a las diez de la mañana con treinta minutos; al tenor de lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito en dos ejemplares al señor Alcalde del Gobierno municipal de Gualaceo la, "**REFORMA DE LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DEL AZUAY."** para que en el plazo de ocho días la sancione o la observe en los casos en que se haya violentado el trámite legal o que dicha normativa no esté acorde con la Constitución y las leyes.

Firmado electrónicamente por:
MARTHA NARCISA PADILLA PADILLA
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Martha Padilla

SECRETARIA DEL I. CONCEJO.

En Gualaceo, a los 07 días del mes de julio del dos mil veinte y cinco, a las dieciséis horas ; habiendo recibido en dos ejemplares de igual tenor de la, "**REFORMA DE LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DEL AZUAY."** "remitido por la señora Secretaria del I. Concejo Cantonal y al amparo de lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sancionó expresamente su texto y dispongo su promulgación para su plena vigencia en la Gaceta Municipal y en la página Web de la institución, debiendo además cumplir con lo establecido en el inciso segundo del artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Firmado electrónicamente por:
MARCO FABIAN TAPIA JARA
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Marco Tapia Jara

ALCALDE DEL CANTÓN.

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Abg. Marco Tapia Jara, Alcalde del cantón, en Gualaceo a los 07 días del mes de julio del dos mil veinte y cinco a las dieciséis horas.

Lo Certifico.

Firmado electrónicamente por:
MARTHA NARCISA PADILLA PADILLA
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Martha Padilla P.

SECRETARIA DEL I. CONCEJO

ANEXO 01. GLOSARIO DE TÉRMINOS

ANEXO 01. GLOSARIO DE TÉRMINOS

1. **Aprovechamiento urbanístico:** Es la capacidad teórica, actual o potencial, que tiene una superficie de terreno para ser edificada y utilizada.
2. **Área bruta o área total:** Es el área total del predio objeto de una actuación urbanística, polígono de intervención territorial o de un plan urbanístico complementario.
3. **Área edificable:** Es el área que se obtendrá de descontar del área útil urbanizable, las vías y equipamientos planificados o propuestos en la planificación.
4. **Área neta**: Es la superficie del suelo de un polígono de intervención territorial o plan urbanístico complementario, en la cual se pueden implantar edificaciones. Se obtendrá de descontar del área útil urbanizable, las vías, espacios públicos y equipamientos propios del proceso de urbanización.
5. **Área útil urbanizable:** Es la superficie de suelo, en la que se pueden realizar procesos de edificación y urbanización. Se obtendrá de descontar del área total, el área correspondiente a áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos
6. **Beneficios:** Se constituyen por las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el plan de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios
7. **Cargas generales**: Son aquellas que se encuentran establecidas en los planes maestros sectoriales, correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes principales de servicios públicos. Las cargas generales expanden o se conectan con infraestructura y servicios públicos que se encuentran por fuera de la unidad de actuación urbanística, pero benefician a los propietarios que se encuentran dentro de la unidad de actuación urbanística y por lo tanto, su financiamiento se distribuye entre ellos. Dentro de las cargas generales se considera tanto el suelo, como el costo de construcción de la infraestructura principal. Estas cargas deben ser financiadas a través de tarifas, contribución especial por mejoras, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro medio que garantice el reparto equitativo de las cargas y los beneficios de las actuaciones urbanísticas.
8. **Cargas urbanísticas:** Son los costos o inversiones en lo público para construir ciudad, es decir, los costos de parques, plazas, vías, infraestructura de servicios públicos, elementos de la estructura ecológica principal, zonas verdes públicas y áreas recreativas, equipamientos públicos, inmuebles de interés cultural, otras cesiones y contribuciones; incluyen los costos de la construcción y adecuación del área de cesión como una obligación urbanística.
9. **Cargas:** Constituyen gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.
10. **Coeficiente de ocupación del suelo:** Es el porcentaje de ocupación de suelo permitido para la edificabilidad en planta baja. Con la finalidad de evitar que se incremente la

vulnerabilidad y mejora la estabilidad de los terrenos en estas zonas. Se consideran como suelos no urbanizables.

11. **Concesión onerosa:** Consiste en garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos, ambientales o sociales producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general. De acuerdo a la NEC, para poder acceder a este beneficio se debe realizar estudios de mecánica de suelos, con el objetivo de determinar la capacidad portante del suelo y humedad natural del mismo, el profesional a cargo del estudio emitirá las recomendaciones para el tipo de cimentación y sistema de drenaje adecuado
12. **Densidad bruta de vivienda**: Es la cantidad de viviendas que se asienta dentro del área total o área bruta.
13. **Densidad de población:** Es una cantidad de personas asentadas en un suelo delimitado, que se expresa generalmente en habitantes por hectárea.
14. **Densidad neta de vivienda:** Es la cantidad de viviendas que se asienta dentro del área neta o área edificable. El cálculo de la densidad neta de viviendas se lo aplicara de forma diferenciada, de acuerdo a la actuación urbanística que se realiza.
15. **Edificabilidad.** Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.
16. **Edificabilidad básica:** Es un coeficiente que determina la capacidad de aprovechamiento constructivo que no requiere de una contraprestación por parte del propietario del suelo y se encuentra definida en cada polígono de intervención territorial.
17. **Edificabilidad máxima:** Es un coeficiente de edificabilidad que es el resultante del área máxima de construcción, de acuerdo a las determinantes de cada polígono de intervención territorial, divido para el área neta. Se podrá alcanzar la edificabilidad máxima mediante la aplicación de los instrumentos de gestión que correspondan
18. **Espacio Público**. Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.
19. **Fondo del predio:** Es la distancia medida desde el punto medio del frente del predio, hasta el punto medio del lado posterior del predio.
20. **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 lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.
21. **Fraccionamiento agrícola:** Consiste en la forma de habilitar el suelo rural mediante partición, división o subdivisión de un lote de mayor extensión en dos o más predios debidamente delimitados, siempre y cuando, cumplan con las normativas legales vigentes y estén destinados a un aprovechamiento rural o agrícola.
22. **Fraccionamiento en suelo rural:** Consiste en la forma de habilitar el suelo rural mediante partición, división o subdivisión de un lote de mayor extensión en dos o más predios debidamente delimitados, siempre y cuando, cumplan con las normativas legales vigentes.
23. **Fraccionamiento en suelo urbano**: Consiste en la forma de habilitar el suelo urbano mediante procesos de división de un lote, en dos o más lotes, cumpliendo con las

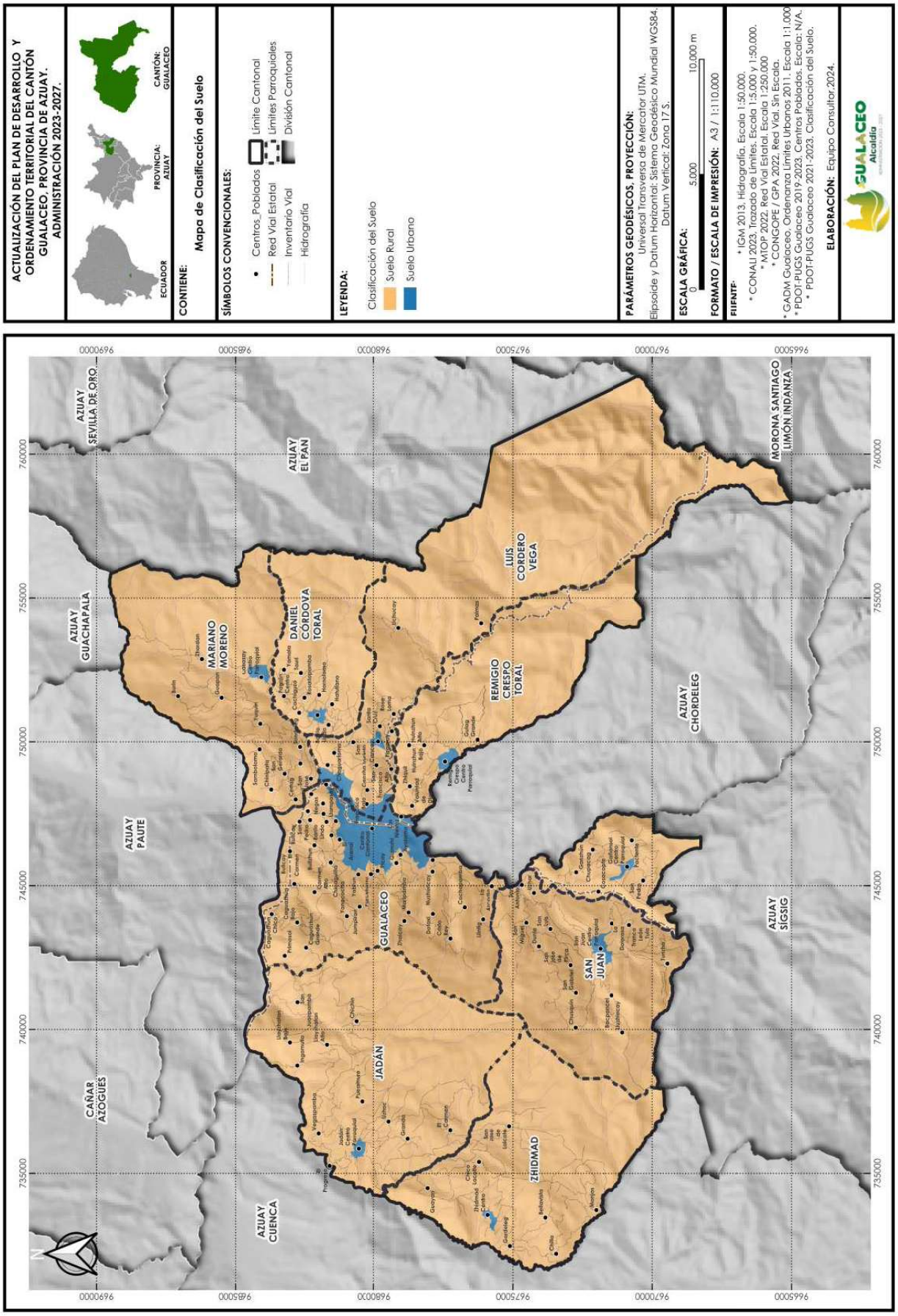
determinantes de uso y ocupación de suelo, cargas, beneficios y procesos de urbanización establecidas en la normativa vigente.

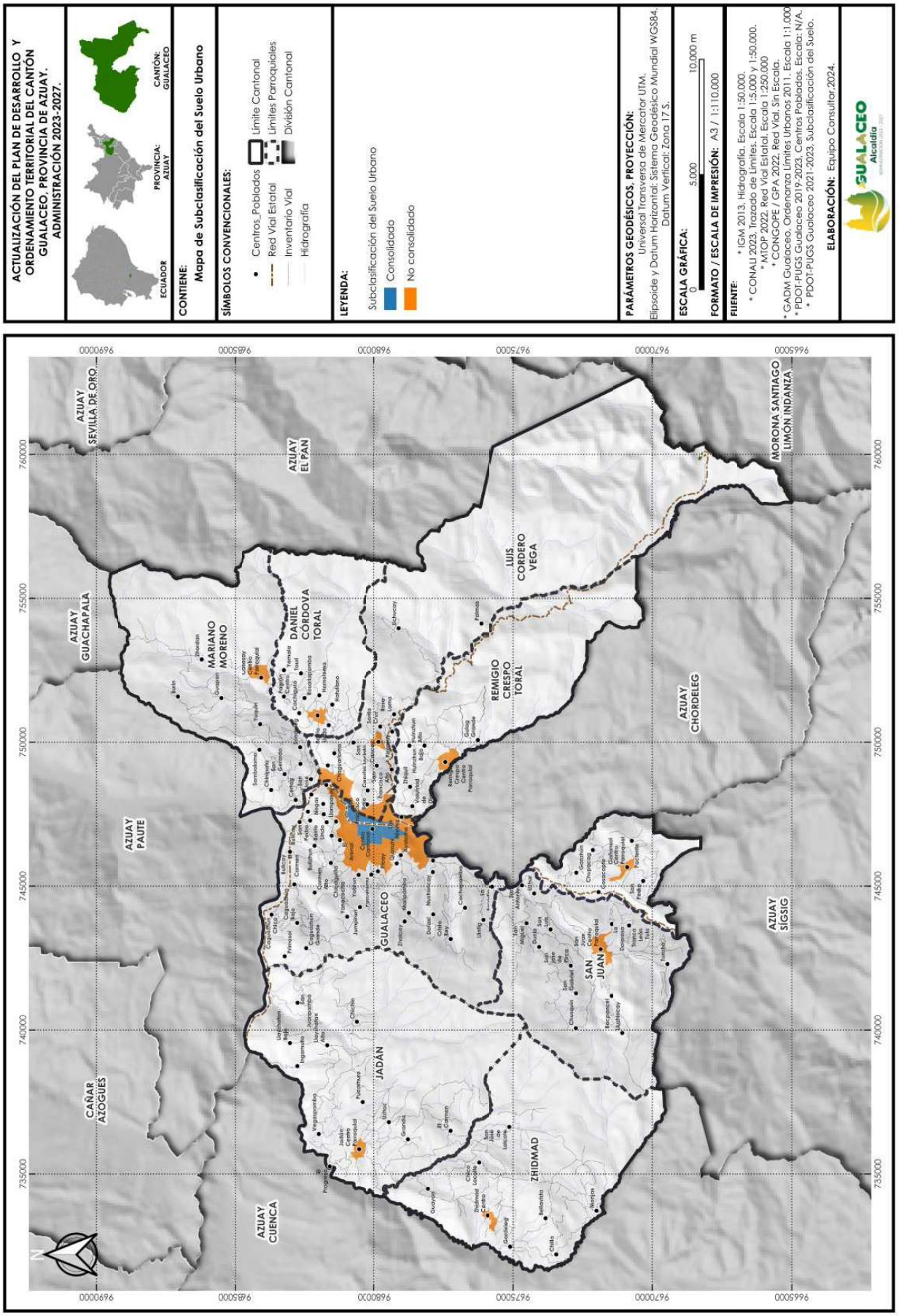
24. **Frente**: Es la longitud medida en metros lineales de una superficie de terreno que da hacia un camino público, vecinal o vía planificada.
25. **Frente mínimo**: Es la longitud lineal mínima del frente de un predio o terreno, establecido en los polígonos de intervención territorial.
26. **Implantación**: La implantación de una vivienda dentro de la planificación urbana se refiere a la ubicación y disposición física de una casa o edificio residencial dentro del predio.
27. **Implantación aislada:** Corresponde a una volumetría edificatoria, en la que al menos un piso de la edificación se dispone totalmente libre dentro del predio, por lo tanto, no tiene construcciones colindantes dentro de los linderos. Las distancias entre las edificaciones se establecen a través de los retiros laterales, posterior y frontal, los cuales se respetarán desde planta baja o a partir del piso definido por el Polígono de Intervención Territorial.
28. **Implantación continúa con portal**: Es una variante de la implantación continua, donde en frente de la edificación se coloca una estructura exterior que forma un acceso cubierto a la puerta principal de entrada, el cual está apoyado sobre columnas o pilares.
29. **Implantación continua:** La conformación volumétrica de esta implantación tiene como elemento principal la continuidad de las fachadas construidas en cada predio con sus colindantes, estableciendo un único plano edificado común que coincide con la alineación del viario.
30. **Implantación pareada**: Es una variante de la anterior, en la que, las edificaciones situadas en predios diferentes, se suelen agrupar de dos en dos, uniendo uno de sus lados. Las edificaciones quedan concentradas hacia uno de los extremos del predio. En este sentido, se deberá cumplir con un retiro lateral, además del retiro frontal y el posterior, de acuerdo al Polígono de Intervención Territorial.
31. **Infraestructura**. Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos. La capacidad de aprovechamiento se obtiene multiplicando el índice por el área neta del predio.
32. **Infraestructura básica:** Constituyen obras de electricidad, agua potable y saneamiento.
33. **Instrumentos de planeamiento urbanístico**: Herramientas diseñadas para desarrollar y adoptar nuevas estrategias de planificación según las particularidades del territorio, siempre que no entren en conflicto con la normativa nacional vigente.
34. **Lindero:** Se refiere a la línea que marca legalmente los límites entre un terreno o predio y otro, o con un espacio público.
35. **Línea de fábrica**: Es una línea imaginaria que separa el área privada del área pública o de la zona destinada a un uso público, de acuerdo con la normativa vigente.
36. **Lote**: Es la extensión de terreno que resulta de un proceso de división autorizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón o por la entidad competente según lo estipulado por la ley.
37. **Lote mínimo**: Corresponde a la superficie mínima en metros cuadrados que debe tener un lote para ser subdividido, tal como lo establecen los polígonos de intervención territorial.
38. **Manzana:** Área de terreno compuesta por uno o varios predios adyacentes, rodeada por vías públicas.
39. **Mitigación:** Acción destinada a reducir o minimizar los efectos negativos de un evento

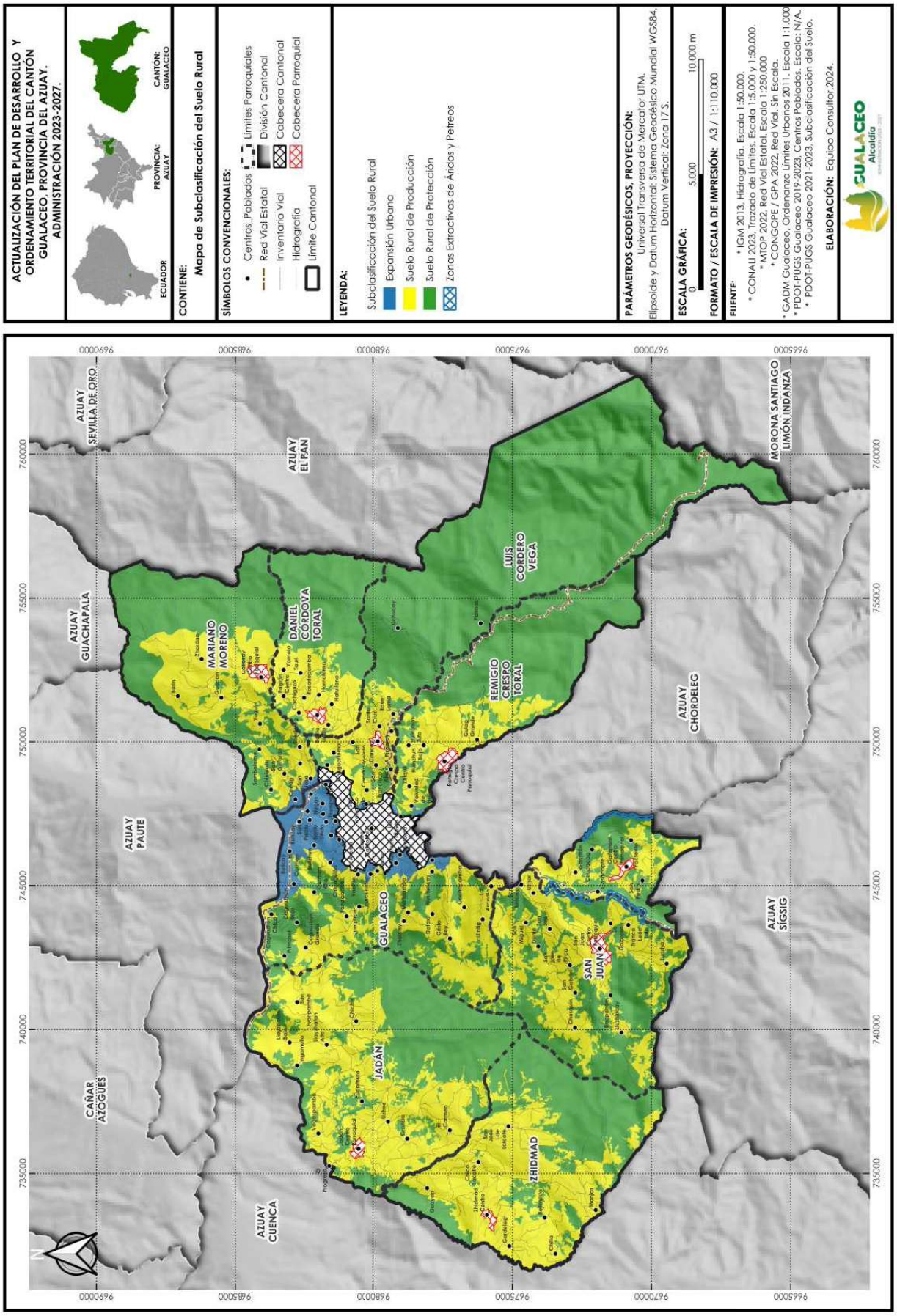
40. **Norma urbanística:** Conjunto de regulaciones que controlan el uso del suelo, la edificabilidad, las formas de ocupación y los derechos y obligaciones que de ello se derivan, siendo de cumplimiento obligatorio.
41. **Pendiente**: Representa la inclinación de un terreno expresada en porcentaje, calculada mediante la relación entre la distancia vertical y la distancia horizontal.
42. **Planeamiento urbanístico**: Conjunto de herramientas, normas y técnicas que definen cómo se organiza el uso y la ocupación del suelo en áreas urbanas y rurales, estableciendo además los derechos y responsabilidades correspondientes.
43. **Planes maestros sectoriales (PMS):** Son herramientas de planificación complementaria que buscan detallar, desarrollar e implementar políticas, programas y proyectos públicos de carácter sectorial en el territorio cantonal o distrital. Estos planes se alinean con las directrices del Ejecutivo en relación con el territorio y con las disposiciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial, así como del plan de uso y gestión del suelo. Incluyen aspectos como transporte y movilidad, manejo de recursos hídricos, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, áreas verdes, espacios públicos y estructuras patrimoniales, entre otros.
44. **Planes parciales (PP):** Son instrumentos de planificación que se enfocan en la regulación detallada del uso del suelo y la gestión urbanística para los polígonos de intervención en áreas urbanas y en suelos rurales destinados a la expansión urbana.
45. **Planes urbanísticos complementarios (PUC):** Son herramientas de planificación que se encargan de especificar, completar y desarrollar los lineamientos establecidos en el plan de uso y gestión del suelo. Incluyen los planes maestros sectoriales, los planes parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico
46. **Predio**: Es una parcela de terreno, con o sin construcciones, cuyos límites están claramente definidos en una escritura pública registrada en el Registro de la Propiedad, y que puede estar ubicada en áreas urbanas o rurales del cantón Cuenca.
47. **Predio preexistente**: Se refiere a terrenos que cuentan con escritura pública emitida antes de la vigencia de la ordenanza actual, los cuales pueden encontrarse tanto en suelo urbano como rural del cantón Cuenca.
48. **Rampa de acceso vehicular privada**: Estructuras construidas dentro del predio para permitir la entrada o salida de vehículos de los propietarios del terreno.
49. **Rampa de acceso vehicular público**: Rampa ubicada en la acera de una vía pública para proporcionar acceso vehicular a los predios.
50. **Reconstrucción**: Proceso de intervención que permite restaurar parcial o totalmente las características originales de una edificación.
51. **Retiro**: Se refiere a la distancia mínima requerida según la normativa urbanística vigente, medida entre el lindero de un lote y la superficie edificable. No se permiten asentamientos humanos en estas áreas, y su uso debe enfocarse en garantizar la estabilidad mediante actividades forestales, preservando bosques y áreas verdes, considerándolos como suelos no urbanizables.
52. **Retiro frontal**: Es la distancia mínima establecida entre el espacio público o destinado a uso público y la fachada frontal de la edificación, o entre el eje de una vía y dicha fachada, según lo estipulado en el permiso de construcción o informe correspondiente.
53. **Retiro lateral**: Se refiere a la distancia mínima requerida entre el límite lateral de un lote o terreno y la fachada lateral de la edificación, según lo determinado en el permiso de construcción o el informe respectivo.
54. **Retiro posterior**: Es la distancia mínima establecida entre el límite posterior de un lote y la fachada posterior de la edificación, definida en el permiso de construcción o el informe

correspondiente. Este retiro puede aplicarse desde la planta baja, la planta alta, o de acuerdo a lo que establezca la normativa vigente.

55. **Sistemas públicos de soporte**: Son las infraestructuras necesarias para la provisión de servicios básicos y equipamientos sociales que permiten el adecuado funcionamiento de los asentamientos humanos. Incluyen las redes viales, transporte en todas sus formas, instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado, gestión de residuos sólidos, espacios públicos, áreas verdes, y equipamientos sociales. La capacidad máxima de utilización de estos sistemas influye en la determinación del aprovechamiento del suelo.
56. **Subsuelo**: Niveles construidos por debajo del nivel de la vía.
57. **Susceptibilidad**: Es el grado de vulnerabilidad de un objeto, sujeto o sistema frente a una amenaza, y la posibilidad de ser afectado por un evento peligroso.
58. **Unidad de vivienda:** Espacio diseñado para ser habitado por una persona o familia, que cuenta con instalaciones adecuadas para la cocina y el baño.
59. **Urbanización:** Cuando se hable de la intervención en un predio, la urbanización será el proceso mediante el cual se dota a un área de infraestructuras, equipamientos y espacios públicos con el propósito de fomentar el desarrollo urbano.
60. **Uso complementario**: Se refiere a un uso que apoya y mejora el funcionamiento del uso principal, permitiéndose solo en áreas específicamente designadas para ello
61. **Uso principal**: Se refiere al uso específico permitido en toda una zona determinada.
62. **Uso prohibido:** Es aquel uso que no es compatible con el uso principal o complementario y, por tanto, no está permitido en una zona específica. Los usos que no se mencionen como principales, complementarios o restringidos se consideran automáticamente prohibidos.
63. **Uso restringido:** Uso que no es esencial para el funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo ciertas condiciones específicas.
64. **Vía planificada:** Es un diseño vial proyectado como parte de un proceso de planificación aprobado por la autoridad competente.
65. **Vivienda adecuada y digna**. Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua segura 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.
66. **Zonas de susceptibilidad alta:** Áreas donde ya han ocurrido o hay una alta probabilidad de deslizamientos de tierra y otros fenómenos similares, debido a factores geológicos, morfológicos o la sobresaturación del terreno.
67. **Zonas de susceptibilidad baja:** Regiones que presentan condiciones de estabilidad favorables, con una baja probabilidad de deslizamientos de tierra, aunque esta condición podría cambiar a media, alta o muy alta dependiendo de diversos factores.
68. **Zonas de susceptibilidad media:** Áreas de riesgo que pueden ser mitigadas, donde no se recomienda la densificación de viviendas debido a las características geológicas y geomorfológicas. Se consideran zonas de ocupación condicionada y requieren estudios geotécnicos específicos según las directrices de la Dirección General de Gestión de Riesgos y la normativa NEC.
69. **Zonas de susceptibilidad muy alta:** Son áreas con deslizamientos activos donde se prohíbe cualquier tipo de construcción e infraestructura. El uso adecuado para garantizar la estabilidad en estas zonas es de carácter forestal, priorizando la preservación de bosques y áreas verdes.


ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DE AZUAY. ADMINISTRACIÓN 2023-2027.
ECUADOR
PROVINCIA: AZUAY
CANTÓN: GUALACEO
CONTIENE:
Mapa de Clasificación del Suelo
SÍMBOLOS CONVENCIONALES:
Centros_Poblados
Límite Cantonal
Red Vial Estatal
Límites Parroquiales
Inventario Vial
División Cantonal
Hidrografía
LEYENDA:
Clasificación del Suelo
Suelo Rural
Suelo Urbano
PARÁMETROS GEODÉSICOS, PROYECCIÓN:
Universal Transversa de Mercator UTM.
Elipsoide y Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial WGS84.
Datum Vertical: Zona 17 S.
ESCALA GRÁFICA:
5.000
10.000 m
FORMATO / ESCALA DE IMPRESIÓN: A3 / 1:110.000
FUENTE:
* IGM 2013. Hidrografía. Escala 1:50.000.
* CONALI 2023. Trazado de Límites. Escala 1:5.000 y 1:50.000.
* MTOP 2022. Red Vial Estatal. Escala 1:250.000
* CONGOPE / GPA 2022. Red Vial. Sin Escala.
* GADM Gualaceo. Ordenanza Límites Urbanos 2011. Escala 1:1.000
* PDOT-PUGS Gualaceo 2019-2023. Centros Poblados. Escala: N/A.
* PDOT-PUGS Gualaceo 2021-2023. Clasificación del Suelo.
ELABORACIÓN: Equipo Consultor 2024.
GUALACEO
Alcaldía
AZUAY SEVILLA DE ORO
AZUAY EL PAN
MORONA SANTIAGO LIMÓN INDANZA
AZUAY GUACHAPALA
MARIANO MORENO
DANIEL CÓRDOVA TORAL
LUIS CORDERO VEGA
REMIGIO CRESPO TORAL
AZUAY CHORDELEG
AZUAY PAUTE
GUALACEO
SAN JUAN
AZUAY SIGSIG
CAÑAR AZOGUES
JADÁN
ZHIDMAD
AZUAY CUENCA
N
9690000
9685000
9680000
9675000
9670000
9665000
760000
755000
750000
745000
740000
735000


ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DE AZUAY. ADMINISTRACIÓN 2023-2027.
ECUADOR
PROVINCIA: AZUAY
CANTÓN: GUALACEO
CONTIENE:
Mapa de Subclasificación del Suelo Urbano
SÍMBOLOS CONVENCIONALES:
Centros Poblados
Red Vial Estatal
Inventario Vial
Hidrografía
Límite Cantonal
Límites Parroquiales
División Cantonal
LEYENDA:
Subclasificación del Suelo Urbano
Consolidado
No consolidado
PARÁMETROS GEODÉSICOS, PROYECCIÓN:
Universal Transversa de Mercator UTM.
Elipsoide y Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial WGS84.
Datum Vertical: Zona 17 S.
ESCALA GRÁFICA:
0
5.000
10.000 m
FORMATO / ESCALA DE IMPRESIÓN: A3 / 1:110.000
FUENTE:
* IGM 2013. Hidrografía. Escala 1:50.000.
* CONALI 2023. Trazado de Límites. Escala 1:5.000 y 1:50.000.
* MTOP 2022. Red Vial Estatal. Escala 1:250.000
* CONGOPE / GPA 2022. Red Vial. Sin Escala.
* GADM Gualaceo. Ordenanza Límites Urbanos 2011. Escala 1:1.000
* PDOT-PUGS Gualaceo 2019-2023. Centros Poblados. Escala: N/A.
* PDOT-PUGS Gualaceo 2021-2023. Subclasificación del Suelo.
ELABORACIÓN: Equipo Consultor.2024.
GUALACEO
Alcaldía
AZUAY SEVILLA DE ORO
AZUAY EL PAN
MORONA SANTIAGO LIMÓN INDANZA
AZUAY GUACHAPALA
MARIANO MORENO
DANIEL CÓRDOVA TORAL
LUIS CORDERO VEGA
REMIGIO CRESPO TORAL
AZUAY PAUTE
AZUAY CHORDELEG
GUALACEO
AZUAY SIGSIG
SAN JUAN
CAÑAR AZOGUES
JADÁN
ZHIDMAD
AZUAY CUENCA
9690000
9685000
9680030
9675000
9670000
9665000
760000
755000
750000
745000
740000
735000


ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DEL AZUAY. ADMINISTRACIÓN 2023-2027.
ECUADOR
PROVINCIA: AZUAY
CANTÓN: GUALACEO
CONTIENE:
Mapa de Subclasificación del Suelo Rural
SÍMBOLOS CONVENCIONALES:
Centros_Poblados
Límites Parroquiales
Red Vial Estatal
División Cantonal
Inventario Vial
Cabecera Cantonal
Hidrografía
Cabecera Parroquial
Límite Cantonal
LEYENDA:
Subclasificación del Suelo Rural
Expansión Urbana
Suelo Rural de Producción
Suelo Rural de Protección
Zonas Extractivas de Áridos y Petreos
PARÁMETROS GEODÉSICOS, PROYECCIÓN:
Universal Transversa de Mercator UTM.
Elipsoide y Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial WGS84.
Datum Vertical: Zona 17 S.
ESCALA GRÁFICA:
0
5.000
10.000 m
FORMATO / ESCALA DE IMPRESIÓN: A3 / 1:110.000
FUENTE:
* IGM 2013. Hidrografía. Escala 1:50.000.
* CONALI 2023. Trazado de Límites. Escala 1:5.000 y 1:50.000.
* MTOP 2022. Red Vial Estatal. Escala 1:250.000
* CONGOPE / GPA 2022. Red Vial. Sin Escala.
* GADM Gualaceo. Ordenanza Límites Urbanos 2011. Escala 1:1.000
* PDOT-PUGS Gualaceo 2019-2023. Centros Poblados. Escala: N/A.
* PDOT-PUGS Gualaceo 2021-2023. Subclasificación del Suelo.
ELABORACIÓN: Equipo Consultor 2024.
GUALACEO
Alcaldía
AZUAY SEVILLA DE ORO
AZUAY EL PAN
MORONA SANTIAGO LIMÓN INDANZA
AZUAY GUACHAPALA
MARIANO MORENO
DANIEL CÓRDOVA TORAL
LUIS CORDERO VEGA
REMIGIO CRESPO TORAL
AZUAY CHORDELEG
AZUAY PAUTE
GUALACEO
SAN JUAN
AZUAY SIGSIG
JADÁN
ZHIDMAD
CAÑAR AZOGUES
AZUAY CUENCA
N
9690000
9685000
9680000
9675000
9670000
9665000
760000
755000
750000
745000
740000
735000

Area_Ha	Codigo	Parroquia	Clas_Suelo	Sub_Clase	Tratamient	Alt_Edi	Lote_mim	Frente_min	Cosmax__	InEdiBas	InEdiMax	Tipo_Impla	Retiro_F	Retiro	Retiro	Retiro_P	Densidad	Edificabilidad Máxima
60,33	PITU-GLC-01	Gualaceo	Urbano	Consolidado	Conservacion	1-5 pisos	140	8	84	3,36	4,09	Continua sin retiro	0	0	0	0	3 140 viv/ha	6 pisos
42,91	PITU-GLC-02	Gualaceo	Urbano	Consolidado	Sostenimiento	1-5 pisos	200	9	64	2,56	3,25	Continua con retiro	5	0	0	0	3 100 viv/ha	7 pisos
36,58	PITU-GLC-03	Gualaceo	Urbano	Consolidado	Sostenimiento	1-4 pisos	220	9	66	1,98	0,00	Continua con retiro	5	0	0	0	3 90 viv/ha	6 pisos
69,55	PITU-GLC-04	Gualaceo	Urbano	No consolidado	Mejoramiento Integral	1-3 pisos	400	13	60	1,14	0,00	Pareada con retiro	5	3	0	0	3 50 viv/ha	5 pisos
42,88	PITU-GLC-05	Gualaceo	Urbano	No consolidado	Mejoramiento Integral	1-3 pisos	150	8	59	1,77	0,00	Continua con retiro	5	0	0	0	3 130 viv/ha	5 pisos
64,68	PITU-GLC-06	Gualaceo	Urbano	No consolidado	Mejoramiento Integral	1-3 pisos	300	11	57	1,71	0,00	Pareada con retiro	5	3	0	0	3 65 viv/ha	5 pisos
55,27	PITU-GLC-07	Gualaceo	Urbano	No consolidado	Mejoramiento Integral	1-3 pisos	260	10	69	1,37	0,00	Continua con retiro	5	0	0	0	3 75 viv/ha	4 pisos
36,21	PITU-GLC-08	Gualaceo	Urbano	No consolidado	Mejoramiento Integral	1-3 pisos	750	17	25	0,50	0,00	Aislada con retiro	5	3	3	3	3 25viv/ha	4 pisos
71,07	PITU-GLC-09	Gualaceo	Urbano	No consolidado	Desarrollo	1-3 pisos	500	14	51	1,02	0,00	Aislada con retiro	5	3	3	3	3 40viv/ha	4 pisos
44,24	PITU-GLC-10	Gualaceo	Urbano	No consolidado	Consolidacion	1-3 pisos	300	11	57	1,71	0,00	Pareada con retiro	5	3	0	0	3 65viv/ha	4 pisos
69,67	PITU-GLC-11	Gualaceo	Urbano	No consolidado	Consolidacion	1-5 pisos	450	14	42	0,84	0,00	Aislada con retiro	5	3	3	3	3 45viv/ha	7 pisos
66,10	PITU-GLC-12	Gualaceo	Urbano	No consolidado	Mejoramiento Integral	1-3 pisos	450	14	42	0,84	0,00	Aislada con retiro	5	3	3	3	3 45viv/ha	4 pisos
8,67	PITU-DC-01	Daniel Cordova	Urbano	No consolidado	Consolidacion	1-3 pisos	500	15	45	0,90	0,00	Aislada con retiro	5	3	3	3	3 25viv/ha	No
11,57	PITU-DC-02	Daniel Cordova	Urbano	No consolidado	Consolidacion	1-3 pisos	500	17	53	1,06	0,00	Aislada con retiro	5	3	3	3	3 17viv/ha	No
4,71	PITU-DC-03	Daniel Cordova	Urbano	No consolidado	Consolidacion	1-3 pisos	200	9	64	1,92	0,00	Continua con retiro	5	0	0	0	3 65viv/ha	No
5,00	PITU-JDN-01	Jadán	Urbano	No consolidado	Consolidacion	1-3 pisos	500	20	20	0,40	0,00	Aislada con retiro	5	3	3	3	3 13viv/ha	No
7,42	PITU-JDN-02	Jadán	Urbano	No consolidado	Consolidacion	1-3 pisos	500	15	45	0,90	0,00	Aislada con retiro	5	3	3	3	3 25viv/ha	No
8,62	PITU-JDN-03	Jadán	Urbano	No consolidado	Consolidacion	1-3 pisos	500	17	53	1,06	0,00	Aislada con retiro	5	3	3	3	3 17viv/ha	No
3,69	PITU-JDN-04	Jadán	Urbano	No consolidado	Mejoramiento Integral	1-3 pisos	200	9	64	1,92	0,00	Continua con retiro	5	0	0	0	3 65viv/ha	No
18,09	PITU-LCV-01	Luis Cordero Vega	Urbano	No consolidado	Consolidacion	1-3 pisos	400	13	60	1,14	0,00	Continua con retiro	5	3	0	0	3 35viv/ha	No
27,74	PITU-MM-01	Mariano Moreno	Urbano	No consolidado	Consolidacion	1-3 pisos	500	20	20	0,40	0,00	Aislada con retiro	5	3	3	3	3 13viv/ha	No
4,14	PITU-MM-02	Mariano Moreno	Urbano	No consolidado	Mejoramiento Integral	1-3 pisos	200	17	53	1,06	0,00	Aislada con retiro	5	3	3	3	3 17viv/ha	No
3,23	PITU-MM-03	Mariano Moreno	Urbano	No consolidado	Mejoramiento Integral	1-3 pisos	200	9	64	1,92	0,00	Continua con retiro	5	0	0	0	3 65viv/ha	No
12,90	PITU-RCT-01	Remigio Crespo	Urbano	No consolidado	Mejoramiento Integral	1-3 pisos	500	20	20	0,40	0,00	Aislada con retiro	5	3	3	3	3 13viv/ha	No
13,37	PITU-RCT-02	Remigio Crespo	Urbano	No consolidado	Mejoramiento Integral	1-3 pisos	500	25	20	0,40	0,00	Aislada con retiro	5	3	3	3	3 9viv/ha	No
7,44	PITU-RCT-03	Remigio Crespo	Urbano	No consolidado	Consolidacion	1-3 pisos	300	17	53	1,06	0,00	Aislada con retiro	5	3	3	3	3 17viv/ha	No
2,88	PITU-RCT-04	Remigio Crespo	Urbano	No consolidado	Mejoramiento Integral	1-3 pisos	200	9	64	1,92	0,00	Continua con retiro	5	0	0	0	3 65viv/ha	No
23,16	PITU-SB-01	Simon Bolivar	Urbano	No consolidado	Consolidacion	1-3 pisos	400	13	60	1,14	0,00	Continua con	5	3	0		3 35viv/ha	No
31,87	PITU-SJC-01	San Juan	Urbano	No consolidado	Consolidacion	1-3 pisos	500	15	45	0,90	0,00	Aislada con	5	3	3		3 25viv/ha	No
14,91	PITU-SJC-02	San Juan	Urbano	No consolidado	Consolidacion	1-3 pisos	500	17	53	1,06	0,00	Aislada con	5	3	3		3 17viv/ha	No
2,52	PITU-SJC-03	San Juan	Urbano	No consolidado	Mejoramiento	1-3 pisos	200	9	64	1,92	0,00	Continua con	5	0	0		3 65viv/ha	No
11,86	PITU-ZDM-01	Zhidmad	Urbano	No consolidado	Consolidacion	1-3 pisos	500	17	53	1,06	0,00	Aislada con	5	3	3		3 17viv/ha	No
7,08	PITU-ZDM-02	Zhidmad	Urbano	No consolidado	Consolidacion	1-3 pisos	300	11	71	1,42	0,00	Continua con	5	0	0		3 45viv/ha	No

Nombre del PIT	Área (Ha)	Codigo	Tratamiento	Uso Principal	Uso Complementario	ALTURA DE	LOTE MINIM	FRENTE MINIM	COS MAXIM	ÍNDICE EDIF.	ÍNDICE EDIF.	TIPO DE IMPLAN	RETIROS			DENSIDAD
													F	L	P	
Areas de conservacion de AVBP, ARM	10733,33	PITR-PT-01	Conservación	PEE	PERA - PEIA	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Areas de conservacion ambiental	5740,65	PITR-PT-02	Conservación	PEE	PERA - PERBI – PEIA - RNR8	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Areas de interes del recurso hidrico	2068,37	PITR-PT-03	Conservación	PEE	PERA - PERBI - RNR8 - RNR9	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Nucleo Poblacional Comuna de Uchucay	17,11	PITR-PT-04	Conservación	PEE	PERA - PERBI - PEIA - RNR8 - RNR9	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Áreas de Interés Arqueológico y Patrimonial	509,30	PITR-PT-05	Conservación	CP3	PEIA - CP2 - CP4	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Zona de recuperacion ambiental	1856,49	PITR-PT-06	Recuperación	PERA	PEE - PEIA - RNR8 - RNR9	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Zonas agropecuarias con restricciones	6410,12	PITR-PD-01-1	Promoción Productiva	RNR1 - RNR2 - RNR3	RNR4 - RNR5 - RNR10 - RMAP - CSZ6 - EAB	1 – 2 pisos	15000	75	-	0,2	-	Aislada con retiro	5	5	5	5 viv/ha
Zonas agropecuarias de recuperación	1580,42	PITR-PD-01-2	Promoción Productiva	RNR1 - RNR2 - RNR3	RNR4 - RNR5 - RNR10 - RMAP - CSZ6 - EAB	2 – 2 pisos	10000	50	-	0,2	-	Aislada con retiro	5	5	5	5 viv/ha
Zonas agropecuarias sin restricciones	4555,94	PITR-PD-01-3	Promoción Productiva	RNR1 - RNR2 - RNR3	RNR4 - RNR5 - RNR10 - RMAP - CSZ6 - EAB	3 – 2 pisos	2000	28	10	0,2	-	Aislada con retiro	5	5	5	5 viv/ha
El Carmen - Asentamiento humano en suelo rural	3,41	PITR-PD-02	Promoción Productiva	RMAP	CP1 - CP2 - RNR1 - RNR2 - RNR3 – IBI1 - CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSZ6 – EBSB – EDB – EAB – AVB.	1 – 2 pisos	500	14,2	51	1,02	-	Aislada con retiro	5	3	3	20 viv/ha
Gordeleg - Asentamiento humano en suelo rural	10,67	PITR-PD-03	Promoción Productiva	RMAP	CP1 - CP2 - RNR1 - RNR2 - RNR3 - IBI1 - CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSZ6 – EBSB – EDB – EAB – AVB.	1 – 2 pisos	500	14,2	51	1,02	-	Aislada con retiro	5	3	3	20 viv/ha
Zhordan - Asentamiento humano en suelo rural	9,05	PITR-PD-04	Promoción Productiva	RMAP	CP1 - CP2 - RNR1 - RNR2 - RNR3 - IBI1 - CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSZ6 – EBSB – EDB – EAB – AVB.	1 – 2 pisos	1000	20	20	0,4	-	Aislada con retir	5	3	3	10 viv/ha
Uzhar - Asentamiento humano en suelo rural	31,83	PITR-PD-05	Promoción Productiva	RMAP	CP1 - CP2 - RNR1 - RNR2 - RNR3 - IBI1 - CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSZ6 – EBSB – EDB – EAB – AVB.	1 – 2 pisos	1000	20	20	0,4	-	Aislada con retir	5	3	3	10 viv/ha

Nombre del PIT	Área (Ha)	Codigo	Tratamiento	Uso Principal	Uso Complementario	ALTURA DE	LOTE MINIM	FRENTE MINIM	COS MAXIM	ÍNDICE EDIF.	ÍNDICE EDIF.	TIPO DE IMPLAN	RETIROS F	RETIROS L	RETIROS L	RETIROS P	DENSIDAD
San Antonio - Asentamiento humano en suelo rural	19,45	PITR-PD-06	Promoción Productiva	RMAP	CP1 - CP2 - RNR1 - RNR2 - RNR3 - IBI1 - CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSZ6 – EBSB – EDB – EAB – AVB.	1 – 2 pisos	1000	20	20	0,4	-	Aislada con retir	5	3	3	3	10 viv/ha
Zonas Extractivas de Áridos y Pétreos	124,73	PITR-AE-01	Mitigación	RNNR2	RNR8-RNR3	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	489,00	PITR-EU-01	Desarrollo	RBD	PERA - PERBI – CP1 - CPZ – RNR1 – RNR2 – RNR3 – RMD - RMCS – RMAP - IBI1 - CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSS4 - CSS5 – CSS6 – CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB – EES – EEZ – EEC - ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ – ESC - EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC - EDB – EDS - EDZ – EDC - ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EFC - EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – ETZ – ETC - EIB – AVB –AVS –AVZ - PERA - PERBI – CP1 - CPZ – RNR1 – RNR2 – RNR3 – RMD - RMCS – RMAP - IBI1 – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSS4 - CSS5 – CSS6 – CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB – EES – EEZ – EEC - ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ – ESC - EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC - EDB – EDS - EDZ – EDC - ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EFC - EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – ETZ – ETC - EIB – AVB –AVS –AVZ - AVC	1 – 2 pisos	500	14,2	51	1,02	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	20 viv/ha
	40,16	PITR-EU-02	Desarrollo	RBD	– RNR1 – RNR2 – RNR3 – RMD - RMCS – RMAP - IBI1 – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSS4 - CSS5 – CSS6 – CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB – EES – EEZ – EEC - ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ – ESC - EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC - EDB – EDS - EDZ – EDC - ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EFC - EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – ETZ – ETC - EIB – AVB –AVS –AVZ - AVC	1 – 2 pisos	750	17	53	1,06	-	Aislada con retir	5	3	3	3	13 viv/ha

Nombre del PIT	Área (Ha)	Codigo	Tratamiento	Uso Principal	Uso Complementario	ALTURA DE	LOTE MINIM	FRENTE MINIM	COS MAXIM	ÍNDICE EDIF.	ÍNDICE EDIF.	TIPO DE IMPLAN	RETIROS F	RETIROS L	RETIROS L	RETIROS P	DENSIDAD
	13,24	PITR-EU-03	Desarrollo	RBD	PERA - PERBI – CP1 - CPZ – RNR1 – RNR2 – RNR3 – RMD - RMCS – RMAP - IBI1 – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSS4 - CSS5 – CSS6 – CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB – EES – EEZ – EEC - ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ – ESC - EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC - EDB – EDS - EDZ – EDC - ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EFC - EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – ETZ – ETC - EIB – AVB AVS - AVZ - AVC	1 – 2 pisos	750	17	53	1,06	-	Aislada con retir	5	3	3	3	13 viv/ha
	9,13	PITR-EU-04	Desarrollo	RBD	PERA - PERBI – CP1 - CPZ – RNR1 – RNR2 – RNR3 – RMD - RMCS – RMAP - IBI1 – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSS4 - CSS5 – CSS6 – CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB – EES – EEZ – EEC - ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ – ESC - EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC - EDB – EDS - EDZ – EDC - ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EFC - EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – ETZ – ETC - EIB – AVB AVS - AVZ - AVC	1 – 2 pisos	750	17	53	1,06	-	Aislada con retir	5	3	3	3	13 viv/ha

Áreas de expansión para

Nombre del PIT	Área (Ha)	Codigo	Tratamiento	Uso Principal	Uso Complementario	ALTURA DE	LOTE MINIM	FRENTE MINIM	COS MAXIM	ÍNDICE EDIF.	ÍNDICE EDIF.	TIPO DE IMPLAN	RETIROS F	RETIROS L	RETIROS L	RETIROS P	DENSIDAD
Áreas de expansión para suelo urbano	12,50	PITR-EU-05	Desarrollo	RBD	PERA - PERBI – CP1 - CPZ – RNR1 – RNR2 – RNR3 – RMD - RMCS – RMAP - IBI1 – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSS4 - CSS5 – CSS6 – CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB – EES – EEZ – EEC - ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ – ESC - EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC - EDB – EDS - EDZ – EDC - ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EFC - EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – ETZ – ETC - EIB – AVB AVS - AVZ - AVC	1 – 2 pisos	750	17	53	1,06	-	Aislada con retir	5	3	3	3	13 viv/ha
	26,05	PITR-EU-06	Desarrollo	RBD	PERA - PERBI – CP1 - CPZ – RNR1 – RNR2 – RNR3 – RMD - RMCS – RMAP - IBI1 – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSS4 - CSS5 – CSS6 – CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB – EES – EEZ – EEC - ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ – ESC - EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC - EDB – EDS - EDZ – EDC - ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EFC - EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – ETZ – ETC - EIB – AVB AVS - AVZ - AVC	1 – 2 pisos	750	17	53	1,06	-	Aislada con retir	5	3	3	3	13 viv/ha

Nombre del PIT	Área (Ha)	Codigo	Tratamiento	Uso Principal	Uso Complementario	ALTURA DE	LOTE MINIM	FRENTE MINIM	COS MAXIM	ÍNDICE EDIF.	ÍNDICE EDIF.	TIPO DE IMPLAN	RETIROS F	RETIROS L	RETIROS L	RETIROS P	DENSIDAD
	75,87	PITR-EU-07	Desarrollo	RBD	PERA - PERB1 – CP1 - CPZ – RNR1 – RNR2 – RNR3 – RMD - RMCS – RMAP - IBI1 – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSS4 - CSS5 – CSS6 – CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB – EES – EEZ – EEC - ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ – ESC - EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC - EDB – EDS - EDZ – EDC - ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EFC - EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – ETZ – ETC - EIB – AVB	1 – 2 pisos	500	14,2	51	1,02	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	20 viv/ha
	20,95	PITR-EU-08	Desarrollo	RBD	PERA - PERB1 – CP1 - CPZ – RNR1 – RNR2 – RNR3 – RMD - RMCS – RMAP - IBI1 – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSS4 - CSS5 – CSS6 – CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB – EES – EEZ – EEC - ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ – ESC - EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC - EDB – EDS - EDZ – EDC - ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EFC - EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – ETZ – ETC - EIB – AVB	1 – 2 pisos	500	14,2	51	1,02	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	20 viv/ha
Total	34357,77																

Anexo 07. Asignación de usos de suelo, actividades y condiciones

CODIFICACIÓN Y CONDICIONES PARA EL EMPLAZAMIENTO DE ACTIVIDADES A NIVEL CANTONAL POR TIPO

Nº	TIPOS DE ACTIVIDADES A NIVEL CANTONAL		CÓDIGO	CONDICIONES PARA EL EMPLAZAMIENTO DE UNA ACTIVIDAD
1	**PROTECCIÓN ECOLÓGICA**		**PE**	
1,1	Protección ecosistémica	Áreas de bosque y vegetación protectora: Usos científico, recreación ecológica y turismo. Protección de zonas de recarga hídrica Protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua.	PEE	• El emplazamiento de estas actividades considerará lo dispuesto por el ente rector y los vinculados en la materia como el MAG y MAATE. • Cumplir con reglamentos, ordenanzas y requisitos emitidos por el GAD Municipal y otros niveles de gobierno, para la protección, conservación, remediación y promoción de los ecosistemas, áreas de conservación ambiental, zonas de recarga hídrica y franjas de protección. • Las edificaciones deberán cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza y las Norma Ecuatoriana de Construcción NEC. • Para las franjas de protección se cumplirá con lo establecido en el artículo 99 de la presente ordenanza.
1,2	Recuperación ambiental	Protección, repoblación vegetal según estudio de recuperación.	PERA	
1,3	Recreación bajo impacto	Ecoturismo y contemplación, caminata (senderismo, ruterismo,) Interpretación, escalada (rapel), observación (fotografía). Ciclismo (ciclo paseos); Educación, participación y formación ambiental Servicios de alimentación y bebidas preparadas no alcohólicas. Actividades de los guías de montaña, senderismo, actividades que no constituyen un conflicto o que impliquen alteración al ecosistema	PERBI	
1,4	Recreación mediano impacto	Down Hill, ciclismo de montaña, camping, pesca deportiva, caza, turismo comunitario, campos deportivos Actividades contemplativas dirigidas al disfrute escénico y la salud física y mental, que sólo requieren equipamientos en proporciones mínimas al escenario natural, de mínimo impacto ambiental y paisajístico, tales como senderos para bicicletas, senderos peatonales, cabalgatas, camping, miradores, observatorios de animales y mobiliario propio de actividades contemplativas	PERMI	
1,5	Recreación alto impacto	Campo traviesa para vehículos todo terreno, enduro.	PERAI	
1,6	Investigación ambiental	Centros de investigación e interpretación ambiental.	PEIA	
2	**CONSERVACIÓN PATRIMONIAL**		**CP**	
2,1	Áreas consolidadas	Conjuntos históricos, núcleos y centros históricos, edificaciones patrimoniales	CP1	• Las edificaciones deberán cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC. • Se deberá cumplir lo dispuesto por el ente rector y los vinculados en la materia como el Ministerio de Cultura y Patrimonio e INPC. • Cumplir con reglamentos, ordenanzas y requisitos emitidos por el GAD Municipal y otros niveles de gobierno, para la protección y conservación de los bienes patrimoniales.
2,2	Hitos	Casas de hacienda, cementerios, plazas, esquinas, tramos,	CP2	
2,3	Ámbitos arqueológicos	Áreas de interés arqueológico, complejos arqueológicos.	CP3	
2,4	Vinculaciones	Caminos aborígenes, preincaicos, incaicos, coloniales y republicanos.	CP4	
3	**RECURSOS NATURALES**		**RN**	
3,1	**RECURSOS NATURALES RENOVABLES**		**RNR**	
3,1,1	AGRÍCOLA Y PECUARIO			
3,1,1,1	Huertos familiares	Huertos y crianza de animales menores para sustento del núcleo familiar.	RNR1	• Las edificaciones deberán cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. • En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC.
3,1,1,2	Viveros e invernaderos	Plantas y semillas desarrolladas con condiciones especiales bajo invernadero en superficies individuales menores a 500 m²	RNR2	
3,1,1,3	Agrícola de frutales	Producción agrícola de árboles frutales: Agroforestería	RNR3	

Anexo 07. Asignación de usos de suelo, actividades y condiciones

Nº	TIPOS DE ACTIVIDADES A NIVEL CANTONAL		CÓDIGO	CONDICIONES PARA EL EMPLAZAMIENTO DE UNA ACTIVIDAD
3,1,1,4	Granjas de producción controlada	Producción agrícola intensiva: Cultivos agrícolas bajo invernadero, florícolas, hortícolas, frutícolas y cultivo de flores de libre exposición	RNR4	• La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. • Se sujetarán a las condiciones que establezcan las Entidades Competentes Estatales que ejerzan la regulación y control de dicha actividad; como Ministerios, Agencias de Regulación y Control, Subsecretarías, entre otras.
3,1,1,5	Producción agrícola extensiva	Producción agrícola extensiva: Cultivos agrícolas de libre exposición, huertos hortícolas, frutícolas y cultivos agrícolas extensivos. Almacenamiento de abonos vegetales	RNR5	
3,1,2	GANADERÍA			
3,1,2,1	Granjas de producción estabulada (intensiva)	Granjas de producción pecuaria en corrales individuales y núcleos zoológicos en superficies superiores 2,5 hectáreas	RNR6	• Las edificaciones deberán cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. • En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC. • La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. • Se sujetarán a las condiciones que establezcan las Entidades Competentes Estatales que ejerzan la regulación y control de dicha actividad; como Ministerios, Agencias de Regulación y Control, Subsecretarías, entre otras.
3,1,2,2	Granjas de producción pecuaria (extensiva)	Granjas de producción pecuaria y silvopastoriles: Avícolas, ganaderas (acopio y crías de especies mayores y menores), almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos.	RNR7	
3,1,3	FORESTAL			
3,1,3,1	Forestal de protección	Revegetalización con especies nativas.	RNR8	• La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. • El emplazamiento de estas actividades considerará lo dispuesto por el ente rector y los vinculados en la materia como el MAG y MAATE.
3,1,3,2	Forestal de recuperación	Tala de especies introducidas y sustitución por especies nativas.	RNR9	
3,1,3,3	Forestal de explotación	Plantaciones arbóreas de fácil crecimiento y alta rentabilidad económica.	RNR10	
3,1,4	PISCÍCOLA			
3,1,4,1	Piscícola	Explotación piscícola: Predios y aguas dedicadas a la pesca y demás actividades acuícolas.	RNR11	• La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. • El emplazamiento de estas actividades considerará lo dispuesto por el ente rector y los vinculados en la materia como el MAG y MAATE.
3,2	**RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES**		**RNNR**	
3,2,1	Minería metálica	Extracción de minerales metálicos.	RNNR1	• Estas actividades están prohibidas a nivel cantonal.
3,2,2	Minería no metálica	Extracción de áridos y pétreos	RNNR2	• La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. • El emplazamiento de estas actividades considerará lo dispuesto por el ente rector y los vinculados en la materia como el MAG, MAATE y Ministerio de Recursos Naturales y Minas.
3,2,3	Minería no metálica	Libre aprovechamiento de materiales áridos y pétreos.	RNNR3	• La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. • El emplazamiento de estas actividades considerará lo dispuesto por el ente rector y los vinculados en la materia como el MAG, MAATE y Ministerio de Recursos Naturales y Minas.
4	**RESIDENCIAL - VIVIENDA**		**R**	
4,1	Baja densidad	Residencial de baja densidad	RBD	• Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. • En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC.
4,2	Media densidad	Residencial de media densidad	RMD	
4,3	Alta densidad	Residencial de alta densidad	RAD	
4,4	Mixto	Residencial mixto (Vivienda-comercio-servicios)	RMCS	
4,5	Residencial	Residencial rural (agrícola-pecuario)	RMAP	
5	**ACTIVIDADES INDUSTRIALES**		**I**	
5,1	**INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO**		**IBI**	

Anexo 07. Asignación de usos de suelo, actividades y condiciones

Nº	TIPOS DE ACTIVIDADES A NIVEL CANTONAL		CÓDIGO	CONDICIONES PARA EL EMPLAZAMIENTO DE UNA ACTIVIDAD
5,1,1	Industrial de bajo impacto	Para identificar el tipo de impacto que mantiene una actividad Industrial se requerirá del documento otorgado por el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica	IBI1	• Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. • En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC. • La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. • Las actividades que generen gases, efluentes, ruido y vibraciones deberán implementar medidas de prevención, mitigación y protección emitidas por la Autoridad Ambiental; cuyo cumplimiento será verificado por la Unidad de Gestión Ambiental. • Previo a su funcionamiento deberán obtener todas las autorizaciones de las Entidades Competentes Estatales que ejerzan la regulación y control de dicha actividad; como Ministerios, Agencias de Regulación y Control, Subsecretarías, entre otras. • Se prohíbe el uso del espacio público para las actividades de carga y descarga; las mismas deberán desarrollarse al interior del predio.
5,2	**INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO**		**IMI**	
5,2,1	Industrial de mediano impacto	Para identificar el tipo de impacto que mantiene una actividad Industrial se requerirá del documento otorgado por el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica	IMI1	• Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. • En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC. • La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. • Las actividades que generen gases, efluentes, ruido y vibraciones deberán implementar medidas de prevención, mitigación y protección emitidas por la Autoridad Ambiental; cuyo cumplimiento será verificado por la Unidad de Gestión Ambiental. • Previo a su funcionamiento deberán obtener todas las autorizaciones de las Entidades Competentes Estatales que ejerzan la regulación y control de dicha actividad; como Ministerios, Agencias de Regulación y Control, Subsecretarías, entre otras. • Se prohíbe el uso del espacio público para las actividades de carga y descarga; las mismas deberán desarrollarse al interior del predio. • Las actividades relacionadas a la pirotecnia serán. Emplazados en el área rural, áreas de producción y conservación activa. Estarán a mínimo 150 metros de núcleos de población o equipamientos de aglomeración de personas La distancia mínima a viviendas es de 35 metros. 15 metros a líneas de alta tensión. Polvorín máximo de 10 kg de peso neto de material explosivo. La distancia mínima entre polvorines es de 3,5 metros y hacia la vía pública es de 13,9 metros. Informe favorable de la Unidad Municipal de Gestión de Riesgos. • Las actividades como bloqueras, aserraderos y demás que generen desperdicios y provoquen contaminación de aire, agua o ruido serán emplazados en el área rural, áreas de producción y conservación activa. Estarán a mínimo 150 metros de núcleos de población o equipamientos de aglomeración de personas La distancia mínima a viviendas es de 35 metros. 15 metros a líneas de alta tensión. Polvorín máximo de 10 kg de peso neto de material explosivo. La distancia mínima entre polvorines es de 3,5 metros y hacia la vía pública es de 13,9 metros. Informe favorable de la Unidad Municipal de Gestión de Riesgos.
5,3			**IAI**	
5,3,1	Industrial de alto impacto	Para identificar el tipo de impacto que mantiene una actividad Industrial se requerirá del documento otorgado por el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica	IAI1	• Estas actividades están prohibidas a nivel cantonal.

Anexo 07. Asignación de usos de suelo, actividades y condiciones

Nº	TIPOS DE ACTIVIDADES A NIVEL CANTONAL		CÓDIGO	CONDICIONES PARA EL EMPLAZAMIENTO DE UNA ACTIVIDAD
5,4	**INDUSTRIA DE ALTO RIESGO**		**IAR**	
5,4,1	Industrial de alto riesgo	Incineración de residuos, petróleo o productos de petróleo refinado, químicos (acetileno, anilinas, amoniaco, carburos, sosa cáustica, celulosa, cloro, carbón negro, cerosota, y otros), agentes exterminadores, insecticidas, fungicidas, desinfectantes o componentes químicos relacionados, hidrógeno, oxígeno, alcohol industrial, potasio, resinas sintéticas y materiales plásticos, fibras sintéticas, ácidos clorhídrico, pícrico, sulfúrico y derivados), radioactivos (manejo y almacenamiento de desechos radioactivos), Solventes (extracción), explosivos (almacenamiento cumpliendo las disposiciones de la materia), gas licuado de petróleo (almacenamiento, envasado), petróleo o productos de petróleo (almacenamiento y manejo), centros de acopio de productos asociados a la industria, almacenamiento de productos limpios de petróleo.	IAR1	• Estas actividades están prohibidas a nivel cantonal.
	CONDICIONES GENERALES PARA EL EMPLAZAMIENTO DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL			Para el establecimiento de actividades industriales en suelo calificado como industrial, se deberán cumplir las siguientes condiciones generales: a) Realizar un proceso de socialización con los habitantes del área de influencia de la actividad. b) El proyecto específico del polígono o área industrial deberá incluir un área de amortiguamiento arborizada de al menos 10 metros en su perímetro, que no podrá ser inferior al 15% del total del área del polígono. c) Contar con los accesos que determinen los estudios de movilidad, así como con las infraestructuras necesarias para el tipo de actividad industrial. Si no se cuenta con los accesos requeridos, el promotor deberá asumir la responsabilidad de su incorporación. d) Garantizar la implementación de un Plan de mitigación y compensación, que esté alineado con el desarrollo socioeconómico y los intereses de la comunidad o sectores directamente afectados. Este plan deberá ser supervisado por el GAD Municipal de Gualaceo para asegurar que el proceso de consulta sea justo y equilibrado. e) Presentar los informes y estudios específicos que la Dirección de Planificación Territorial determine para cada caso.
6	**ACTIVIDADES COMERCIALES Y SERVICIOS**			
6,1	**COMERCIAL Y SERVICIOS BARRIAL**		**CSB**	
6,1,1	Comercio básico	Venta de abarrotes, lecherías, carnicerías, fruterías, despensas, mini mercados, carnicerías, panaderías, delicatesen. Confiterías, heladerías, pastelerías, juguerías. Restaurantes, picanterías, pollerías, asaderos, pizzerías. (Venta restringida de bebidas alcohólicas). Farmacias, boticas, droguerías. Bazares, floristerías, papelerías, útiles escolares, venta de periódicos y revistas.	CSB1	• Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. • En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC. • La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. • Previo a su funcionamiento deberán obtener todas las autorizaciones de las Entidades Competentes Estatales que ejerzan la regulación y control de dicha actividad; como Ministerios, Agencias de Regulación y Control, Subsecretarías, entre otras. • Se prohíbe el uso del espacio público para las actividades de carga y descarga; las mismas deberán desarrollarse al interior del predio. • Cumplir con reglamentos, ordenanzas y requisitos emitidos por el GAD Municipal para el desarrollo de determinada actividad.
6,1,2	Servicios básicos	Bancos, cooperativas, bienes raíces, mandatos, mutualistas. Peluquerías y salones de belleza. Sastrería, costura, bordado. Zapaterías. Lavado de ropa, tintorerías, centros de lavado en seco. Café internet, centros de copiado e impresión.	CSB2	

Anexo 07. Asignación de usos de suelo, actividades y condiciones

Nº	TIPOS DE ACTIVIDADES A NIVEL CANTONAL		CÓDIGO	CONDICIONES PARA EL EMPLAZAMIENTO DE UNA ACTIVIDAD
6,1,3	Oficinas administrativas	Servicios profesionales (consultorios y oficinas individuales)	CSB3	
6,1,4	Alojamiento doméstico	Casa de huéspedes, residencias estudiantiles, posadas (con menos de 6 habitaciones) y alojamiento rural (turismo comunitario).	CSB4	
6,2	**COMERCIAL Y SERVICIOS SECTORIAL**		**CSS**	
6,2,1	Comercios especializados	Ropa confeccionada, artículos de cuero, calzado, textiles, alfombras, telas y cortinas. Artesanías, antigüedades, artículos de decoración, galerías de arte, artículos de dibujo, instrumentos musicales. Joyerías, relojerías, ópticas. Artículos deportivos, venta de bicicletas y motocicletas. Muebles y accesorios para el hogar, electrodomésticos, jugueterías. Venta de insumos agrícolas. Repuestos y accesorios para automóviles y motocicletas (sin taller), venta de llantas y accesorios. Ferreterías medianas, almacén de pinturas, vidrierías, Licorerías y depósito de bebidas alcohólicas (venta en botella sellada).	CSS1	• Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. • En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC. • La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. • Las actividades que generen gases, efluentes, ruido y vibraciones deberán implementar medidas de prevención, mitigación y protección emitidas por la Autoridad Ambiental; cuyo cumplimiento será verificado por la Unidad de Gestión Ambiental. *(Servicios especializados B)*. • Previo a su funcionamiento deberán obtener todas las autorizaciones de las Entidades Competentes Estatales que ejerzan la regulación y control de dicha actividad; como Ministerios, Agencias de Regulación y Control, Subsecretarías, entre otras. • Se prohíbe el uso del espacio público para las actividades de carga y descarga; las mismas deberán desarrollarse al interior del predio. • Cumplir con reglamentos, ordenanzas y requisitos emitidos por el GAD Municipal para el desarrollo de determinada actividad. • Para el caso de las licorerías, se permitirá únicamente la venta, más no el consumo en el local de expendio, ni la utilización del espacio público adyacente.
6,2,2	Servicios especializados A	Agencias de viajes y mudanzas. Estacionamientos públicos, alquiler de vehículos en general. Laboratorios clínicos, médicos y dentales. Servicios de reparación (electricistas, relojeros, gasfiteros, electrodomésticos, radio y televisión). Laboratorios y estudios fotográficos. Gimnasios, centros de cosmetología y masajes, baños turco y sauna. Centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA), lavadoras de autos.	CSS2	
6,2,3	Servicios especializados B	Cambio de aceite, y lubricadoras. Mecánicas livianas, vulcanizadoras. Patio de venta de vehículos livianos. Distribución al detal de GLP.	CSS3	
6,2,4	Comercios de menor escala	Centros comerciales de hasta 500m² de área útil, almacenes por departamentos, comisariatos. Ferias temporales.	CSS4	
6,2,5	Oficinas administrativas	Consultorios y oficinas agrupadas. Edificios de oficinas públicas y privadas.	CSS5	
6,2,6	Alojamiento temporal	Residenciales, hostales, hosterías y pensiones.	CSS6	
6,3	**COMERCIAL Y SERVICIOS ZONAL**		**CSZ**	
6,3,1	Centros de diversión	Cines, teatros. Bares, discotecas, salones (eventos, baile, banquetes), karaoke, billares, bar. Juegos electrónicos de video y salón.	CSZ1	• Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. • En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC. • La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. • Previo a su funcionamiento deberán obtener todas las autorizaciones de las Entidades Competentes Estatales que ejerzan la regulación y control de dicha actividad; como Ministerios, Agencias de Regulación y Control, Subsecretarías, entre otras. • Se prohíbe el uso del espacio público para las actividades de carga y descarga; las mismas deberán desarrollarse al interior del predio.
6,3,2	Comercios y servicios	Talleres mecánicos pesados, torno, enderezada, laminadoras, mecánica automotriz, carrocerías. Distribuidora de materiales de construcción. Patio de vehículos de transporte pesado, maquinaria pesada, mudanzas.	CSZ2	
6,3,3	Acopio y bodegaje	Centros de acopio. Centros de acopio y distribuidoras de GLP. Bodegaje de artículos de reciclaje. Gasolineras y estaciones de servicio.	CSZ3	
6,3,4	Vehículos y maquinaria liviana.	Agencias y patios de vehículos, venta y alquiler de maquinaria liviana en general, mudanzas.	CSZ4	

Anexo 07. Asignación de usos de suelo, actividades y condiciones

Nº	TIPOS DE ACTIVIDADES A NIVEL CANTONAL		CÓDIGO	CONDICIONES PARA EL EMPLAZAMIENTO DE UNA ACTIVIDAD
6,3,5	Centros de comercio	Comercios agrupados en general hasta 1000m² de área útil. Centros de comercio popular.	CSZ5	• Cumplir con reglamentos, ordenanzas y requisitos emitidos por el GAD Municipal para el desarrollo de determinada actividad. • Los bares pueden realizar presentaciones artísticas o música en vivo siempre y cuando realice un estudio y ejecución de un sistema de insonorización que garantice manejar los decibeles de ruido permitidos, se prohíbe la colocación de amplificadores de sonido fuera del establecimiento, su verificación se realizará por parte de la CGA. • Todo local o establecimiento para Discotecas deberá previo al funcionamiento realizar un estudio y ejecución de un sistema de insonorización que garantice manejar los decibeles de ruido permitidos. • En los establecimientos que generan concentración de público, será de carácter obligatorio la exhibición del aforo o capacidad que establecerá el ente competente de conformidad con lo establecido en la NFPA 101 Código de Seguridad Humana o norma específica que la sustituya, el cálculo para determinar el aforo se hará sobre el área útil del local, respetando el 30% de circulación y pasillos hacia los accesos y la salida emergencia. • Para el funcionamiento de las actividades se considerará los requisitos vigentes emitidos por cada nivel de gobierno, y la prevalencia de las competencias según el nivel jerárquico. Estos requisitos emitidos para el buen funcionamiento de la actividad tienen la finalidad de precautelar la compatibilidad armónica de actividades en relación a los posibles impactos ambiental, urbanísticos, social, de seguridad y de salubridad entre otros, que pudieran generarse. • Los locales ubicados con frente a una vía estatal o arterial deberá respetar el derecho de vía establecido. Se prohíbe el ingreso directo superior a una vía estatal o arterial, pudiendo generar un carril de desaceleración e incorporación.
6,3,6	Servicios de alojamiento	Hoteles, complejos hoteleros.	CSZ6	
6,3,7	Distribuciones y acopio	Distribuidora de llantas y servicios, distribuidora de insumos agropecuarios, bodegas comerciales y de productos que no impliquen riesgo.	CSZ7	
6,4	**COMERCIAL Y SERVICIOS CIUDAD**		**CSC**	
6,4,1	Servicios personales restringidos	Casas de citas, prostíbulos, centros nocturnos (night club), cabarets.	CSC 1	• Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. • En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC. • La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. • Previo a su funcionamiento deberán obtener todas las autorizaciones de las Entidades Competentes Estatales que ejerzan la regulación y control de dicha actividad; como Ministerios, Agencias de Regulación y Control, Subsecretarías, entre otras. • Se prohíbe el uso del espacio público para las actividades de carga y descarga; las mismas deberán desarrollarse al interior del predio. • Cumplir con reglamentos, ordenanzas y requisitos emitidos por el GAD Municipal para el desarrollo de determinada actividad. • Alojamiento temporal 2. o Se ubicará a 1 km del límite urbano de la ciudad y a 1 km de los límites urbano parroquiales. o Deberá estar alejada a 1 km de centros educativos y de salud. o Tendrá fácil accesibilidad a 250 m de la red vial estatal y un tamaño de predio mínimo de 0,5 ha. o Se preverá el diseño de un carril de incorporación con una sección mínima de 4 m. • Servicios personales restringidos. o Se ubicará a 2 km del límite urbano de la ciudad y a 1 km de los límites urbano parroquiales. o Deberá estar alejada a 2 km de centros educativos y de salud. o Tendrá fácil accesibilidad a 500 m de la red vial estatal y un tamaño de predio mínimo de 1 ha. o Se preverá un anillo de amortiguamiento de 50 m.
6,4,2	Vehículos y maquinaria pesada.	Áreas de exposición, venta de maquinaria pesada, vehículos de transporte pesado.	CSC 2	
6,4,3	Materiales de construcción.	Centros ferreteros, insumos para la industria, material de construcción al por mayor.	CSC 3	
6,4,4	Centros comerciales.	Comercios agrupados en general mayores a 5000m² de área útil.	CSC 4	
6,4,5	Alojamiento Temporal 2	Moteles.	CSC 5	

Anexo 07. Asignación de usos de suelo, actividades y condiciones

Nº	TIPOS DE ACTIVIDADES A NIVEL CANTONAL		CÓDIGO	CONDICIONES PARA EL EMPLAZAMIENTO DE UNA ACTIVIDAD
7	ACTIVIDADES RELATIVAS A LOS EQUIPAMIENTOS		E	
7,1	SERVICIOS SOCIALES			
7,1,1	EDUCACIÓN		EE	
7,1,1,1	Educación barrial / comunal	Preescolar, escuelas de educación básica	EEB	• Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. • En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC. • La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. • Implementar medidas de prevención, mitigación y protección emitidas por la Autoridad Ambiental. • Se sujetarán a las condiciones que establezcan las Entidades Competentes Estatales que ejerzan la regulación y control de dicha actividad; como Ministerios, Coordinaciones zonales, Distritos, Subsecretarías, entre otras.
7,1,1,2	Educación sectorial / parroquial	Colegios Secundarios, Unidades Educativas	EES	
7,1,1,3	Educación zonal	Institutos de Educación Especial, Centros de Capacitación Laboral, Institutos Técnicos y Centros Artesanales y Ocupacionales, Escuelas Taller, Centros de Investigación y Experimentación, Sedes Universitarias	EEZ	
7,1,1,4	Educación ciudad o región	Campus Universitarios, Centros Tecnológicos e Institutos de Educación Superior	EEC	
7,1,2	CULTURAL		EC	
7,1,2,1	Cultural barrial / comunal	Casas Comunales	ECB	• Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. • En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC. • La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. • Implementar medidas de prevención, mitigación y protección emitidas por la Autoridad Ambiental. • Se sujetarán a las condiciones que establezcan las Entidades Competentes Estatales que ejerzan la regulación y control de dicha actividad; como Ministerios, Subsecretarías, entre otras.
7,1,2,2	Cultural sectorial / parroquial	Bibliotecas, Museos de Artes Populares, Galerías Públicas de Arte, Teatros, Cines	ECS	
7,1,2,3	Cultural zonal	Centros de Promoción Popular, Auditorios, Centros Culturales, Centros de Documentación	ECZ	
7,1,2,4	Cultural ciudad o regional	Casa de la Cultura, museos, cinematecas y hemerotecas	ECC	
7,1,3	SALUD		ES	
7,1,3,1	Salud barrial / comunal	Puestos de Salud, Consultorios Médicos y Dentales	ESB	• Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. • En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC. • La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. • Implementar medidas de prevención, mitigación y protección emitidas por la Autoridad Ambiental. • Se sujetarán a las condiciones que establezcan las Entidades Competentes Estatales que ejerzan la regulación y control de dicha actividad; como Ministerios, Coordinaciones zonales, Distritos, Subsecretarías, entre otras.
7,1,3,2	Salud sectorial / parroquial	Clínicas con un máximo de quince camas, Subcentros de Salud, Unidad de emergencia, hospital del Día, Consultorios de hasta 20 unidades de consulta	ESS	
7,1,3,3	Salud zonal	Clínica hospital, hospital general, consultorios mayores a 20 unidades de consulta, centros de salud.	ESZ	
7,1,3,4	Salud ciudad o regional	Hospital de especialidades, centros de rehabilitación de salud	ESC	
7,1,4	BIENESTAR SOCIAL		EB	

Anexo 07. Asignación de usos de suelo, actividades y condiciones

Nº	TIPOS DE ACTIVIDADES A NIVEL CANTONAL		CÓDIGO	CONDICIONES PARA EL EMPLAZAMIENTO DE UNA ACTIVIDAD
7,1,4,1	Bienestar barrial / comunal	Guarderías infantiles y Casas Cuna	EBSB	• Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. • En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC. • La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. • Implementar medidas de prevención, mitigación y protección emitidas por la Autoridad Ambiental. • Se sujetarán a las condiciones que establezcan las Entidades Competentes Estatales que ejerzan la regulación y control de dicha actividad; como Ministerios, Coordinaciones zonales, Distritos, Subsecretarías, entre otras.
7,1,4,2	Bienestar sectorial / parroquial	Asistencia Social, Centros de Formación Juvenil y familiar, aldeas educativas	EBSS	
7,1,4,3	Bienestar zonal	Albergues, centros de protección de menores	EBSZ	
7,1,4,4	Bienestar ciudad o regional	Orfanatos, asilos de ancianos	EBSC	
7,1,5	RECREATIVO Y DEPORTES		ED	
7,1,5,1	Recreativo barrial / comunal	Canchas deportivas, de uso múltiple.	EDB	• Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. • En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC. • La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. • Implementar medidas de prevención, mitigación y protección emitidas por la Autoridad Ambiental. • Se sujetarán a las condiciones que establezcan las Entidades Competentes Estatales que ejerzan la regulación y control de dicha actividad; como Ministerios, Subsecretarías, entre otras.
7,1,5,2	Recreativo sectorial / parroquial	Centros deportivos públicos y privados, polideportivos, gimnasios y piscinas	EDS	
7,1,5,3	Recreativo zonal	Polideportivo especializados y coliseos (hasta 500 personas) centros de espectáculos.	EDZ	
7,1,5,4	Recreativo ciudad o regional	Estadios, coliseos, jardín botánico, zoológicos, plazas de toros.	EDC	
7,1,6	RELIGIOSO		ER	
7,1,6,1	Religioso barrial / comunal	Capillas	ERB	• Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. • En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC. • La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. • Implementar medidas de prevención, mitigación y protección emitidas por la Autoridad Ambiental.
7,1,6,2	Religioso sectorial / parroquial	Templos y Casas de Retiros	ERS	
7,1,6,3	Religioso ciudad o regional	Catedral, Conventos y monasterios	ERC	
7,2	**SERVICIOS PÚBLICOS**			
7,2,1	SEGURIDAD		EG	
7,2,1,1	Seguridad barrial / comunal	Vigilancia de Policía	EGB	• Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. • En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC. • La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente.
7,2,1,2	Seguridad sectorial / parroquial	Puesto de Control, Brigadas Barriales, UPC	EGS	

Anexo 07. Asignación de usos de suelo, actividades y condiciones

Nº	TIPOS DE ACTIVIDADES A NIVEL CANTONAL		CÓDIGO	CONDICIONES PARA EL EMPLAZAMIENTO DE UNA ACTIVIDAD
7,2,1,3	Seguridad zonal	Estación de Bomberos	EGZ	• Implementar medidas de prevención, mitigación y protección emitidas por la Autoridad Ambiental. • Previo a su funcionamiento deberán obtener todas las autorizaciones de las Entidades Competentes Estatales que ejerzan la regulación y control de dicha actividad; como Ministerios, Coordinaciones zonales, Distritos, entre otras.
7,2,1,4	Seguridad ciudad o región	Instalaciones Militares, Cuartel de Policía y Centros de Rehabilitación Social	EGC	
7,2,2	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA		EAP	
7,2,2,1	Administración sectorial / parroquial	Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, Juntas de Agua, Oficinas de Agua Potable, Energía Eléctrica, Correos y Teléfonos.	EAPS	• Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. • En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC. • La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. • Implementar medidas de prevención, mitigación y protección emitidas por la Autoridad Ambiental.
7,2,2,2	Administración zonal	Oficinas Descentralizadas Municipales, Organismos Internacionales	EAPZ	
7,2,2,3	Administración ciudad o región	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, Sedes principales de Entidades Públicas y Centros Administrativos Provinciales, Regionales o Nacionales	EAPC	
7,2,3	SERVICIOS FUNERARIOS		EF	
7,2,3,1	Servicios funerarios sectorial / parroquial	Cementerios Parroquiales, Salas de Velación	EFS	• Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. • En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC. • La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. • Implementar medidas de prevención, mitigación y protección emitidas por la Autoridad Ambiental. • Se sujetarán a las condiciones que establezcan las Entidades Competentes Estatales que ejerzan la regulación y control de dicha actividad; como Ministerios, Subsecretarías, entre otras.
7,2,3,2	Servicios funerarios zonal	Cementerios, Servicios de Cremación y/o Velación y osarios dentro del Centro Urbano	EFZ	
7,2,3,3	Servicios funerarios ciudad o región	Cementerios, Parques Cementerios, Crematorios	EFC	
7,2,4	APROVISIONAMIENTO		EA	
7,2,4,1	Aprovisionamiento barrial	Ferias de comercialización barrial.	EAB	• Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. • En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC. • La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. • Implementar medidas de prevención, mitigación y protección emitidas por la Autoridad Ambiental. • Se sujetarán a las condiciones que establezcan las Entidades Competentes Estatales que ejerzan la regulación y control de dicha actividad; como Ministerios, Agencias de Regulación y Control, Subsecretarías, entre otras.
7,2,4,2	Aprovisionamiento sectorial.	Mercado de nivel parroquial, plataformas de comercialización	EAS	
7,2,4,3	Aprovisionamiento zonal	Mercado municipal.	EAZ	
7,2,4,4	Aprovisionamiento de ciudad.	Mercado mayorista, feria de ganado	EAC	
7,2,4,5	Aprovisionamiento Especial	Camal municipal, mataderos.	EAE	
7,2,5	TRANSPORTE		ET	
7,2,5,1	Transporte barrial / comunal	Estación de taxis o camionetas, paradas de buses urbanos e interparroquiales	ETB	• Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. • En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios

Anexo 07. Asignación de usos de suelo, actividades y condiciones

Nº	TIPOS DE ACTIVIDADES A NIVEL CANTONAL		CÓDIGO	CONDICIONES PARA EL EMPLAZAMIENTO DE UNA ACTIVIDAD
7,2,5,2	Transporte sectorial / parroquial	Estacionamiento de Camionetas, taxis, buses urbanos e interparroquiales, parqueaderos públicos, centros de revisión vehicular	ETS	complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC. • La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. • Implementar medidas de prevención, mitigación y protección emitidas por la Autoridad Ambiental. • Se sujetarán a las condiciones que establezcan las Entidades Competentes Estatales que ejerzan la regulación y control de dicha actividad; como Ministerios, Coordinaciones zonales, Distritos, Subsecretarías, entre otras.
7,2,5,3	Transporte zonal	Terminales de Transporte local, Terminales de Transferencia, de transporte público, estación de transporte de carga y maquinaria pesada.	ETZ	
7,2,5,4	Transporte ciudad o región	Terminales de buses interprovinciales y de carga, estaciones de ferrocarril de carga y pasajeros	ETC	
7,2,6	INFRAESTRUCTURA		EI	
7,2,6,1	Infraestructura barrial / comunal	Servicios Higiénicos	EIB	• Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. • En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC. • La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. • Implementar medidas de prevención, mitigación y protección emitidas por la Autoridad Ambiental. • Se sujetarán a las condiciones que establezcan las Entidades Competentes Estatales que ejerzan la regulación y control de dicha actividad; como Ministerios, Coordinaciones zonales, Distritos, Subsecretarías, entre otras.
7,2,6,2	Infraestructura sectorial / parroquial	Estaciones de Bombeo y Tanques de Almacenamiento de Agua	EIS	
7,2,6,3	Infraestructura zonal	Plantas Potabilizadoras y Subestaciones Eléctricas	EIZ	
7,2,6,4	Infraestructura ciudad o región	Plantas Eléctricas de tratamiento y estaciones de energía, Plantas Termoeléctricas Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos)	EIC	
8	ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES		AV	
8,1	Áreas verdes barrial / comunal	Parques infantiles	AVB	• Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. • En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC. • La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. • Implementar medidas de prevención, mitigación y protección emitidas por la Autoridad Ambiental.
8,2	Áreas verdes sectorial / parroquial	Parques barriales, plaza central	AVS	
8,3	Áreas verdes zonal	Parque zonal, plaza cívica	AVZ	
8,4	Áreas verdes ciudad / regional	Parque urbano, miradores, parque temático, parque de flora y fauna.	AVC	

DEFINICIONES SOBRE USOS DE SUELO

Uso residencial (R).

- **Residencial de baja densidad (RBD).** Son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales, servicios y equipamientos de nivel barrial.
- **Residencial de mediana densidad RMD).** Son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales, servicios y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.
- **Residencial de alta densidad (RAD).** Son zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, actividades económicas, servicios, equipamientos y actividades especializadas que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad.

- **Residencial rural (RSR).** Corresponde a núcleos de población en suelo rural de producción, se caracteriza por la existencia de viviendas dispersas sin una trama urbana definida que coexisten con actividades agropecuarias; donde prevalecerán las bajas densidades, bajos índices de ocupación y actividades básicas de comercio y equipamiento.

Comercial y de servicios barrial.

- **Comercio básico.** Son establecimientos de consumo cotidiano (venta minorista), su accesibilidad será principalmente peatonal.
- **Servicios básicos.** Están conformados por los establecimientos de oferta y prestación de servicios de apoyo a las áreas residenciales.
- **Oficinas administrativas (1):** Comprende oficinas privadas y públicas individuales, en áreas útiles no mayores a 120 m2, a instalarse en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficinas
- **Alojamiento doméstico:** Comprende aquellos establecimientos que prestan servicios ampliados de alojamiento al uso residencial.

Comercial y de servicios sectorial.

- **Comercios especializados:** Ofrecen una gran variedad de productos y son establecimientos que sirven a una amplia zona o a la totalidad del sector, y son generadores de tráfico vehicular y de carga, su impacto puede ser disminuido a través de normas de operación;
- **Servicios especializados:** Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios en áreas que rebasan las zonas residenciales y se constituyen en soporte y apoyo a la movilidad de la población.
- **Comercios de menor escala:** Son aquellos establecimientos que agrupan a locales y almacenes que no superan los 1.000 m2 de área útil.
- **Comercio temporal:** Son instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas o explanadas, su autorización debe ser condicionada para cada caso, dependiendo del impacto que ocasionen a las zonas aledañas;
- **Oficinas administrativas (2):** Son de profesionales, de empresas, de negocios, gubernamentales, agrupadas en edificios de oficinas o corporativos: generan tráfico de vehículos, demandan áreas de estacionamientos y vías de acceso adecuadas;
- **Alojamiento temporal:** Comprende instalaciones para alojamiento que funcionan mediante el arrendamiento de habitaciones y servicios complementarios.

Comercial y de servicios zonal.

- **Centros de diversión:** Son aquellos destinados a actividades lúdicas y espectáculos que generan concentraciones públicas; por su naturaleza generan medianos y altos impactos urbanos por la alta demanda de áreas para estacionamiento, accesibilidad y provisión de transporte, de instalaciones y servicios especiales. Estos establecimientos no tendrán habitaciones ni servicios de hospedaje.
- **Comercios y servicios de mayor impacto:** Por la naturaleza de los productos que expenden y los servicios que prestan, son generadores de tráfico vehicular y de carga que afectan a la imagen urbana y al funcionamiento de otro tipo de actividades comerciales.
- **Acopio y bodegaje.** Constituyen establecimientos para almacenes, bodegas y ventas al mayoreo.
- **Venta de vehículos y maquinaria liviana:** Son aquellos establecimientos abiertos o cubiertos para la exhibición y venta.

- **Centros de comercio:** Es la agrupación de comercios y tiendas en una edificación por departamentos que no superan los 1.000 m2 de área útil;
- **Servicio de alojamiento:** Son edificaciones planificadas para dar servicio de hospedaje, convenciones y otros propios de hotelería.

Comercial y de servicios de ciudad

- **Servicios personales restringidos.** Son establecimientos que dan hospedaje temporal o de corto plazo para comercio sexual, no incluyen usos complementarios, estos usos estarán alejados al menos a 1000 metros de las superficies delimitadas como urbanas.
- **Vehículos y maquinaria pesada.** Comprenden actividades que requieren extensas superficies de terreno y exposición; son generadoras de alto tráfico.
- **Materiales de construcción.** Son generadores de tráfico, polvo, requieren de grandes superficies para acopio y venta de productos.
- **Centros comerciales.** Es la agrupación de comercios en una edificación, están clasificados por departamentos y tipologías de productos, son generadores de grandes volúmenes de tráfico, demandan grandes superficies de estacionamientos.

Uso industrial (I).

- **Industrial de bajo impacto.** Comprenden las manufacturas y los establecimientos industriales compatibles con los usos residenciales; son generadores de impactos ambientales asimilables por el sistema y el entorno. Los usos clasificados dentro de esta categoría requieren de la elaboración de la ficha ambiental.
- **Industrial de mediano impacto.** De mediano impacto ambiental y urbano comprende los establecimientos industriales y pequeña industria que generan impactos tenues o moderados producidos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de proceso, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores y que pueden ser reducidos y controlados mediante técnicas especiales. Los usos clasificados dentro de esta categoría requieren de la elaboración de la Ficha Ambiental y un Plan de Manejo Ambiental.
- **Industria de alto impacto.** Comprenden las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustible, ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores, instalaciones que requieren de un alto nivel de prevención y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deben presentar Estudios de Impacto Ambiental y Planes de manejo Ambiental.
- **Industria de alto riesgo.** Son los establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas, que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención y el control de todo tipo de contaminación y riesgos. Los usos clasificados dentro de esta categoría requieren de la elaboración de la Ficha Ambiental y un Plan de Manejo Ambiental.

Equipamientos de servicios sociales

- **Educación:** corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad;
- **Cultura: c**orresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura;

- **Salud:** corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis;
- **Bienestar social:** corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia, no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social y ayuda a la sociedad, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos humanos específicos;
- **Recreación y deporte:** el equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas;
- **Culto:** comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.

Equipamientos de servicios públicos:

- **Seguridad ciudadana:** comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil;
- **Servicios de la administración pública:** son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles del Estado;
- **Servicios funerarios:** son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos;
- **Transporte:** es el equipamiento de servicio público con edificaciones e instalaciones destinadas a la movilidad de las personas, bienes y servicios a través de todos los medios de locomoción, incluyendo vehículos de transporte públicos y privados.
- **Instalaciones de infraestructura:** comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas; corresponde a las edificaciones e instalaciones para los servicios básicos y,
- **Aprovisionamiento**. Comprende aquellos servicios vinculados al servicio de abastecimiento como mercados, ferias, camal, plazas de rastro.

Uso recursos naturales (RN).

- **Recursos naturales renovables.** Suelos destinados al aprovechamiento de la agricultura, ganadería, forestal y explotación piscícola tanto de autoabastecimiento y comercialización menor como de uso y explotación intensiva o extensiva.
- **Recursos naturales no renovables.** Suelos destinados a la explotación minera. Para el caso específico del cantón Gualaceo se prohíbe todo tipo de explotación de minería metálica.

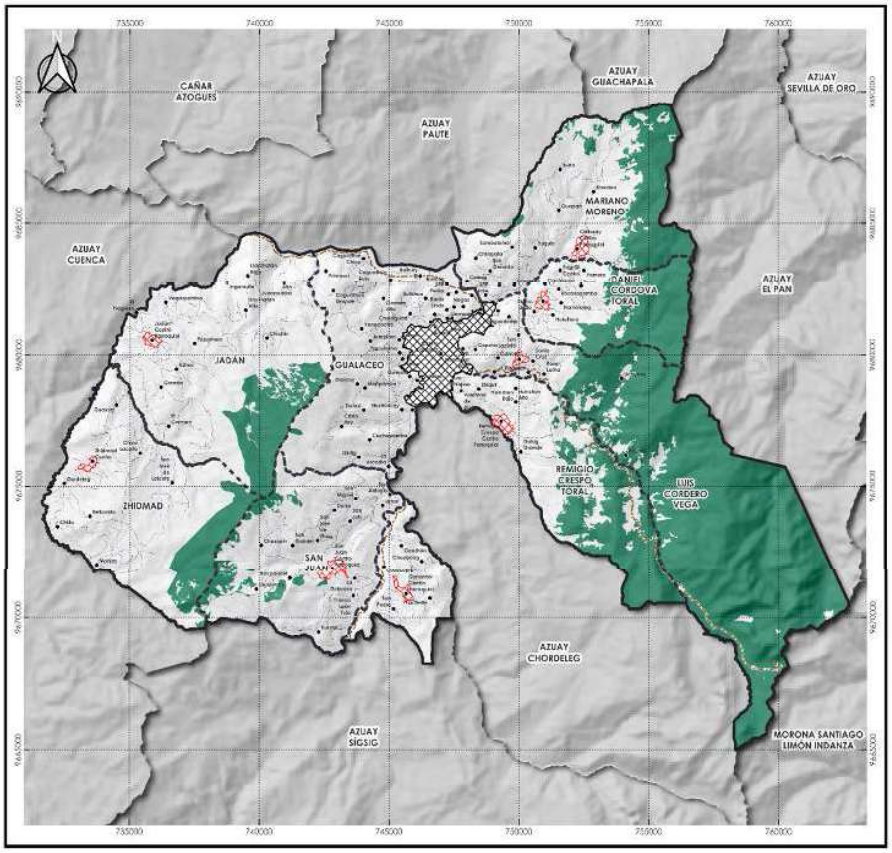
ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

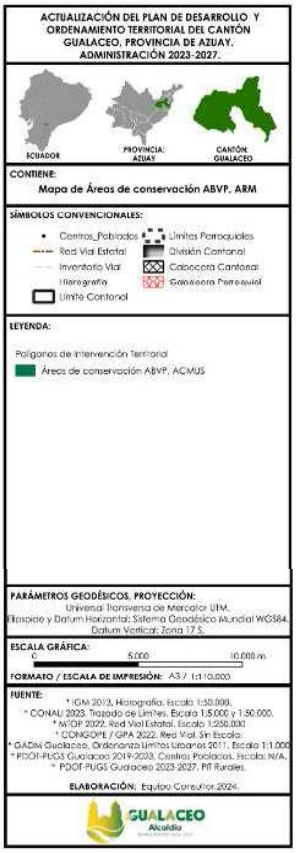
Suelo **Rural**

Suelo rural
PROTECCIÓN

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL		**CÓDIGO:**	**PITR-PT-01**
DATOS GENERALES:			
CANTÓN: **Gualaceo**	CLASE DE SUELO: **Rural**	SUBCLASE: **Protección**	
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Conservación**	SUPERFICIE BRUTA: **10.733,33 has.**	SUPERFICIE NETA: **N/A**	
GRÁFICO:			





CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m^2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
N/A	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**

DENSIDAD (Viv/ha.):

N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

N/A

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Protección ecológica
PRINCIPAL:	PEE
COMPLEMENTARIO:	PERA - PEIA
RESTRINGIDO:	PERBI - CP3 – RNR8.

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - CP1 - CP2 – CP4 - RNR1 – RNR2 – RNR3 – RNR4 - RNR5 - NR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – RBD - RMD - RAD - RMCS – RMAP - IBI1 – IMI1 - IAI1 - IAR1 – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSS3 - CSS4 - CSS5 – CSS6 - CSZ1 - CSZ2 – CSZ3 – CSZ4 - CSZ5 – CSZ6 – CSZ7 - CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EEB – EES – EEZ – EEC - ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ – ESC - EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC - EDB – EDS - EDZ – EDC – ERB – ERS – ERC - EGB – EGS – EGZ – EGC - EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EFC - EAB – EAS – EAZ – EAC – EAE - ETB – ETS – ETZ – ETC - EIB – EIS – EIZ – EIC - AVB –AVS –AVZ – AVC - RNNR3.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad, prevalecerá la protección de las Áreas de Bosque y Vegetación Protectora.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- No se establecen condicionantes urbanísticas.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- Se restringe el fraccionamiento y la edificación; únicamente se permitirán construcciones que contribuyan a la promoción y el cuidado de estas áreas sensibles; siendo estas exclusivamente para guardianía, refugios, investigación científica y ambiental.
- Las actuaciones en estas áreas estarán en función del correspondiente Plan de Manejo Ambiental, Estudios y Proyectos particulares.
- En el caso de superposición con las Circunscripciones Territoriales Indígenas (CTI) y Polígonos Arqueológicos, se aplicará el marco legal vigente para el efecto.
- Las construcciones existentes no podrán ser sujetas de ampliaciones o modificaciones.

SUELO PÚBLICO:

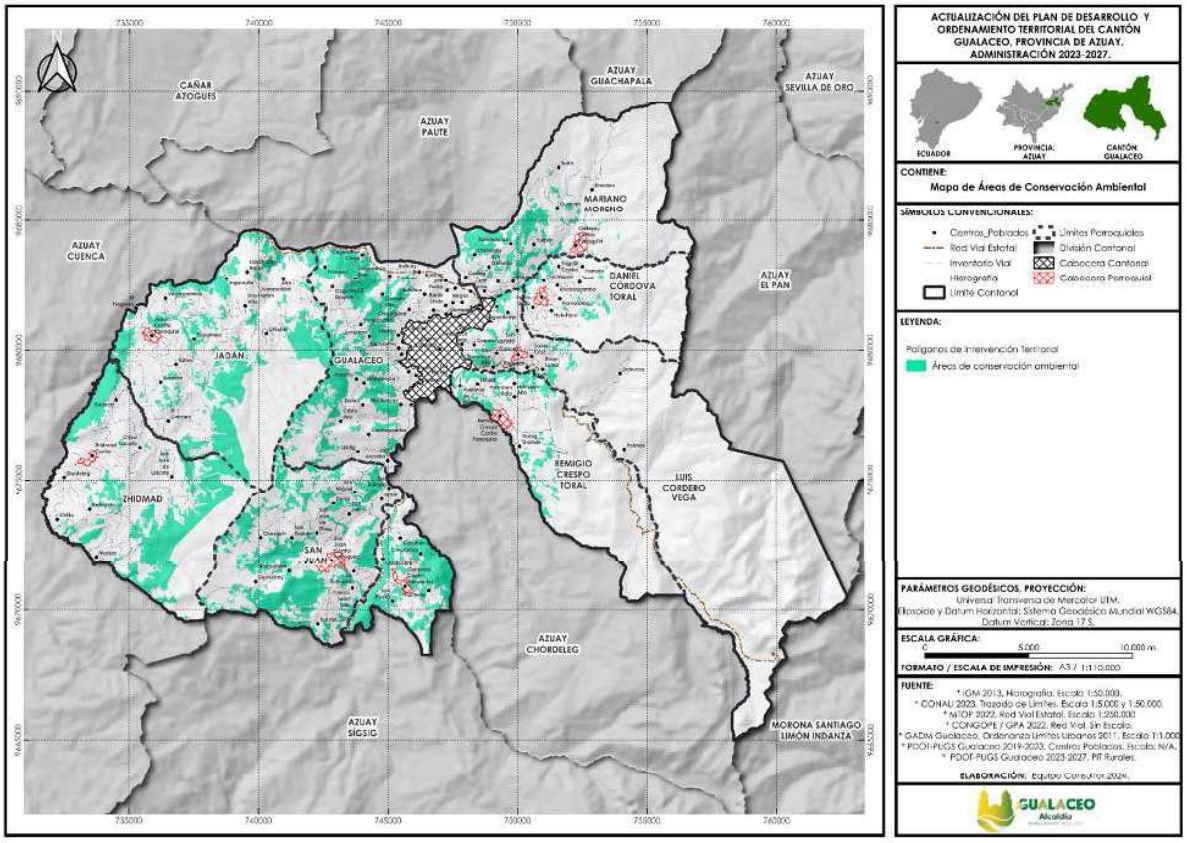
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL		**CÓDIGO:**	**PITR-PT-02**
DATOS GENERALES:			
CANTÓN: **Gualaceo**	CLASE DE SUELO: **Rural**	SUBCLAS: **Protección**	
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Conservación**	SUPERFICIE BRUTA: **5.740,65 has.**	SUPERFICIE NETA: **N/A**	
GRÁFICO:			



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m^2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
N/A	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**

DENSIDAD (Viv/ha.):									
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:
N/A

USOS DE SUELO:	
GENERAL:	Protección ecológica
PRINCIPAL:	PEE
COMPLEMENTARIO:	PERA - PERBI – PEIA - RNR8

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

RESTRINGIDO:	PERMI - CP3 – RNR11 - RNNR3.
PROHIBIDO:	PERAI - CP1 - CP2 – CP4 - RNR1 – RNR2 – RNR3 – RNR4 - RNR5 - NR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNNR1 - RNNR2 – RBD - RMD - RAD - RMCS – RMAP - IBI1 – IMI1 - IAI1 - IAR1 – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSS3 - CSS4 - CSS5 – CSS6 - CSZ1 - CSZ2 – CSZ3 – CSZ4 - CSZ5 – CSZ6 - CSZ7 - CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EEB – EES – EEZ – EEC - ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ – ESC - EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC - EDB – EDS - EDZ – EDC – ERB – ERS – ERC - EGB – EGS – EGZ – EGC - EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EFC - EAB – EAS – EAZ – EAC – EAE - ETB – ETS – ETZ – ETC - EIB – EIS – EIZ – EIC - AVB –AVS –AVZ – AVC.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad, prevalecerá la protección de las Áreas de Conservación Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- No se establecen condicionantes urbanísticas.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- Se restringe el fraccionamiento y la edificación; únicamente se permitirán construcciones que contribuyan a la promoción y el cuidado de estas áreas sensibles; siendo estas exclusivamente para guardianía, refugios, investigación científica y ambiental.
- Las actuaciones en estas áreas estarán en función del correspondiente Plan de Manejo Ambiental, Estudios y Proyectos particulares.
- Las construcciones existentes no podrán ser sujetas de ampliaciones o modificaciones.

SUELO PÚBLICO:

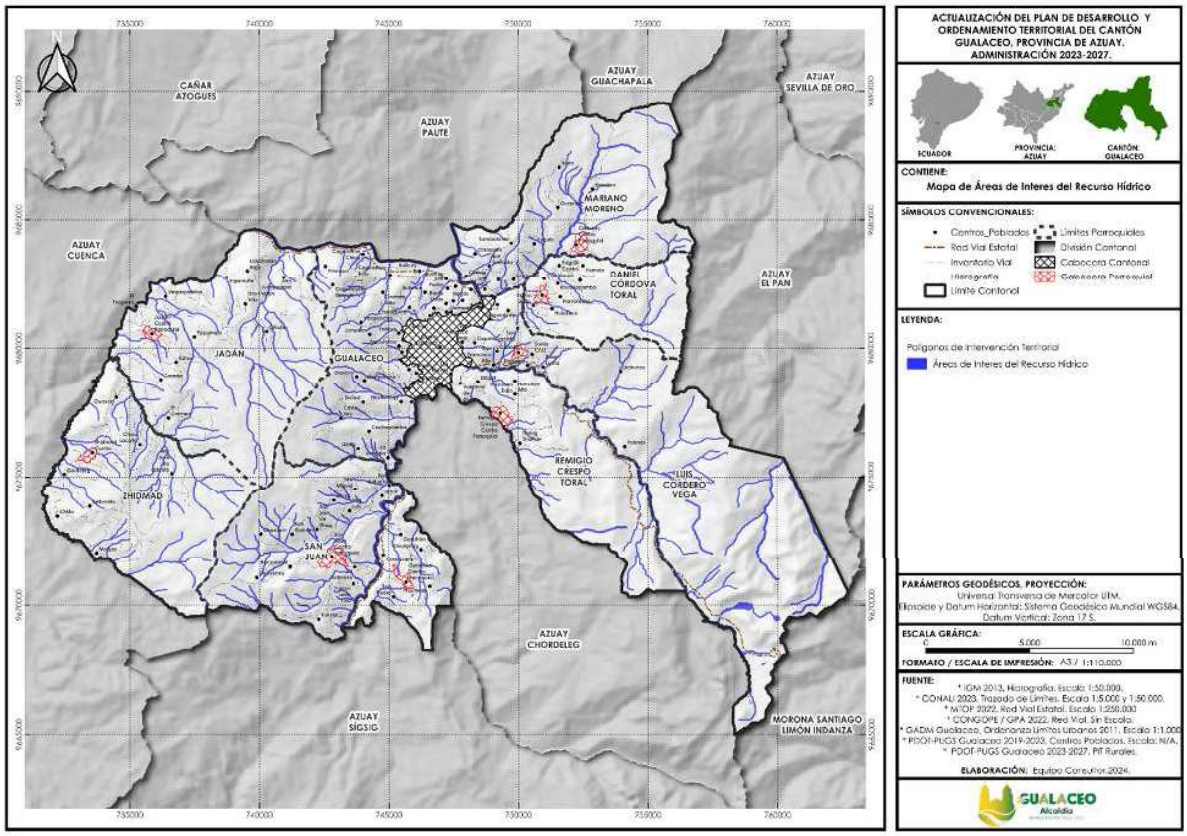
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL		**CÓDIGO:**	**PITR-PT-03**
DATOS GENERALES:			
CANTÓN: **Gualaceo**	CLASE DE SUELO: **Rural**	SUBCLASE: **Protección**	
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Conservación**	SUPERFICIE BRUTA: **2.068,37 has.**	SUPERFICIE NETA: **N/A**	
GRÁFICO:			



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m^2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
N/A	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**

DENSIDAD (Viv/ha.):

N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

N/A

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Protección ecológica
PRINCIPAL:	PEE
COMPLEMENTARIO:	PERA - PERBI - RNR8 - RNR9
RESTRINGIDO:	PERMI - CP3 – RNR11

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PROHIBIDO:	PERAI - PEIA - CP1 - CP2 – CP4 - RNR1 – RNR2 – RNR3 – RNR4 - RNR5 - NR6 - RNR7 - RNR10 - RNNR1 - RNNR2 – RBD - RMD - RAD - RMCS – RMAP - IBI1 – IMI1 - IAI1 - IAR1 – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSS3 - CSS4 - CSS5 – CSS6 - CSZ1 - CSZ2 – CSZ3 – CSZ4 - CSZ5 – CSZ6 - CSZ7 - CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EEB – EES – EEZ – EEC - ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ – ESC - EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC - EDB – EDS - EDZ – EDC – ERB – ERS – ERC - EGB – EGS – EGZ – EGC - EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EFC - EAB – EAS – EAZ – EAC – EAE - ETB – ETS – ETZ – ETC - EIB – EIS – EIZ – EIC - AVB –AVS –AVZ - AVC- RNNR3.

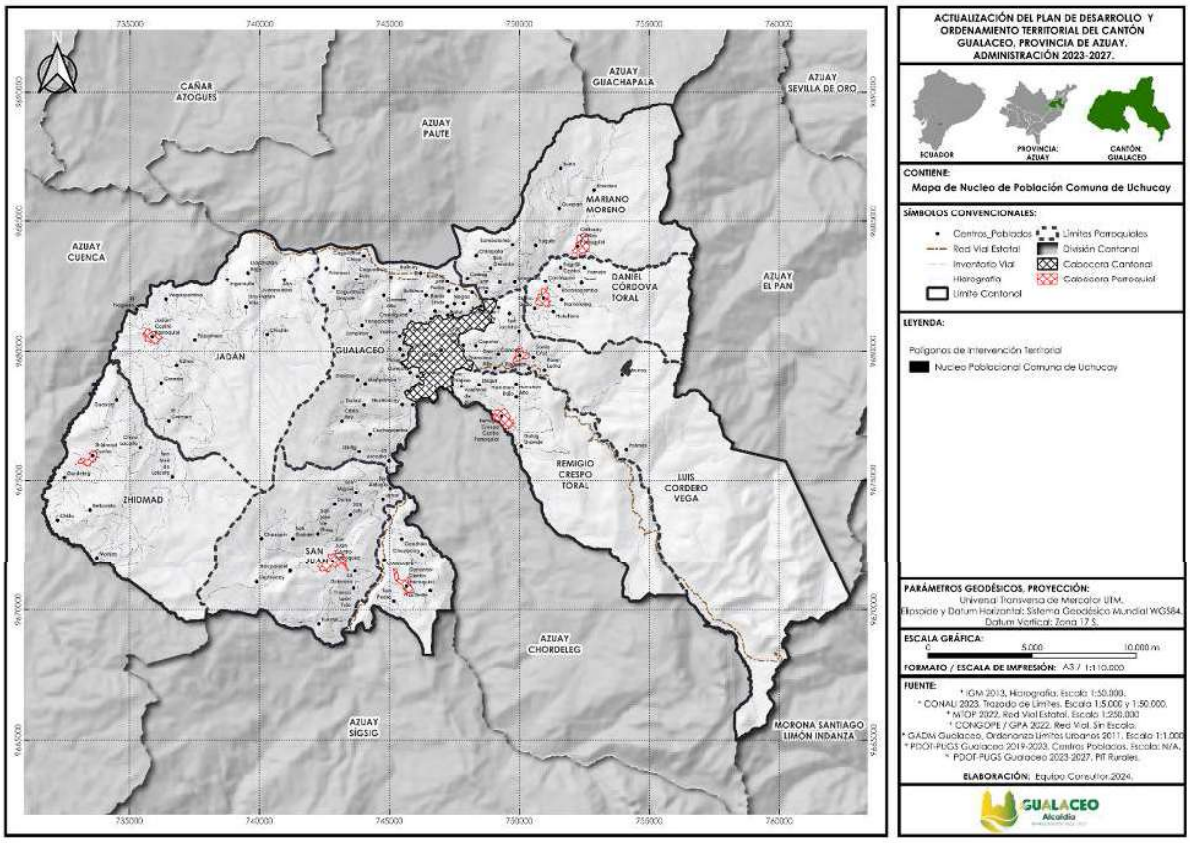
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:
CONDICIONANTES AMBIENTALES: • En función del impacto de la actividad, prevalecerá la protección de la Red Hídrica. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: • No se establecen condicionantes urbanísticas.
DETERMINANTES ADICIONALES:
• Se restringe el fraccionamiento y la edificación. • Las actuaciones en estas áreas estarán en función del correspondiente Plan de Manejo Ambiental, Estudios y Proyectos particulares. • Las construcciones existentes no podrán ser sujetas de ampliaciones o modificaciones.

SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL		**CÓDIGO:**	**PITR-PT-04**
DATOS GENERALES:			
CANTÓN: **Gualaceo**	CLASE DE SUELO: **Rural**	SUBCLASE: **Protección**	
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Conservación**	SUPERFICIE BRUTA: **17,11 has.**	SUPERFICIE NETA: **N/A**	
GRÁFICO:			



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m^2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
N/A	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**

DENSIDAD (Viv/ha.):									
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:
N/A

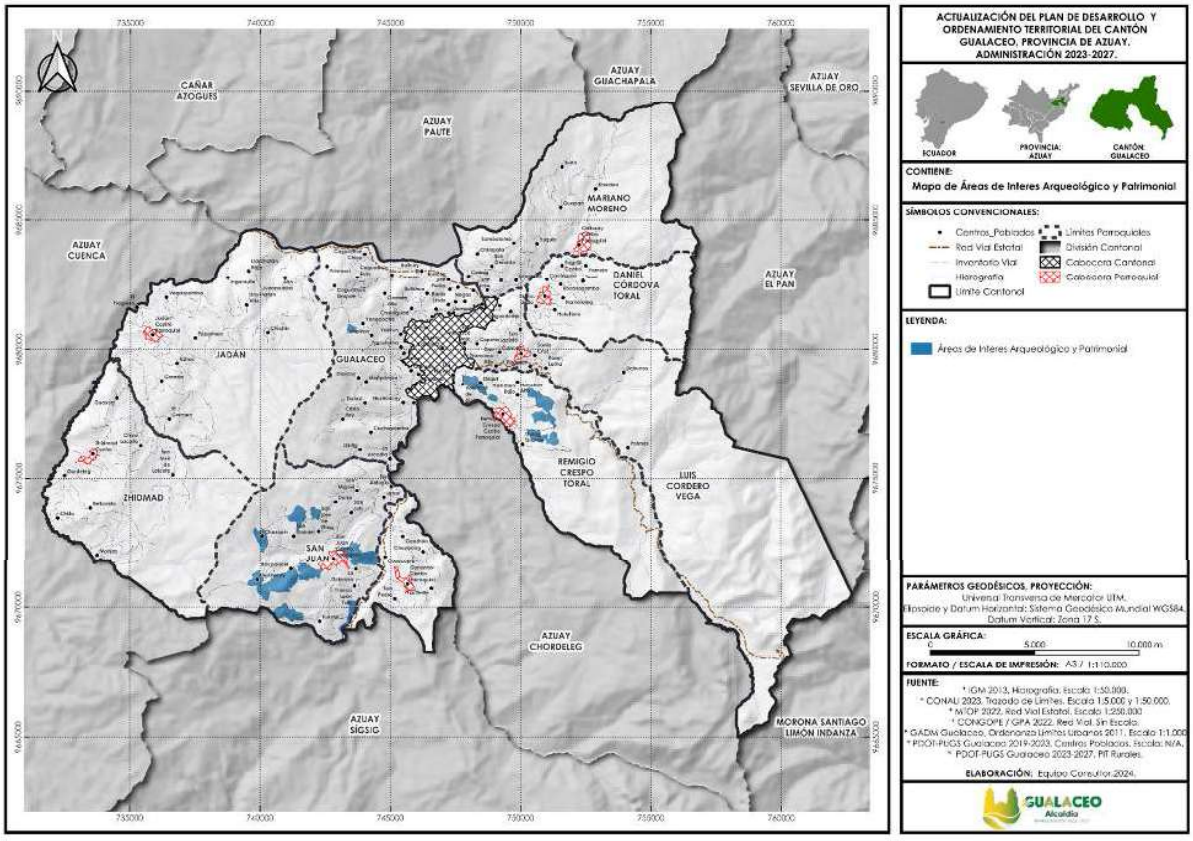
USOS DE SUELO:	
GENERAL:	Protección ecológica
PRINCIPAL:	PEE
COMPLEMENTARIO:	PERA - PERBI - PEIA- RNR8 - RNR9

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

RESTRINGIDO:	RBD - CSB4 – ECB – EDB - ERB – CSB1
PROHIBIDO:	PERMI - PERAI - CP1 - CP2 – CP3 - CP4 - RNR1 – RNR2 – RNR3 – RNR4 - RNR5 - NR6 - RNR7 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – RMD - RAD - RMCS – RMAP - IBI1 – IMI1 - IAI1 - IAR1 – CSB2 – CSB3 – CSS1 – CSS2 – CSS3 - CSS4 - CSS5 – CSS6 - CSZ1 - CSZ2 – CSZ3 – CSZ4 - CSZ5 – CSZ6 - CSZ7 - CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EEB – EES – EEZ – EEC - ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ – ESC - EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC - EDS - EDZ – EDC – ERS – ERC - EGB – EGS – EGZ – EGC - EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EFC - EAB – EAS – EAZ – EAC – EAE - ETB – ETS – ETZ – ETC - EIB – EIS – EIZ – EIC - AVB – AVS –AVZ - AVC- RNNR3.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES: • En función del impacto de la actividad, prevalecerá la protección de las Áreas de Bosque y Vegetación Protectora. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: • No se establecen condicionantes urbanísticas.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
• Se restringe el fraccionamiento y la edificación; únicamente se permitirán construcciones que contribuyan a la promoción y el cuidado de estas áreas sensibles; siendo estas exclusivamente para guardianía, refugios, investigación científica y ambiental. • Se permitirán actividades muy básicas de comercio de abarrotes exclusivamente para complementar las actividades turísticas propuestas y las pocas viviendas que se encuentran emplazadas en esta zona. • Las actuaciones en estas áreas estarán en función del correspondiente Plan de Manejo Ambiental, Estudios y Proyectos particulares. • Las construcciones existentes no podrán ser sujetas de ampliaciones, únicamente se podrán realizar modificaciones o refacciones con materiales que guarden relación con el contexto.	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL		**CÓDIGO:**	**PITR-PT-05**
DATOS GENERALES:			
CANTÓN: **Gualaceo**	CLASE DE SUELO: **Rural**	SUBCLASE: **Protección**	
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Conservación**	SUPERFICIE BRUTA: **509,30 has.**	SUPERFICIE NETA: **N/A**	
GRÁFICO:			



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m^2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
N/A	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**

DENSIDAD (Viv/ha.):									
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:
N/A

USOS DE SUELO:	
GENERAL:	Protección arqueológica
PRINCIPAL:	CP3
COMPLEMENTARIO:	PEIA - CP2 - CP4

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

RESTRINGIDO:	PEE - PERA - PERBI - RNR8
PROHIBIDO:	PERMI - PERAI - CP1 - RNR1 – RNR2 – RNR3 – RNR4 - RNR5 - NR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – RBD - RMD - RAD - RMCS – RMAP - IBI1 – IMI1 - IAI1 - IAR1 – CSB1 – CSZ7 - CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSS3 - CSS4 - CSS5 – CSS6 - CSZ1 - CSZ2 – CSZ3 – CSZ4 - CSZ5 – CSZ6 - CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EEB – EES – EEZ – EEC - ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ – ESC - EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC - EDB – EDS - EDZ – EDC – ERB – ERS – ERC - EGB – EGS – EGZ – EGC - EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EFC - EAB – EAS – EAZ – EAC – EAE - ETB – ETS – ETZ – ETC - EIB – EIS – EIZ – EIC - AVB –AVS –AVZ - AVC- RNNR3.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad, prevalecerá la protección de las Áreas de Protección Arqueológica.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- No se establecen condicionantes urbanísticas.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- Se restringe el fraccionamiento y la edificación.
- Las actuaciones en estas áreas estarán en función de lo determinado por la Autoridad Competente y las respectivas prospecciones arqueológicas.
- Las construcciones existentes no podrán ser sujetas de ampliaciones o modificaciones.

SUELO PÚBLICO:

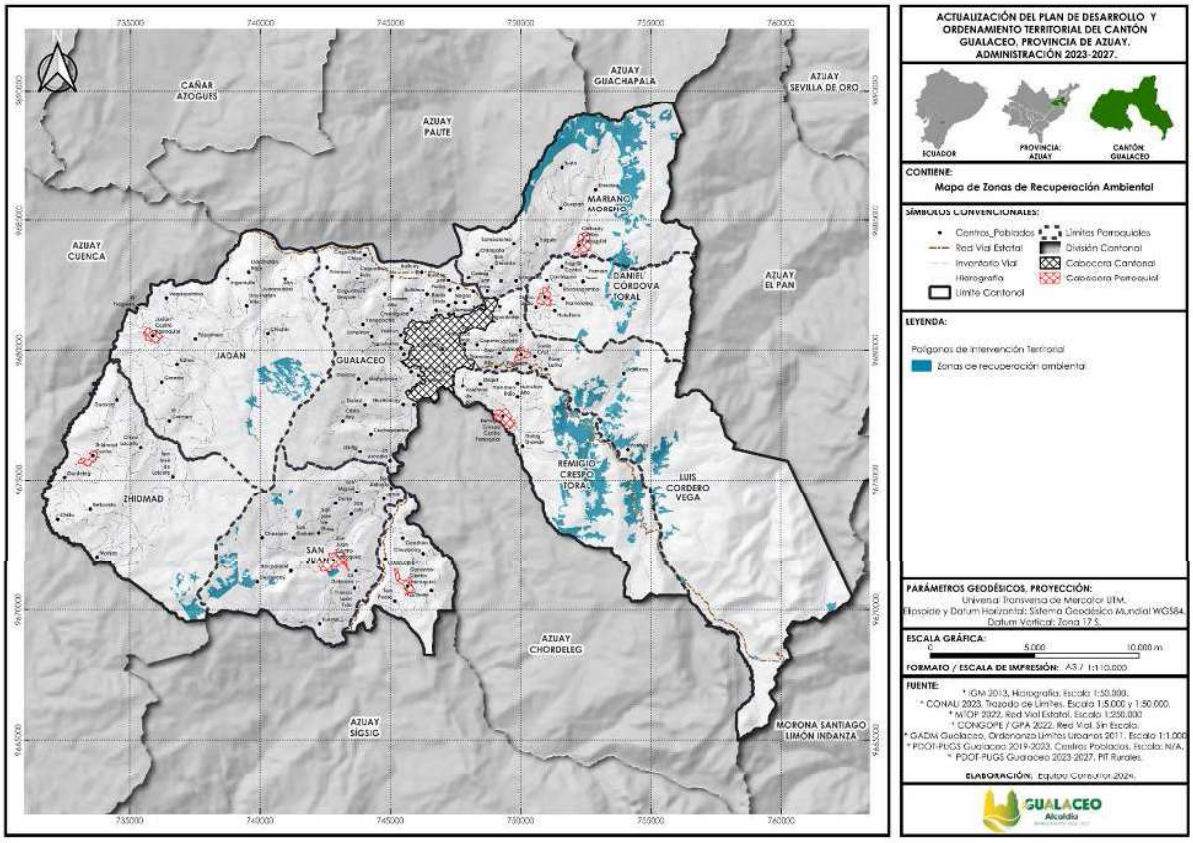
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL		**CÓDIGO:**	**PITR-PT-06**
DATOS GENERALES:			
CANTÓN: **Gualaceo**	CLASE DE SUELO: **Rural**	SUBCLASE: **Protección**	
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Recuperación**	SUPERFICIE BRUTA: **1.856,49 has.**	SUPERFICIE NETA: **N/A**	
GRÁFICO:			



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN							
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m^2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
N/A	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**

DENSIDAD (Viv/ha.):

N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

N/A

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Recuperación y protección ecológica
PRINCIPAL:	PERA
COMPLEMENTARIO:	PEE - PEIA - RNR8 - RNR9

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

RESTRINGIDO:	PERBI - PERMI - CP3
PROHIBIDO:	PERAI - CP1 - CP2 – CP4 - RNR1 – RNR2 – RNR3 – RNR4 - RNR5 - NR6 - RNR7 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – RBD - RMD - RAD - RMCS – RMAP - IBI1 – IMI1 - IAI1 - IAR1 – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSS3 - CSS4 - CSS5 – CSS6 - CSZ1 - CSZ2 – CSZ3 – CSZ4 - CSZ5 – CSZ6 - CSZ7 - CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EEB – EES – EEZ – EEC - ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ – ESC - EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC - EDB – EDS - EDZ – EDC – ERB – ERS – ERC - EGB – EGS – EGZ – EGC - EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EFC - EAB – EAS – EAZ – EAC – EAE - ETB – ETS – ETZ – ETC - EIB – EIS – EIZ – EIC - AVB –AVS –AVZ - AVC- RNNR3.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad, prevalecerá la recuperación y protección de las áreas ambientales.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- No se establecen condicionantes urbanísticas.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- Se restringe el fraccionamiento y la edificación.
- Las actuaciones en estas áreas estarán en función del correspondiente Plan de Manejo Ambiental, Estudios y Proyectos particulares.
- Las construcciones existentes no podrán ser sujetas de ampliaciones o modificaciones.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

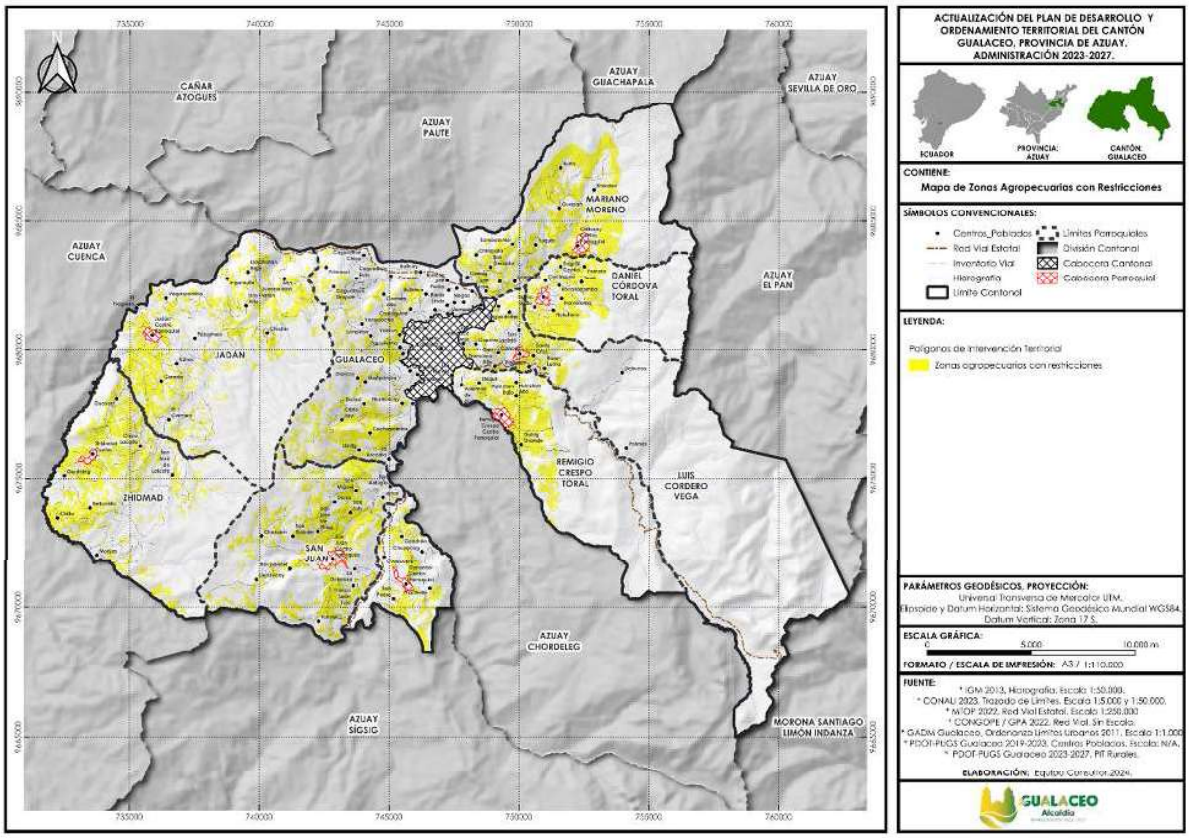
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Suelo rural
PRODUCCIÓN

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL		**CÓDIGO:**	**PITR-PD-01-1**
DATOS GENERALES:			
CANTÓN: **Gualaceo**	CLASE DE SUELO: **Rural**	SUBCLASE: **Producción**	
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Promoción productiva**	SUPERFICIE BRUTA: **6.410,12 has.**	SUPERFICIE NETA: **N/A**	
GRÁFICO:			



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m^2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	**15000**	**75**	**-**	**-**	**-**	**Aislada con retiro**	**5**	**5**	**5**	**5**	**-**

DENSIDAD (Viv/ha.):

200 m^2	250 m^2	300 m^2	400 m^2	500 m^2	600 m^2	750 m^2	1000 m^2	1500 m^2	2000 m^2
50 viv/ha	40 viv/ha	33 viv/ha	45 viv/ha	20 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	10 viv/ha	7 viv/ha	**5 viv/ha**

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Actividades agrícolas y pecuarias
PRINCIPAL:	RNR1 - RNR2 - RNR3
COMPLEMENTARIO:	RNR4 - RNR5 - RNR10 - RMAP - CSZ6 - EAB

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

RESTRINGIDO:	PERA - CP3 – CP4 - RNR6 - RNR7 – RNR8 – RNR9 - RNR11 – IBI1 - CSC1 – CSZ7 - CSC5 – EEB – EES – EEZ – EEC – ECB – ESB – ESS - ESZ – ESC – ESSB – EDB – ERB – EGB – EFS – EFZ – EFC - EAE - ETB - ETS – EIB – EIS – EIZ – EIC – AVB – CSB1- CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1- RNNR3.
PROHIBIDO:	PEE - PERBI - PERMI – PERAI - PEIA - CP1 - CP2 - RNNR1 - RNNR2 – RBD – RMD - RAD –RMCS - IMI1- IAI1 - IAR1 — CSS2 - CSS3 - CSS4 – CSS5 – CSS6 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 – CSZ4 - CSZ5 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – ECS – ECZ – ECC – EBSS – EBSZ – EBSC – EDS – EDZ – EDC – ERS – ERC – EGS – EGZ – EGC – EAPS – EAPZ – EAPC – EAS – EAZ – EAC – ETZ – ETC – AVS – AVZ – AVC.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.
- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de servidumbre de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras estatales el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección, de acuerdo al marco legal vigente.

    a. Para la afectación de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. El cual expresa que el derecho de vía se extenderá a 25 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento, debiendo para la construcción de vivienda observarse un retiro adicional de 5 metros
    b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad.

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección de acuerdo a lo establecido en el artículo 105 de la presente Ordenanza.
- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm.
- Se permitirán actividades muy básicas de comercio de abarrotes exclusivamente para solventar las necesidades básicas de la población .
- La edificación permitida será máxima de 200 m2

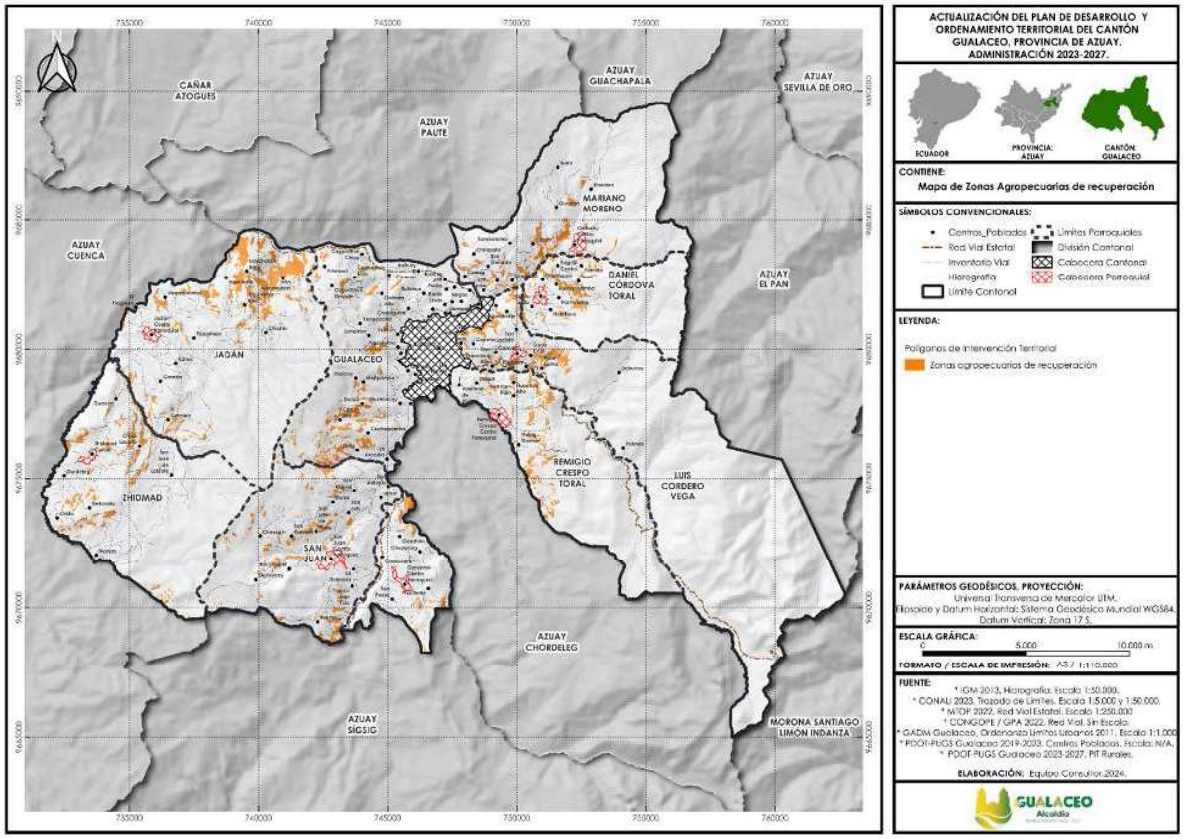
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO										
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL									**CÓDIGO:**	**PITR-PD-01-2**
DATOS GENERALES:										
CANTÓN: **Gualaceo**			CLASE DE SUELO: **Rural**			SUBCLASE: **Producción**				
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Promoción productiva**			SUPERFICIE BRUTA: **1.580,42 has.**			SUPERFICIE NETA: **N/A**				
GRÁFICO:										



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m^2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	**10000**	**50**	**-**	**-**	**-**	**Aislada con retiro**	**5**	**5**	**5**	**5**	**-**

DENSIDAD (Viv/ha.):

200 m^2	250 m^2	300 m^2	400 m^2	500 m^2	600 m^2	750 m^2	1000 m^2	1500 m^2	2000 m^2
50 viv/ha	40 viv/ha	33 viv/ha	45 viv/ha	20 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	10 viv/ha	7 viv/ha	**5 viv/ha**

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Actividades agrícolas y pecuarias
PRINCIPAL:	RNR1 - RNR2 - RNR3
COMPLEMENTARIO:	RNR4 - RNR5 - RNR10 - RMAP - CSZ6 - EAB

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

RESTRINGIDO:	PERA - CP3 – CP4 - RNR6 - RNR7 – RNR8 – RNR9 - RNR11 – IBI1 - CSC1 – CSZ7 - CSC5 – EEB – EES – EEZ – EEC – ECB – ESB – ESS - ESZ – ESC – ESSB – EDB – ERB – EGB – EFS – EFZ – EFC - EAE - ETB - ETS – EIB – EIS – EIZ – EIC – AVB – CSB1– CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1- RNNR3.
PROHIBIDO:	PEE - PERBI - PERMI – PERAI - PEIA - CP1 - CP2 - RNNR1 - RNNR2 – RBD – RMD - RAD –RMCS - IMI1- IAI1 - IAR1— CSS2 - CSS3 - CSS4 – CSS5 – CSS6 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 – CSZ4 - CSZ5 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – ECS – ECZ – ECC – EBSS – EBSZ – EBSC – EDS – EDZ – EDC – ERS – ERC – EGS – EGZ – EGC – EAPS – EAPZ – EAPC – EAS – EAZ – EAC – ETZ – ETC – AVS – AVZ – AVC.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.
- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de servidumbre de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras estatales el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección, de acuerdo al marco legal vigente.
    - Para la afectación de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. El cual expresa que el derecho de vía se extenderá a 25 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento, debiendo para la construcción de vivienda observarse un retiro adicional de 5 metros
    - Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad.
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección de acuerdo a lo establecido en el artículo 105 de la presente Ordenanza.
- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm.
- La edificación permitida será máxima de 200 m2

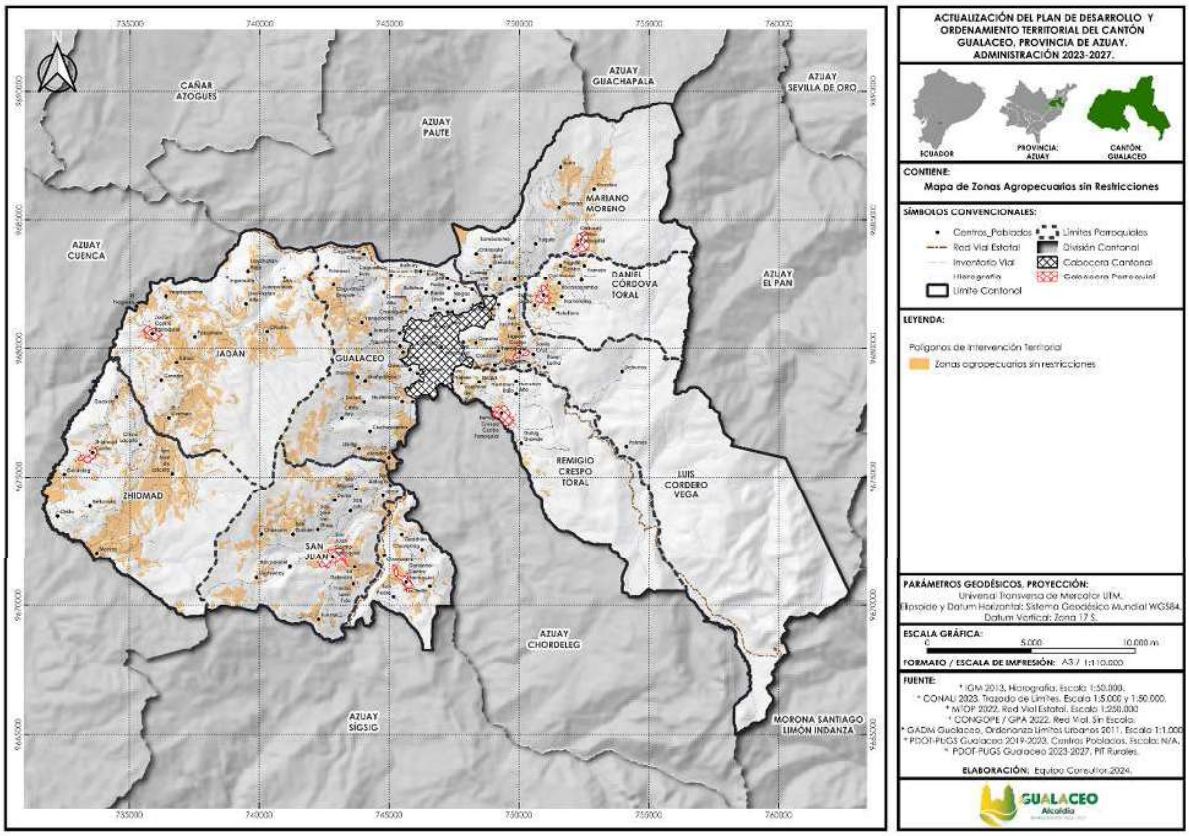
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL		**CÓDIGO:**	**PITR-PD-01-3**
DATOS GENERALES:			
CANTÓN: **Gualaceo**	CLASE DE SUELO: **Rural**	SUBCLASE: **Producción**	
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Promoción productiva**	SUPERFICIE BRUTA: **4.555,94 has.**	SUPERFICIE NETA: **N/A**	
GRÁFICO:			



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m^2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	**2000**	**28**	**10**	**0,2**	**-**	**Aislada con retiro**	**5**	**5**	**5**	**5**	**-**

DENSIDAD (Viv/ha.):

200 m^2	250 m^2	300 m^2	400 m^2	500 m^2	600 m^2	750 m^2	1000 m^2	1500 m^2	2000 m^2
50 viv/ha	40 viv/ha	33 viv/ha	45 viv/ha	20 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	10 viv/ha	7 viv/ha	**5 viv/ha**

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Actividades agrícolas y pecuarias
PRINCIPAL:	RNR1 - RNR2 - RNR3
COMPLEMENTARIO:	RNR4 - RNR5 - RNR10 - RMAP - CSZ6 - EAB

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

RESTRINGIDO:	PERA - CP3 – CP4 - RNR6 - RNR7 – RNR8 – RNR9 - RNR11 – IBI1 - CSB1 — CSB2 – CSB3 – CSB4- CSS1 - CSC1 - – CSZ7 - CSC5 – EEB – EES – EEZ – EEC – ECB – ESB – ESS - ESZ – ESC – ESSB – EDB – ERB – EGB – EFS – EFZ – EFC - EAE - ETB - ETS – EIB – EIS – EIZ – EIC – AVB- RNNR3.
PROHIBIDO:	PEE - PERBI - PERMI – PERAI - PEIA - CP1 - CP2 - RNNR1 - RNNR2 – RBD – RMD - RAD –RMCS - IMI1- IAI1 - IAR1 – CSS2 - CSS3 - CSS4 – CSS5 – CSS6 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 – CSZ4 - CSZ5 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – ECS – ECZ – ECC – EBSS – EBSZ – EBSC – EDS – EDZ – EDC – ERS – ERC – EGS – EGZ – EGC – EAPS – EAPZ – EAPC – EAS – EAZ – EAC – ETZ – ETC – AVS – AVZ – AVC.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.

- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de servidumbre de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras estatales el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección, de acuerdo al marco legal vigente.

    a. Para la afectación de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. El cual expresa que el derecho de vía se extenderá a 25 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento, debiendo para la construcción de vivienda observarse un retiro adicional de 5 metros
    b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad.

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección de acuerdo a lo establecido en el artículo 105 de la presente Ordenanza.

  El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 180 cm.

- Se permitirán actividades muy básicas de comercio de abarrotes exclusivamente para solventar las necesidades básicas de la población.

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

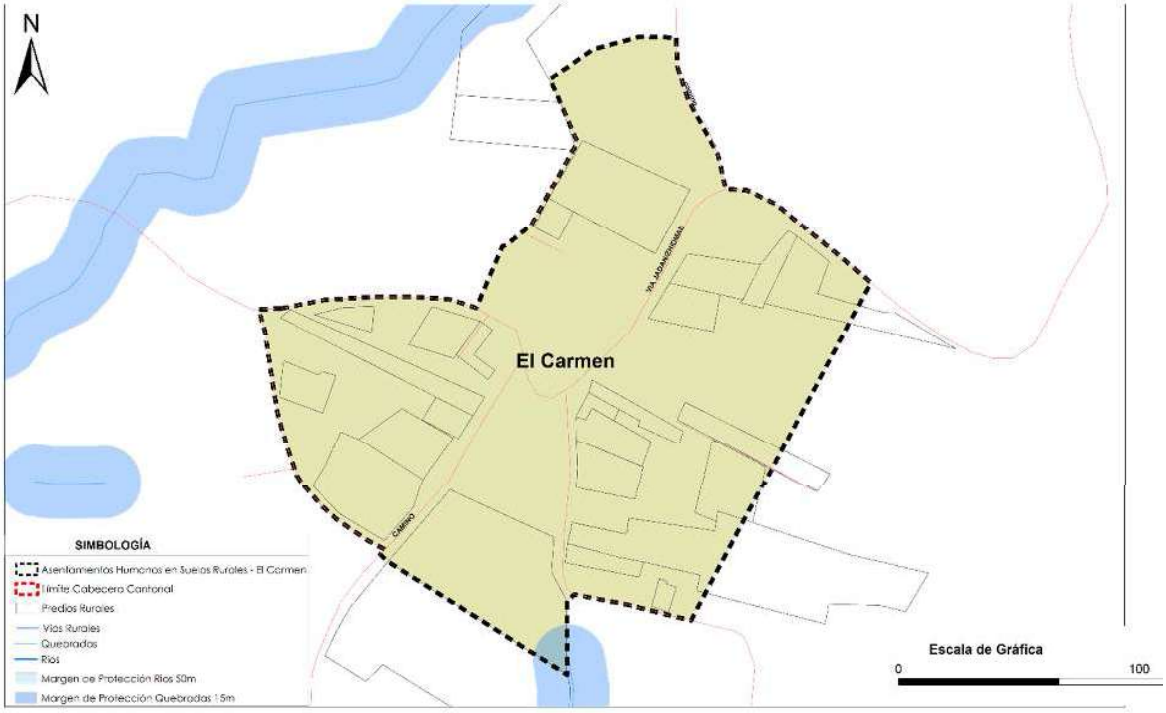
ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL		**CÓDIGO:**	**PITR-PD-02**

DATOS GENERALES:

PARROQUIA:	**Jadán**	CLASE DE SUELO:	**Rural**	SUBCLASE:	**Producción**
TRATAMIENTO URBANÍSTICO:	**Promoción productiva**	SUPERFICIE BRUTA:	**3,41 has.**	SUPERFICIE NETA:	**N/A**

GRÁFICO:



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m^2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	**500**	**14,20**	**51**	**1,02**	**-**	**Aislada con retiro**	**5**	**3**	**3**	**3**	**-**

DENSIDAD (Viv/ha.):

200 m^2	250 m^2	300 m^2	400 m^2	500 m^2	600 m^2	750 m^2	1000 m^2	1500 m^2	2000 m^2
50 viv/ha	40 viv/ha	33 viv/ha	45 viv/ha	**20 viv/ha**	17 viv/ha	13 viv/ha	10 viv/ha	7 viv/ha	5 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Actividades agrícolas y pecuarias
PRINCIPAL:	RMAP
COMPLEMENTARIO:	CP1 - CP2 - RNR1 - RNR2 - RNR3 – IBI1 - CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSZ6 – EBSB – EDB – EAB – AVB.
RESTRINGIDO:	RNR4 - CSZ7 - EEB – ECB – ESB – ERB - EGB – EFS – ETB - ETS – EIB – CSS1.

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PROHIBIDO:	PEE - PERA - PERBI - PERMI – PERAI - PEIA - CP3 – CP4 – RNR5 - RNR6 - RNR7 – RNR8 – RNR9 – RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – RBD – RMD - RAD –RMCS - IMI1- IAI1 - IAR1 – CSS2 - CSS3 - CSS4 – CSS5 – CSS6 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 – CSZ4 - CSZ5 – CSC1 - CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EES – EEZ – EEC-ECS – ECZ – ECC – ESS – ESZ - ESC - EBSS – EBSZ – EBSC – EDS – EDZ – EDC – ERS – ERC – EGS – EGZ – EGC – EAPS – EAPZ – EAPC – EFZ – EFC – EAS - EAZ – EAC – ETZ – ETC – EIS – EIZ – EIC - AVS – AVZ – AVC- RNNR3.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.
- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.
- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominante en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección de acuerdo a lo establecido en el artículo 105 de la presente Ordenanza.
- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

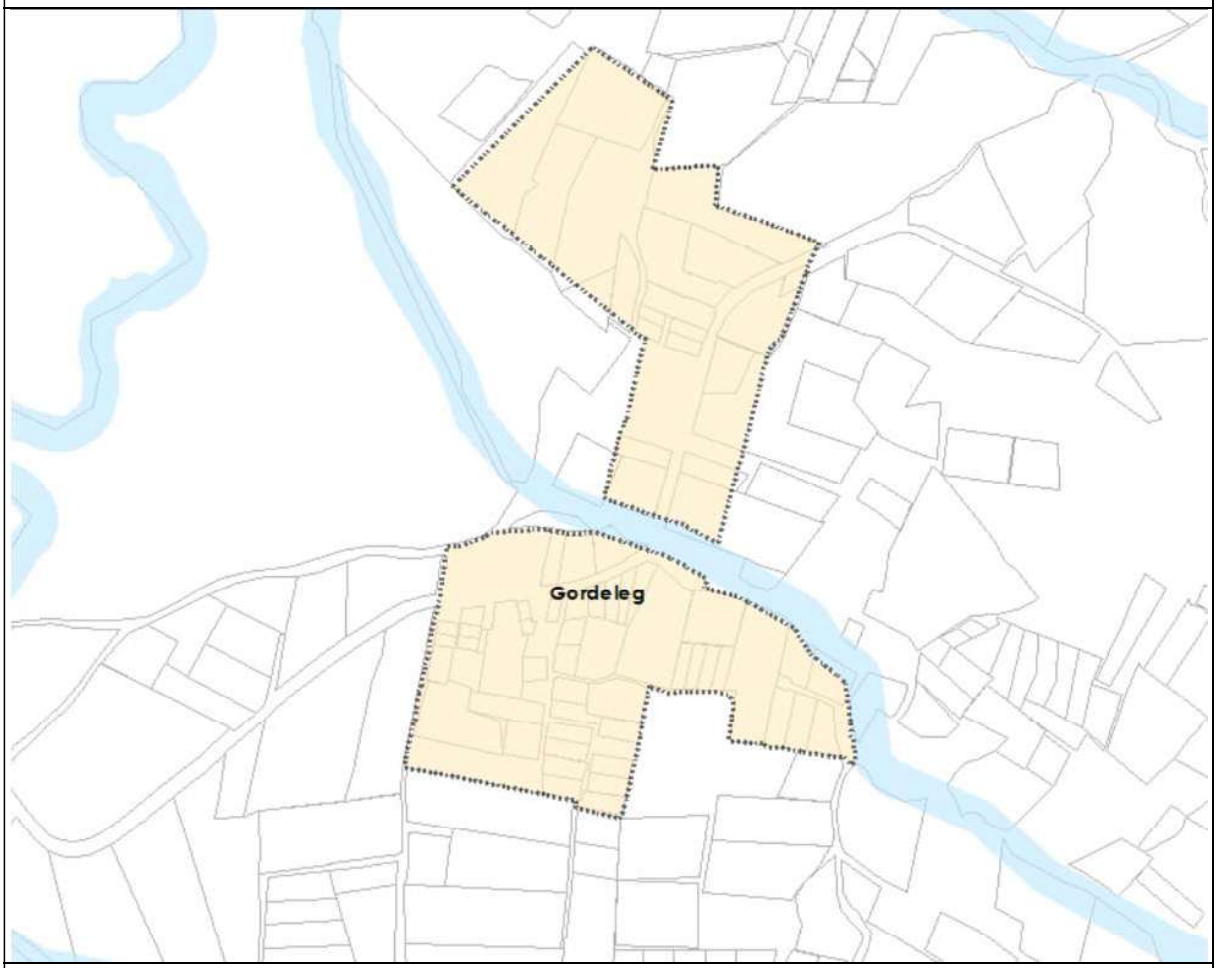
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO										
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL								**CÓDIGO:**	**PITR-PD-03**	
DATOS GENERALES:										
PARROQUIA: **Zhídmad**			CLASE DE SUELO: **Rural**			SUBCLASE: **Producción**				
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Promoción productiva**			SUPERFICIE BRUTA: **10,67 has.**			SUPERFICIE NETA: **N/A**				
GRÁFICO:										



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m^2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	**500**	**14,20**	**51**	**1,02**	**-**	**Aislada con retiro**	**5**	**3**	**3**	**3**	**-**

DENSIDAD (Viv/ha.):

200 m^2	250 m^2	300 m^2	400 m^2	500 m^2	600 m^2	750 m^2	1000 m^2	1500 m^2	2000 m^2
50 viv/ha	40 viv/ha	33 viv/ha	45 viv/ha	**20 viv/ha**	17 viv/ha	13 viv/ha	10 viv/ha	7 viv/ha	5 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.

USOS DE SUELO:

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

GENERAL:	Actividades agrícolas y pecuarias
PRINCIPAL:	RMAP
COMPLEMENTARIO:	CP1 - CP2 - RNR1 - RNR2 - RNR3 - IBI1 - CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSZ6 – EBSB – EDB – EAB – AVB.
RESTRINGIDO:	RNR4 - CSZ7 - EEB – ECB – ESB – ERB - EGB – EFS – ETB - ETS – EIB – CSS1.
PROHIBIDO:	PEE - PERA - PERBI - PERMI – PERAI - PEIA - CP3 – CP4 – RNR5 - RNR6 - RNR7 – RNR8 – RNR9 – RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – RBD – RMD - RAD –RMCS - IMI1- IAI1 - IAR1 – CSS2 - CSS3 - CSS4 – CSS5 – CSS6 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 – CSZ4 - CSZ5 – CSC1 - CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EES – EEZ – EEC- ECS – ECZ – ECC – ESS – ESZ - ESC - EBSS – EBSZ – EBSC – EDS – EDZ – EDC – ERS – ERC – EGS – EGZ – EGC – EAPS – EAPZ – EAPC – EFZ – EFC – EAS - EAZ – EAC – ETZ – ETC – EIS – EIZ – EIC - AVS – AVZ – AVC- RNNR3.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.
- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.
- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominante en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección de acuerdo a lo establecido en el artículo 105 de la presente Ordenanza.
- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 1.80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

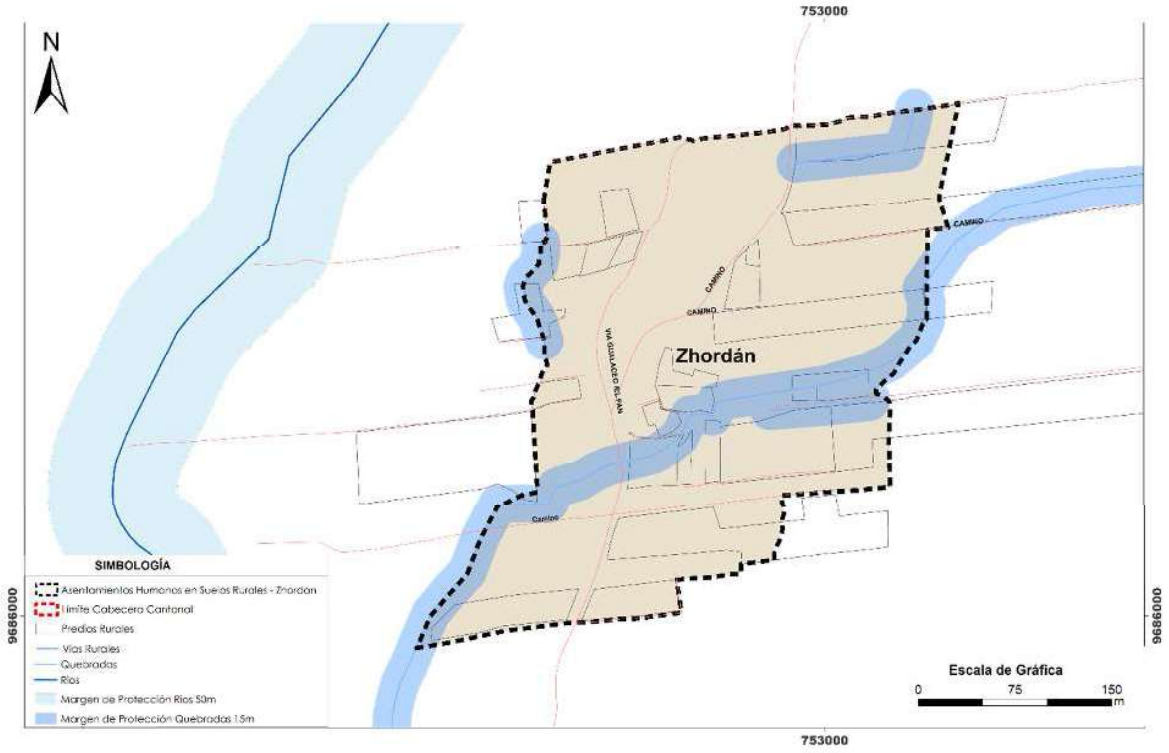
OBSERVACIONES:

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL		**CÓDIGO:**	**PITR-PD-04**
DATOS GENERALES:			
PARROQUIA: **Mariano Moreno**	CLASE DE SUELO: **Rural**	SUBCLAS: **Producción**	
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Promoción productiva**	SUPERFICIE BRUTA: **9,05 has.**	SUPERFICIE NETA: **N/A**	

GRÁFICO:



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	**1000**	**20**	**20**	**0,4**	**-**	**Aislada con retiro**	**5**	**3**	**3**	**3**	**-**

DENSIDAD (Viv/ha.):

200 m^2	250 m^2	300 m^2	400 m^2	500 m^2	600 m^2	750 m^2	1000 m^2	1500 m^2	2000 m^2
50 viv/ha	40 viv/ha	33 viv/ha	45 viv/ha	20 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	**10 viv/ha**	7 viv/ha	5 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Actividades agrícolas y pecuarias
PRINCIPAL:	RMAP
COMPLEMENTARIO:	CP1 - CP2 - RNR1 - RNR2 - RNR3 - IBI1 - CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSZ6 – EBSB – EDB – EAB – AVB.
RESTRINGIDO:	RNR4 - CSZ7 -EEB – ECB – ESB – ERB - EGB – EFS – ETB - ETS – EIB – CSS1.

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PROHIBIDO:	PEE - PERA - PERBI - PERMI – PERAI - PEIA - CP3 – CP4 – RNR5 - RNR6 - RNR7 – RNR8 – RNR9 – RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – RBD – RMD - RAD –RMCS - IMI1- IAI1 - IAR1 – CSS2 - CSS3 - CSS4 – CSS5 – CSS6 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 – CSZ4 - CSZ5 – CSC1 - CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EES – EEZ – EEC-ECS – ECZ – ECC – ESS – ESZ - ESC - EBSS – EBSZ – EBSC – EDS – EDZ – EDC – ERS – ERC – EGS – EGZ – EGC – EAPS – EAPZ – EAPC – EFZ – EFC – EAS - EAZ – EAC – ETZ – ETC – EIS – EIZ – EIC - AVS – AVZ – AVC - RNNR3.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.
- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.
- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominante en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección de acuerdo a lo establecido en el artículo 105 de la presente Ordenanza.
- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 180 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

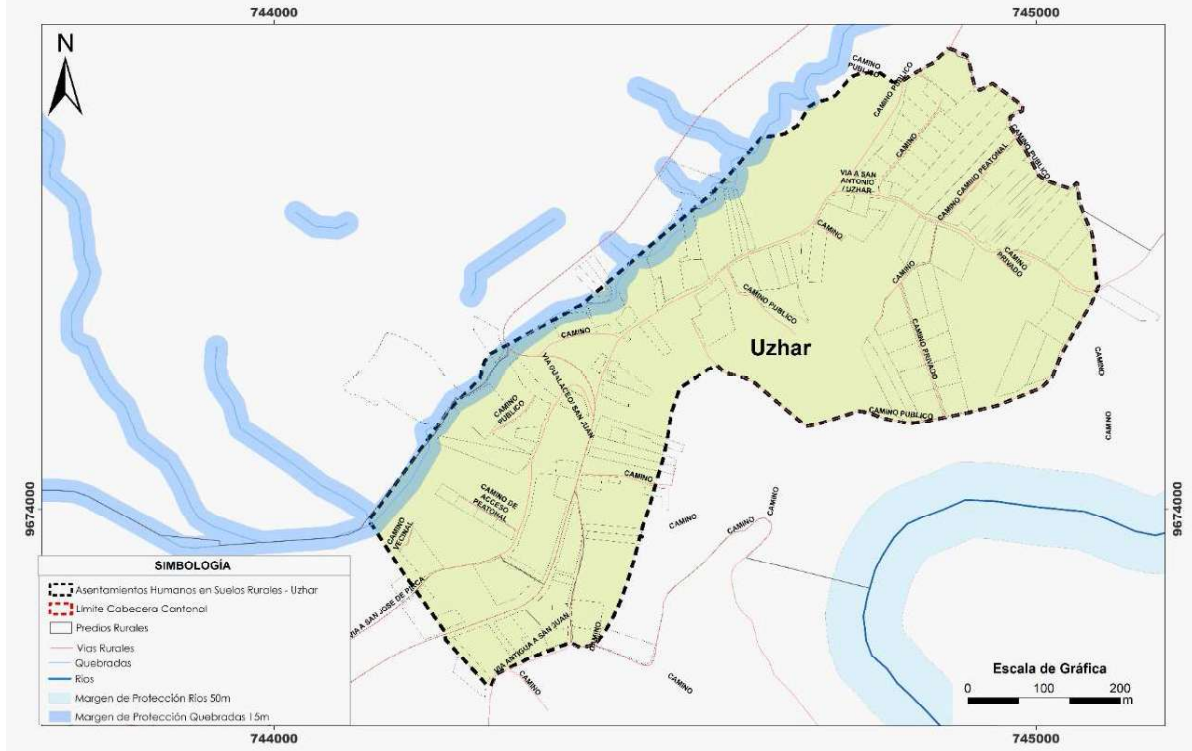
OBSERVACIONES:

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL		**CÓDIGO:**	**PITR-PD-05**
DATOS GENERALES:			
PARROQUIA: **San Juan**	CLASE DE SUELO: **Rural**	SUBCLASE: **Producción**	
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Promoción productiva**	SUPERFICIE BRUTA: **31,83 has.**	SUPERFICIE NETA: **N/A**	

GRÁFICO:



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	**1000**	**20**	**20**	**0,4**	**-**	**Aislada con retiro**	**5**	**3**	**3**	**3**	**-**

DENSIDAD (Viv/ha.):

200 m^2	250 m^2	300 m^2	400 m^2	500 m^2	600 m^2	750 m^2	1000 m^2	1500 m^2	2000 m^2
50 viv/ha	40 viv/ha	33 viv/ha	45 viv/ha	20 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	**10 viv/ha**	7 viv/ha	5 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Actividades agrícolas y pecuarias
PRINCIPAL:	RMAP
COMPLEMENTARIO:	CP1 - CP2 - RNR1 - RNR2 - RNR3 - IBI1 - CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSZ6 – EBSB – EDB – EAB – AVB.
RESTRINGIDO:	RNR4 - CSZ7 - EEB – ECB – ESB – ERB - EGB – EFS – ETB - ETS – EIB – CSS1

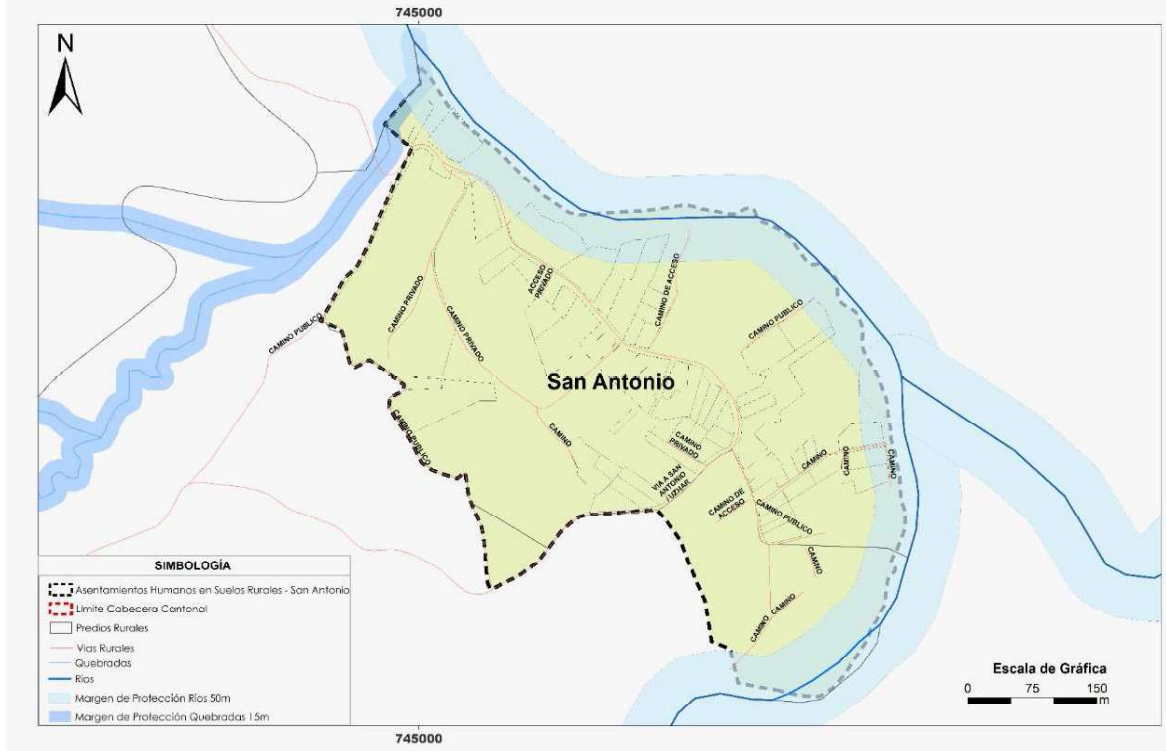
ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PROHIBIDO:	PEE - PERA - PERBI - PERMI – PERAI - PEIA - CP3 – CP4 – RNR5 - RNR6 - RNR7 – RNR8 – RNR9 – RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – RBD – RMD - RAD –RMCS - IMI1- IAI1 - IAR1 – CSS2 - CSS3 - CSS4 – CSS5 – CSS6 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 – CSZ4 - CSZ5 – CSC1 - CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EES – EEZ – EEC-ECS – ECZ – ECC – ESS – ESZ - ESC - EBSS – EBSZ – EBSC – EDS – EDZ – EDC – ERS – ERC – EGS – EGZ – EGC – EAPS – EAPZ – EAPC – EFZ – EFC – EAS - EAZ – EAC – ETZ – ETC – EIS – EIZ – EIC - AVS – AVZ – AVC - RNNR3.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES: • En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: • Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. • Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
• En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. • En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominante en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. • Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección de acuerdo a lo establecido en el artículo 105 de la presente Ordenanza. • El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 180 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL		**CÓDIGO:**	**PITR-PD-06**
DATOS GENERALES:			
PARROQUIA: **San Juan**	CLASE DE SUELO: **Rural**	SUBCLASE: **Producción**	
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Promoción productiva**	SUPERFICIE BRUTA: **19,45 has.**	SUPERFICIE NETA: **N/A**	

GRÁFICO:



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	**1000**	**20**	**20**	**0,4**	**-**	**Aislada con retiro**	**5**	**3**	**3**	**3**	**-**

DENSIDAD (Viv/ha.):

200 m^2	250 m^2	300 m^2	400 m^2	500 m^2	600 m^2	750 m^2	1000 m^2	1500 m^2	2000 m^2
50 viv/ha	40 viv/ha	33 viv/ha	45 viv/ha	20 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	**10 viv/ha**	7 viv/ha	5 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Actividades agrícolas y pecuarias
PRINCIPAL:	RMAP
COMPLEMENTARIO:	CP1 - CP2 - RNR1 - RNR2 - RNR3 - IBI1 - CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSZ6 – EBSB – EDB – EAB – AVB.
RESTRINGIDO:	RNR4 - CSZ7 - EEB – ECB – ESB – ERB - EGB – EFS – ETB - ETS – EIB – CSS1

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PROHIBIDO:	PEE - PERA - PERBI - PERMI – PERAI - PEIA - CP3 – CP4 – RNR5 - RNR6 - RNR7 – RNR8 – RNR9 – RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – RBD – RMD - RAD –RMCS - IMI1- IAI1 - IAR1 – CSS2 - CSS3 - CSS4 – CSS5 – CSS6 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 – CSZ4 - CSZ5 – CSC1 - CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EES – EEZ – EEC-ECS – ECZ – ECC – ESS – ESZ - ESC - EBSS – EBSZ – EBSC – EDS – EDZ – EDC – ERS – ERC – EGS – EGZ – EGC – EAPS – EAPZ – EAPC – EFZ – EFC – EAS - EAZ – EAC – ETZ – ETC – EIS – EIZ – EIC - AVS – AVZ – AVC - RNNR3.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.
- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.
- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominante en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección de acuerdo a lo establecido en el artículo 105 de la presente Ordenanza.
- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 180 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

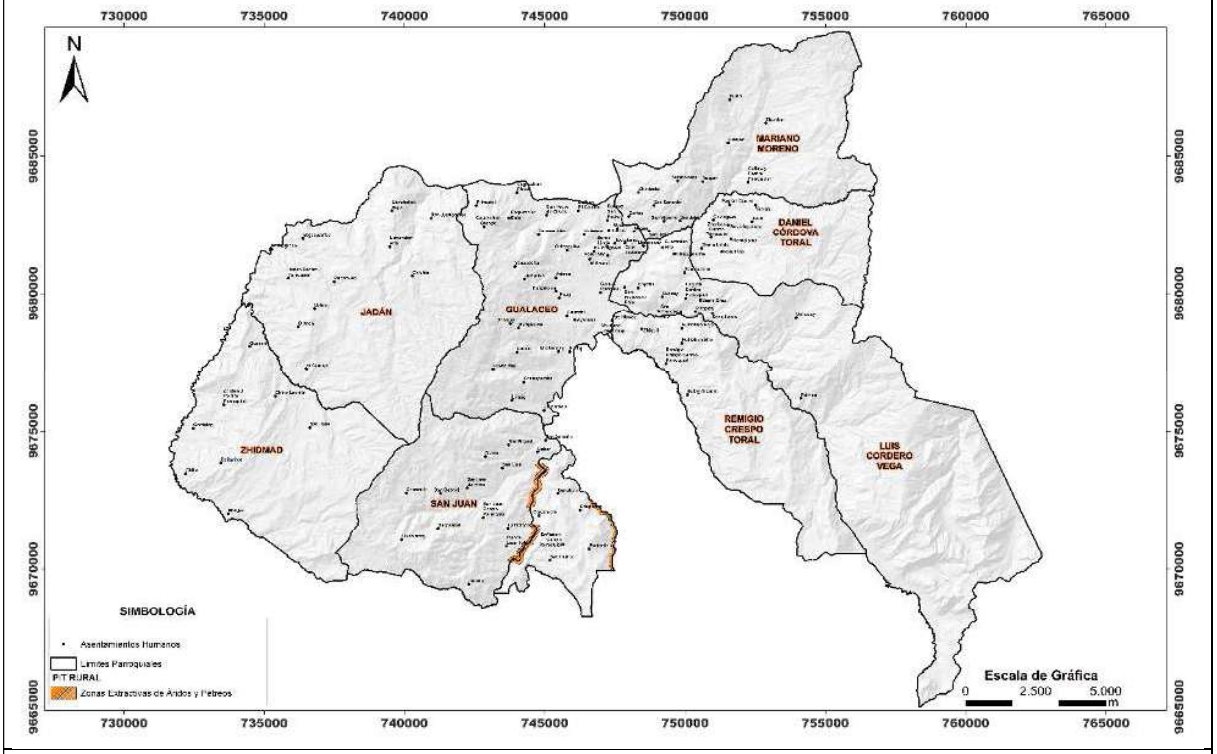
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

Suelo rural
APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL		**CÓDIGO:**	**PITR-AE-01**
DATOS GENERALES:			
CANTÓN: **Gualaceo**	CLASE DE SUELO: **Rural**	SUBCLASE: **Aprovechamiento extractivo**	
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Mitigación**	SUPERFICIE BRUTA: **124,72 has.**	SUPERFICIE NETA: **N/A**	

GRÁFICO:



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
N/A	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**

DENSIDAD (Viv/ha.):

N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

N/A

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Áreas de aprovechamiento extractivo.
PRINCIPAL:	RNNR2
COMPLEMENTARIO:	RNR8 - RNNR3.
RESTRINGIDO:	PERA.
PROHIBIDO:	PEE - PERBI - PERMI – PERAI - PEIA - CP1 - CP2 – CP3 - CP4 - RNR1 – RNR2 – RNR3 – RNR4 - RNR5 - NR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RBD - RMD - RAD - RMCS – RMAP - IBI1 – IMI1 - IAI1 - IAR1 –

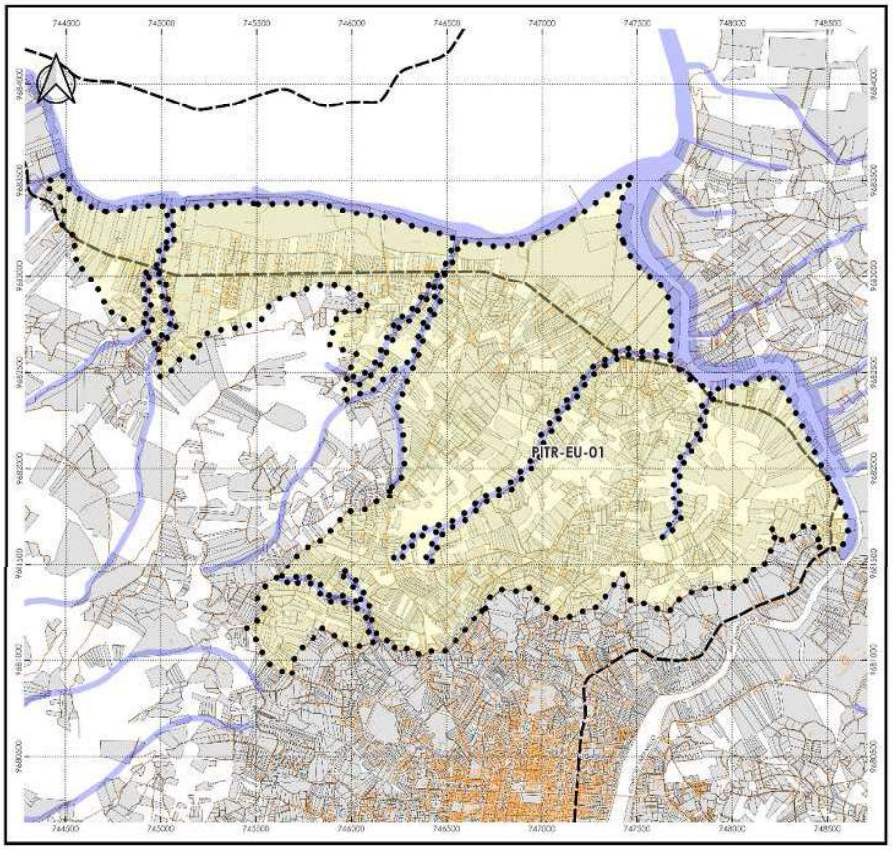
ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

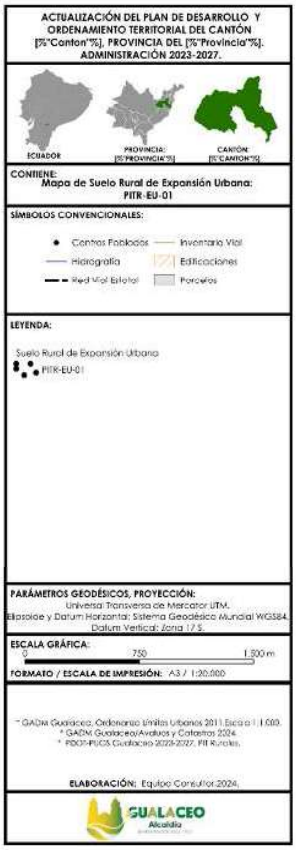
	CSB1 - CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSS3 - CSS4 - CSS5 – CSS6 - CSZ7 - CSZ1 - CSZ2 – CSZ3 – CSZ4 - CSZ5 – CSZ6 - CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EEB – EES – EEZ – EEC - ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ – ESC - EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC - EDB – EDS - EDZ – EDC – ERB – ERS – ERC - EGB – EGS – EGZ – EGC - EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EFC - EAB – EAS – EAZ – EAC – EAE - ETB – ETS – ETZ – ETC - EIB – EIS – EIZ – EIC - AVB –AVS –AVZ - AVC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES: • En función del impacto de la actividad, prevalecerá la recuperación y protección de las áreas ambientales. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: • No se establecen condicionantes urbanísticas.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
• Se prohíbe el fraccionamiento y la edificación. • Las actuaciones en estas áreas estarán en función del correspondiente Plan de Manejo Ambiental, Estudios y Proyectos particulares. • Las construcciones existentes no podrán ser sujetas de ampliaciones o modificaciones. • Las áreas identificadas para aprovechamiento de áridos y pétreos, no limitan la explotación de estos recursos en el resto del territorio cantonal; siempre y cuando cumplan lo establecido en la Ordenanza para regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos que se encuentran en los lechos de los ríos, lagos, lagunas y canteras existentes en la jurisdicción del cantón Gualaceo; la Normativa Ambiental Nacional y otras disposiciones que se encuentren vigentes para el efecto.	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

Suelo rural
EXPANSIÓN URBANA

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL		**CÓDIGO:**	**PITR-EU-01**
DATOS GENERALES:			
PARROQUIA: **Gualaceo**	CLASE DE SUELO: **Rural**	SUBCLAS:	**Rural de expansión urbana**
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Desarrollo**	SUPERFICIE BRUTA: **489,00 has.**	SUPERFICIE NETA:	**463,20 has.**
GRÁFICO:			





CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	**500**	**14,20**	**51**	**1,02**	**-**	**Aislada con retiro**	**5**	**3**	**3**	**3**	**-**

DENSIDAD (Viv/ha.):

200 m^2	250 m^2	300 m^2	400 m^2	500 m^2	600 m^2	750 m^2	1000 m^2	1500 m^2	2000 m^2
50 viv/ha	40 viv/ha	33 viv/ha	45 viv/ha	**20 viv/ha**	17 viv/ha	13 viv/ha	10 viv/ha	7 viv/ha	5 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Residencial agrícola – pecuario.
PRINCIPAL:	RBD

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

COMPLEMENTARIO:	PERA - PERBI – CP1 - CP2 – RNR1 – RNR2 – RNR3 – RMD - RMCS – RMAP - IBI1 - CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSS4 - CSS5 – CSS6 – CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB – EES – EEZ – EEC - ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ – ESC - EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC - EDB – EDS - EDZ – EDC - ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EFC - EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – ETZ – ETC - EIB – AVB –AVS –AVZ - AVC.
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 – RNR4 – RNR8 – RAD – IMI1 - CSS3 - CSZ1 - CSZ2 – CSZ3 – CSZ5 – CSC2 – CSC3 – CSC4 - ERC – EAC- EIS – EIZ – EIC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – IAI1 - IAR1 – CSC1 – CSC5 – EGC - EAE- RNNR3.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.

- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominante en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de servidumbre de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras estatales el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección, de acuerdo al marco legal vigente.

    a. Para la afectación de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. El cual expresa que el derecho de vía se extenderá a 25 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento, debiendo para la construcción de vivienda observarse un retiro adicional de 5 metros
    b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad.

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección de acuerdo a lo establecido en el artículo 105 de la presente Ordenanza.

- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 180 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

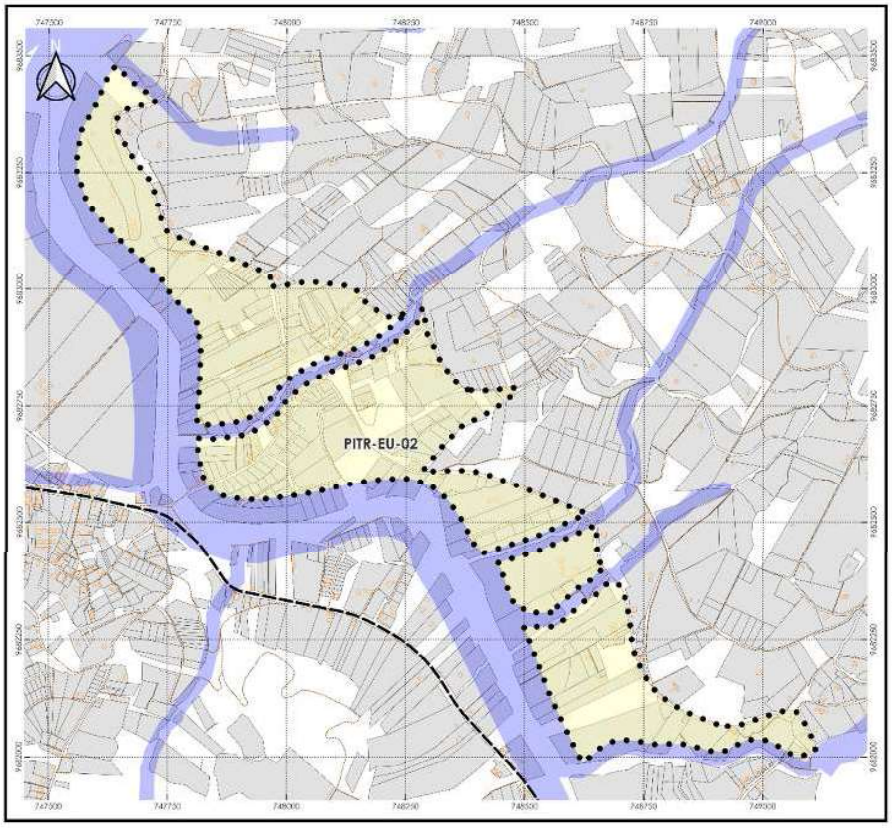
OBSERVACIONES:

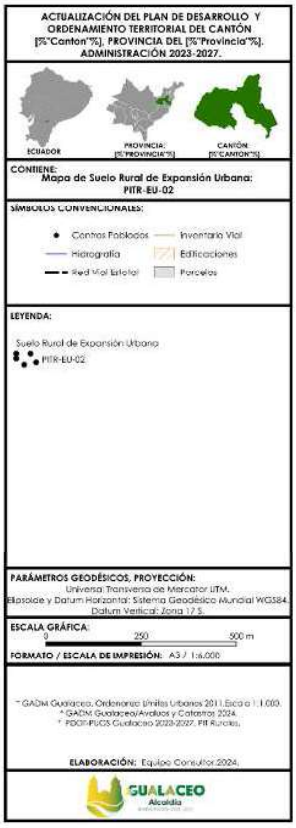
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

- Plan parcial para la regulación urbanística y gestión del suelo.
  Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias.

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO										
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL								**CÓDIGO:**	**PITR-EU-02**	
DATOS GENERALES:										
PARROQUIA: **Gualaceo**			CLASE DE SUELO: **Rural**			SUBCLASE: **Rural de expansión urbana**				
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Desarrollo**			SUPERFICIE BRUTA: **40,16 has.**			SUPERFICIE NETA: **38,13 has.**				
GRÁFICO:										





CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	**750**	**17**	**53**	**1,06**	**-**	**Aislada con retiro**	**5**	**3**	**3**	**3**	**-**

DENSIDAD (Viv/ha.):

200 m^2	250 m^2	300 m^2	400 m^2	500 m^2	600 m^2	750 m^2	1000 m^2	1500 m^2	2000 m^2
50 viv/ha	40 viv/ha	33 viv/ha	45 viv/ha	20 viv/ha	17 viv/ha	**13 viv/ha**	10 viv/ha	7 viv/ha	5 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Residencial agrícola – pecuario.
PRINCIPAL:	RBD

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

COMPLEMENTARIO:	PERA - PERBI – CP1 - CP2 – RNR1 – RNR2 – RNR3 – RMD - RMCS – RMAP - IBI1 – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSS4 - CSS5 – CSS6 – CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB – EES – EEZ – EEC - ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ – ESC - EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC - EDB – EDS - EDZ – EDC - ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EFC - EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – ETZ – ETC - EIB – AVB –AVS –AVZ - AVC.
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 – RNR4 – RNR8 - RAD – IMI1 - CSS3 - CSZ1 - CSZ2 – CSZ3 – CSZ5 – CSC2 – CSC3 – CSC4 - ERC – EAC- EIS – EIZ – EIC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – IAI1 - IAR1 – CSC1 – CSC5 – EGC – EAE- RNNR3

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.

- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominante en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de servidumbre de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras estatales el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección, de acuerdo al marco legal vigente.

    a. Para la afectación de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. El cual expresa que el derecho de vía se extenderá a 25 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento, debiendo para la construcción de vivienda observarse un retiro adicional de 5 metros
    b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad.

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección de acuerdo a lo establecido en el artículo 105 de la presente Ordenanza.

- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 180 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

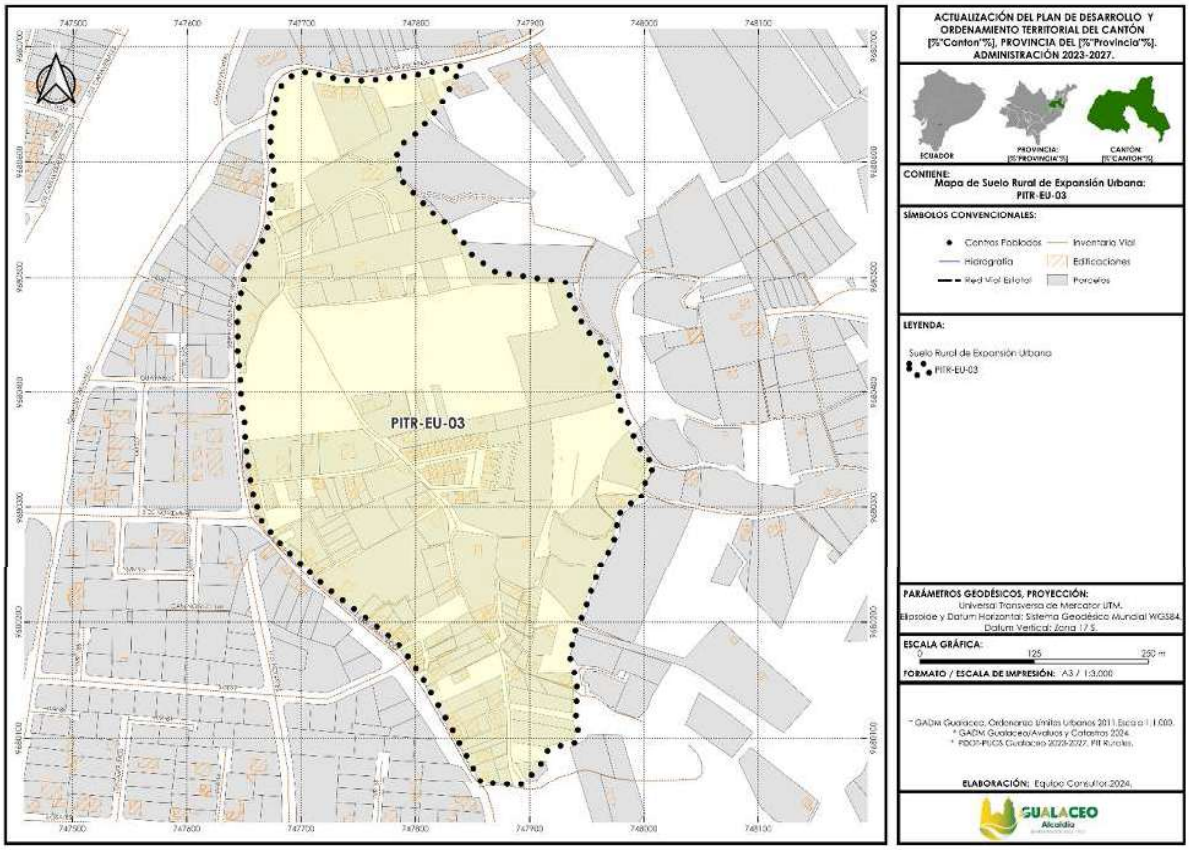
OBSERVACIONES:

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

- Plan parcial para la regulación urbanística y gestión del suelo.
  Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias.

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL		**CÓDIGO:**	**PITR-EU-03**
DATOS GENERALES:			
PARROQUIA: **Gualaceo**	CLASE DE SUELO: **Rural**	SUBCLASE: **Rural de expansión urbana**	
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Desarrollo**	SUPERFICIE BRUTA: **13,24 has.**	SUPERFICIE NETA: **12,04 has.**	
GRÁFICO:			



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	**750**	**17**	**53**	**1,06**	**-**	**Aislada con retiro**	**5**	**3**	**3**	**3**	**-**

DENSIDAD (Viv/ha.):

200 m^2	250 m^2	300 m^2	400 m^2	500 m^2	600 m^2	750 m^2	1000 m^2	1500 m^2	2000 m^2
50 viv/ha	40 viv/ha	33 viv/ha	45 viv/ha	20 viv/ha	17 viv/ha	**13 viv/ha**	10 viv/ha	7 viv/ha	5 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Residencial agrícola – pecuario.
PRINCIPAL:	RBD

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

COMPLEMENTARIO:	PERA - PERBI – CP1 - CP2 – RNR1 – RNR2 – RNR3 – RMD - RMCS – RMAP - IBI1 – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSS4 - CSS5 – CSS6 – CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB – EES – EEZ – EEC - ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ – ESC - EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC - EDB – EDS - EDZ – EDC - ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EFC - EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – ETZ – ETC - EIB – AVB –AVS –AVZ - AVC.
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 – RNR4 – RNR8 - RAD – IMI1 - CSS3 - CSZ1 - CSZ2 – CSZ3 – CSZ5 – CSC2 – CSC3 – CSC4 - ERC – EAC- EIS – EIZ – EIC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – IAI1 - IAR1 – CSC1 – CSC5 – EGC – EAE - RNNR3.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.

- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominante en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de servidumbre de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras estatales el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección, de acuerdo al marco legal vigente.

    a. Para la afectación de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. El cual expresa que el derecho de vía se extenderá a 25 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento, debiendo para la construcción de vivienda observarse un retiro adicional de 5 metros
    b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad.

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección de acuerdo a lo establecido en el artículo 105 de la presente Ordenanza.

- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 180 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

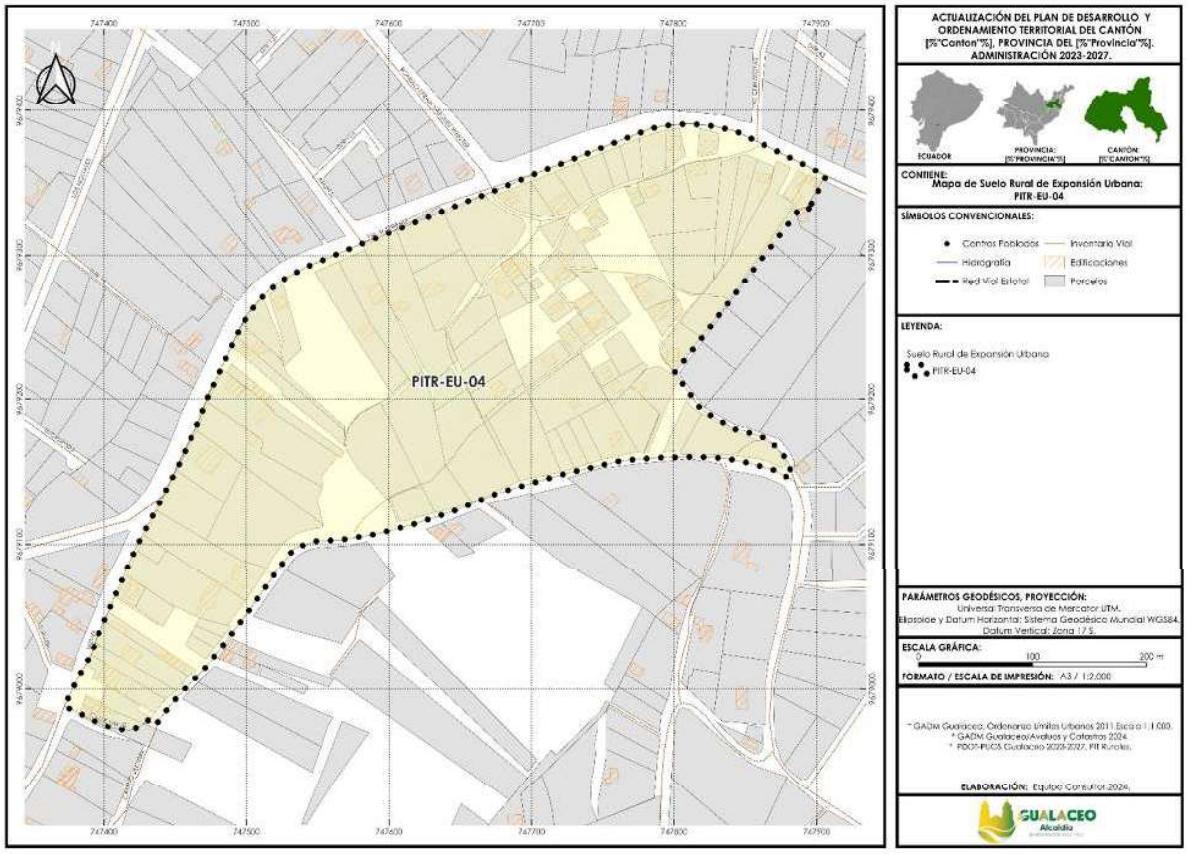
OBSERVACIONES:

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

- Plan parcial para la regulación urbanística y gestión del suelo.
  Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias.

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL		**CÓDIGO:**	**PITR-EU-04**
DATOS GENERALES:			
PARROQUIA: **Gualaceo**	CLASE DE SUELO: **Rural**	SUBCLASE: **Rural de expansión urbana**	
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Desarrollo**	SUPERFICIE BRUTA: **9,13 has.**	SUPERFICIE NETA: **7,89 has.**	
GRÁFICO:			



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	**750**	**17**	**53**	**1,06**	**-**	**Aislada con retiro**	**5**	**3**	**3**	**3**	**-**

DENSIDAD (Viv/ha.):

200 m^2	250 m^2	300 m^2	400 m^2	500 m^2	600 m^2	750 m^2	1000 m^2	1500 m^2	2000 m^2
50 viv/ha	40 viv/ha	33 viv/ha	45 viv/ha	20 viv/ha	17 viv/ha	**13 viv/ha**	10 viv/ha	7 viv/ha	5 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Residencial agrícola – pecuario.
PRINCIPAL:	RBD

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

COMPLEMENTARIO:	PERA - PERBI – CP1 - CP2 – RNR1 – RNR2 – RNR3 – RMD - RMCS – RMAP - IBI1 – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSS4 - CSS5 – CSS6 – CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB – EES – EEZ – EEC - ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ – ESC - EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC - EDB – EDS - EDZ – EDC - ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EFC - EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – ETZ – ETC - EIB – AVB –AVS –AVZ - AVC.
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 – RNR4 – RNR8 - RAD – IMI1 - CSS3 - CSZ1 - CSZ2 – CSZ3 – CSZ5 – CSC2 – CSC3 – CSC4 - ERC – EAC- EIS – EIZ – EIC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RNNR3– IAI1 - IAR1 – CSC1 – CSC5 – EGC - EAE.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.

- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominante en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de servidumbre de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras estatales el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección, de acuerdo al marco legal vigente.

    a. Para la afectación de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. El cual expresa que el derecho de vía se extenderá a 25 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento, debiendo para la construcción de vivienda observarse un retiro adicional de 5 metros
    b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad.

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección de acuerdo a lo establecido en el artículo 105 de la presente Ordenanza.

- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 180 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

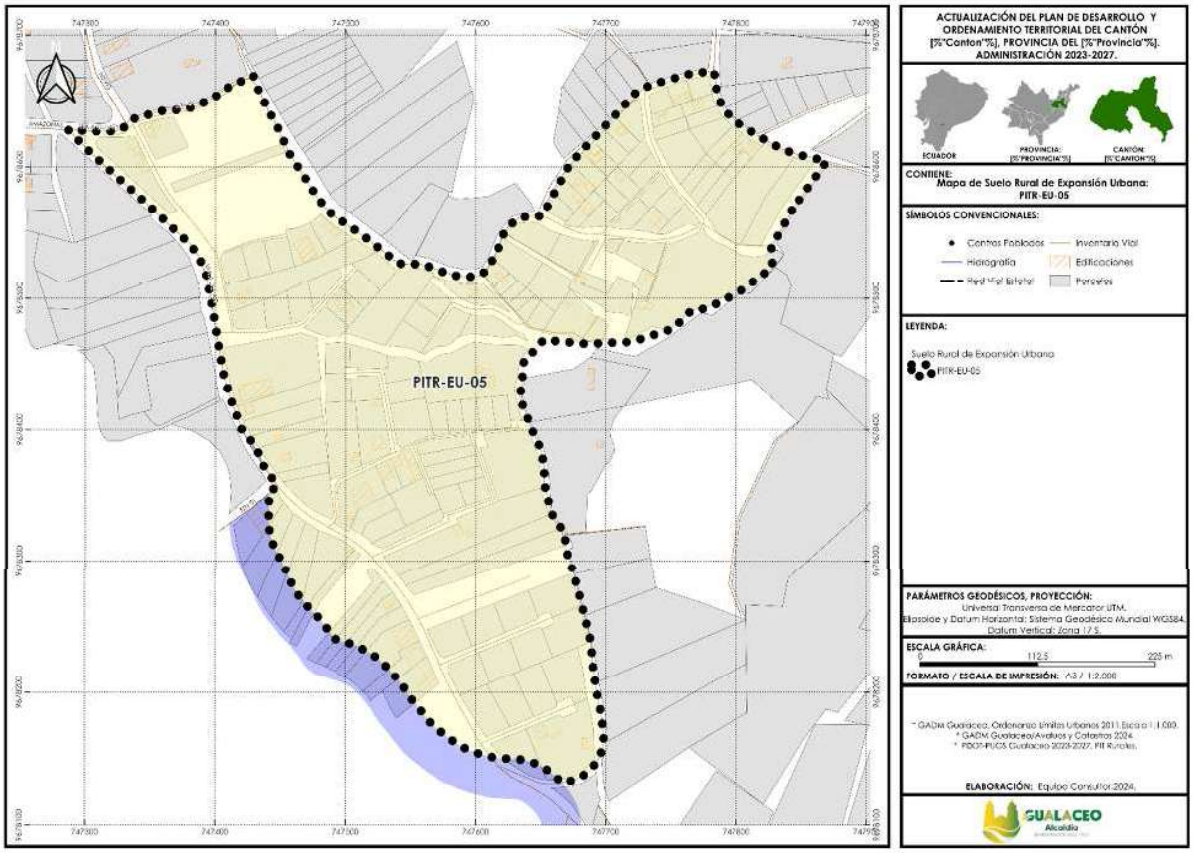
OBSERVACIONES:

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

- Plan parcial para la regulación urbanística y gestión del suelo.
  Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias.

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL		**CÓDIGO:**	**PITR-EU-05**
DATOS GENERALES:			
PARROQUIA: **Gualaceo**	CLASE DE SUELO: **Rural**	SUBCLASE: **Rural de expansión urbana**	
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Desarrollo**	SUPERFICIE BRUTA: **12,50 has.**	SUPERFICIE NETA: **9,71 has.**	
GRÁFICO:			



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	**750**	**17**	**53**	**1,06**	**-**	**Aislada con retiro**	**5**	**3**	**3**	**3**	**-**

DENSIDAD (Viv/ha.):

200 m^2	250 m^2	300 m^2	400 m^2	500 m^2	600 m^2	750 m^2	1000 m^2	1500 m^2	2000 m^2
50 viv/ha	40 viv/ha	33 viv/ha	45 viv/ha	20 viv/ha	17 viv/ha	**13 viv/ha**	10 viv/ha	7 viv/ha	5 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Residencial agrícola – pecuario.
PRINCIPAL:	RBD

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

COMPLEMENTARIO:	PERA - PERBI – CP1 - CP2 – RNR1 – RNR2 – RNR3 – RMD - RMCS – RMAP - IBI1 – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSS4 - CSS5 – CSS6 – CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB – EES – EEZ – EEC - ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ – ESC - EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC - EDB – EDS - EDZ – EDC - ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EFC - EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – ETZ – ETC - EIB – AVB –AVS –AVZ - AVC.
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 – RNR4 – RNR8 - RAD – IMI1 - CSS3 - CSZ1 - CSZ2 – CSZ3 – CSZ5 – CSC2 – CSC3 – CSC4 - ERC – EAC- EIS – EIZ – EIC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RNNR3– IAI1 - IAR1 – CSC1 – CSC5 – EGC - EAE.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.

- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominante en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de servidumbre de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras estatales el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección, de acuerdo al marco legal vigente.

    a. Para la afectación de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. El cual expresa que el derecho de vía se extenderá a 25 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento, debiendo para la construcción de vivienda observarse un retiro adicional de 5 metros
    b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad.

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección de acuerdo a lo establecido en el artículo 105 de la presente Ordenanza.

- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 180 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

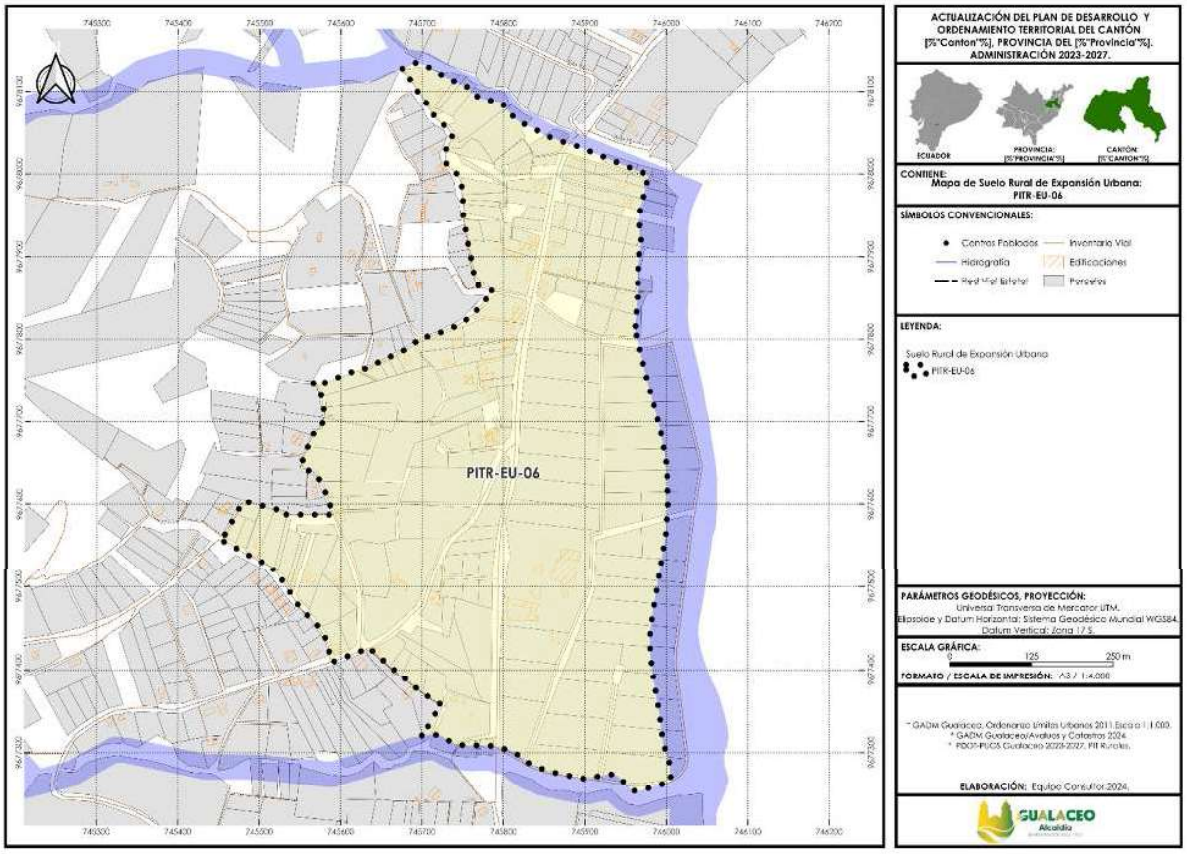
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

- Plan parcial para la regulación urbanística y gestión del suelo.
  Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias.

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL		**CÓDIGO:**	**PITR-EU-06**
DATOS GENERALES:			
PARROQUIA: **Gualaceo**	CLASE DE SUELO: **Rural**	SUBCLASE: **Rural de expansión urbana**	
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Desarrollo**	SUPERFICIE BRUTA: **26,05 has.**	SUPERFICIE NETA: **24,43 has.**	

GRÁFICO:



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	**750**	**17**	**53**	**1,06**	**-**	**Aislada con retiro**	**5**	**3**	**3**	**3**	**-**

DENSIDAD (Viv/ha.):

200 m^2	250 m^2	300 m^2	400 m^2	500 m^2	600 m^2	750 m^2	1000 m^2	1500 m^2	2000 m^2
50 viv/ha	40 viv/ha	33 viv/ha	45 viv/ha	20 viv/ha	17 viv/ha	**13 viv/ha**	10 viv/ha	7 viv/ha	5 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Residencial agrícola – pecuario.
PRINCIPAL:	RBD

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

COMPLEMENTARIO:	PERA - PERBI – CP1 - CP2 – RNR1 – RNR2 – RNR3 – RMD - RMCS – RMAP - IBI1 – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSS4 - CSS5 – CSS6 – CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB – EES – EEZ – EEC - ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ – ESC - EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC - EDB – EDS - EDZ – EDC - ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EFC - EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – ETZ – ETC - EIB – AVB –AVS –AVZ - AVC.
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 – RNR4 – RNR8 - RAD – IMI1 - CSS3 - CSZ1 - CSZ2 – CSZ3 – CSZ5 – CSC2 – CSC3 – CSC4 - ERC – EAC- EIS – EIZ – EIC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RNNR3– IAI1 - IAR1 – CSC1 – CSC5 – EGC - EAE.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.

- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominante en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de servidumbre de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras estatales el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección, de acuerdo al marco legal vigente.

    a. Para la afectación de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. El cual expresa que el derecho de vía se extenderá a 25 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento, debiendo para la construcción de vivienda observarse un retiro adicional de 5 metros
    b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad.

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección de acuerdo a lo establecido en el artículo 105 de la presente Ordenanza.

- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 180 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

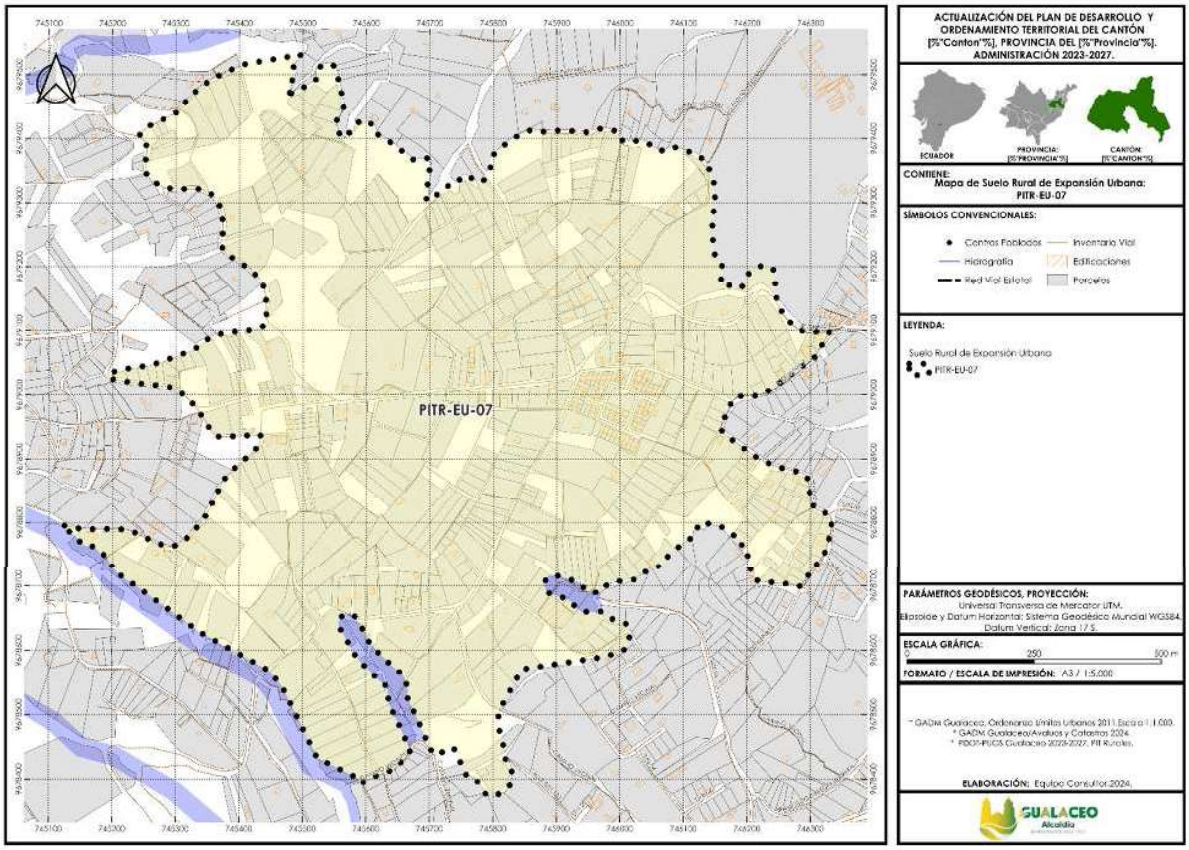
OBSERVACIONES:

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

- Plan parcial para la regulación urbanística y gestión del suelo.
  Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias.

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO										
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL								**CÓDIGO:**	**PITR-EU-07**	
DATOS GENERALES:										
PARROQUIA: **Gualaceo**			CLASE DE SUELO: **Rural**			SUBCLASE: **Rural de expansión urbana**				
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Desarrollo**			SUPERFICIE BRUTA: **75,87 has.**			SUPERFICIE NETA: **69,45 has.**				
GRÁFICO:										



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	**500**	**14,20**	**51**	**1,02**	**-**	**Aislada con retiro**	**5**	**3**	**3**	**3**	**-**

DENSIDAD (Viv/ha.):

200 m^2	250 m^2	300 m^2	400 m^2	500 m^2	600 m^2	750 m^2	1000 m^2	1500 m^2	2000 m^2
50 viv/ha	40 viv/ha	33 viv/ha	45 viv/ha	**20 viv/ha**	17 viv/ha	13 viv/ha	10 viv/ha	7 viv/ha	5 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Residencial agrícola – pecuario.
PRINCIPAL:	RBD

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

COMPLEMENTARIO:	PERA - PERBI – CP1 - CP2 – RNR1 – RNR2 – RNR3 – RMD - RMCS – RMAP - IBI1 – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSS4 - CSS5 – CSS6 – CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB – EES – EEZ – EEC - ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ – ESC - EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC - EDB – EDS - EDZ – EDC - ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EFC - EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – ETZ – ETC - EIB – AVB –AVS –AVZ - AVC.
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 – RNR4 – RNR8 - RAD – IMI1 - CSS3 - CSZ1 - CSZ2 – CSZ3 – CSZ5 – CSC2 – CSC3 – CSC4 - ERC – EAC- EIS – EIZ – EIC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RNNR3– IAI1 - IAR1 – CSC1 – CSC5 – EGC - EAE.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.

- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominante en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de servidumbre de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras estatales el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección, de acuerdo al marco legal vigente.

    a. Para la afectación de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. El cual expresa que el derecho de vía se extenderá a 25 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento, debiendo para la construcción de vivienda observarse un retiro adicional de 5 metros
    b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad.

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección de acuerdo a lo establecido en el artículo 105 de la presente Ordenanza.

- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 180 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

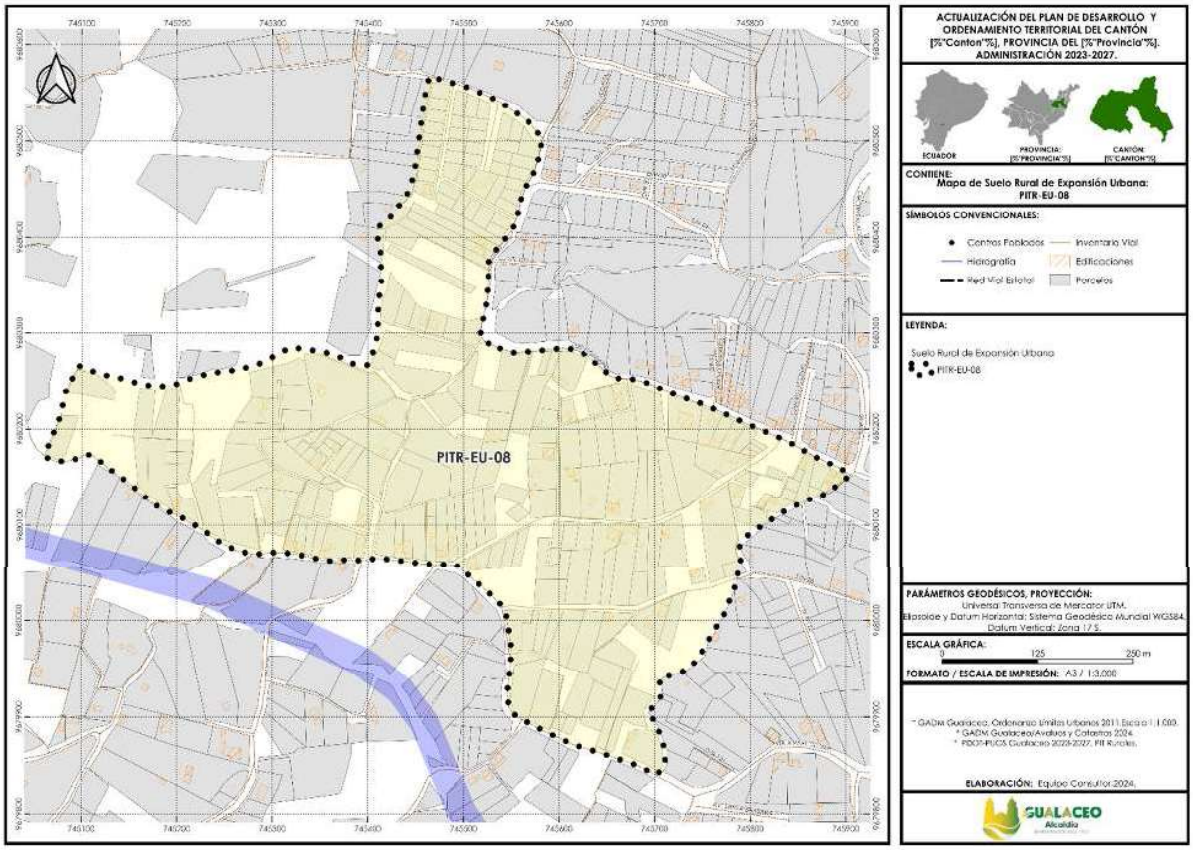
OBSERVACIONES:

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

- Plan parcial para la regulación urbanística y gestión del suelo.
  Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias.

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL		**CÓDIGO:**	**PITR-EU-08**
DATOS GENERALES:			
PARROQUIA: **Gualaceo**	CLASE DE SUELO: **Rural**	SUBCLASE: **Rural de expansión urbana**	
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Desarrollo**	SUPERFICIE BRUTA: **20,95 has.**	SUPERFICIE NETA: **18,25 has.**	
GRÁFICO:			



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	**500**	**14,20**	**51**	**1,02**	**-**	**Aislada con retiro**	**5**	**3**	**3**	**3**	**-**

DENSIDAD (Viv/ha.):

200 m^2	250 m^2	300 m^2	400 m^2	500 m^2	600 m^2	750 m^2	1000 m^2	1500 m^2	2000 m^2
50 viv/ha	40 viv/ha	33 viv/ha	45 viv/ha	**20 viv/ha**	17 viv/ha	13 viv/ha	10 viv/ha	7 viv/ha	5 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Residencial agrícola – pecuario.
PRINCIPAL:	RBD

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

COMPLEMENTARIO:	PERA - PERBI – CP1 - CP2 – RNR1 – RNR2 – RNR3 – RMD - RMCS – RMAP - IBI1 – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSS4 - CSS5 – CSS6 – CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB – EES – EEZ – EEC - ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ – ESC - EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC - EDB – EDS - EDZ – EDC - ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EFC - EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – ETZ – ETC - EIB – AVB –AVS –AVZ - AVC.
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 – RNR4 – RNR8 - RAD – IMI1 - CSS3 - CSZ1 - CSZ2 – CSZ3 – CSZ5 – CSC2 – CSC3 – CSC4 - ERC – EAC- EIS – EIZ – EIC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RNNR3– IAI1 - IAR1 – CSC1 – CSC5 – EGC - EAE.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.

- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominante en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de servidumbre de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras estatales el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección, de acuerdo al marco legal vigente.

    a. Para la afectación de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. El cual expresa que el derecho de vía se extenderá a 25 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento, debiendo para la construcción de vivienda observarse un retiro adicional de 5 metros
    b. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad.

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección de acuerdo a lo establecido en el artículo 105 de la presente Ordenanza.

- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 180 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

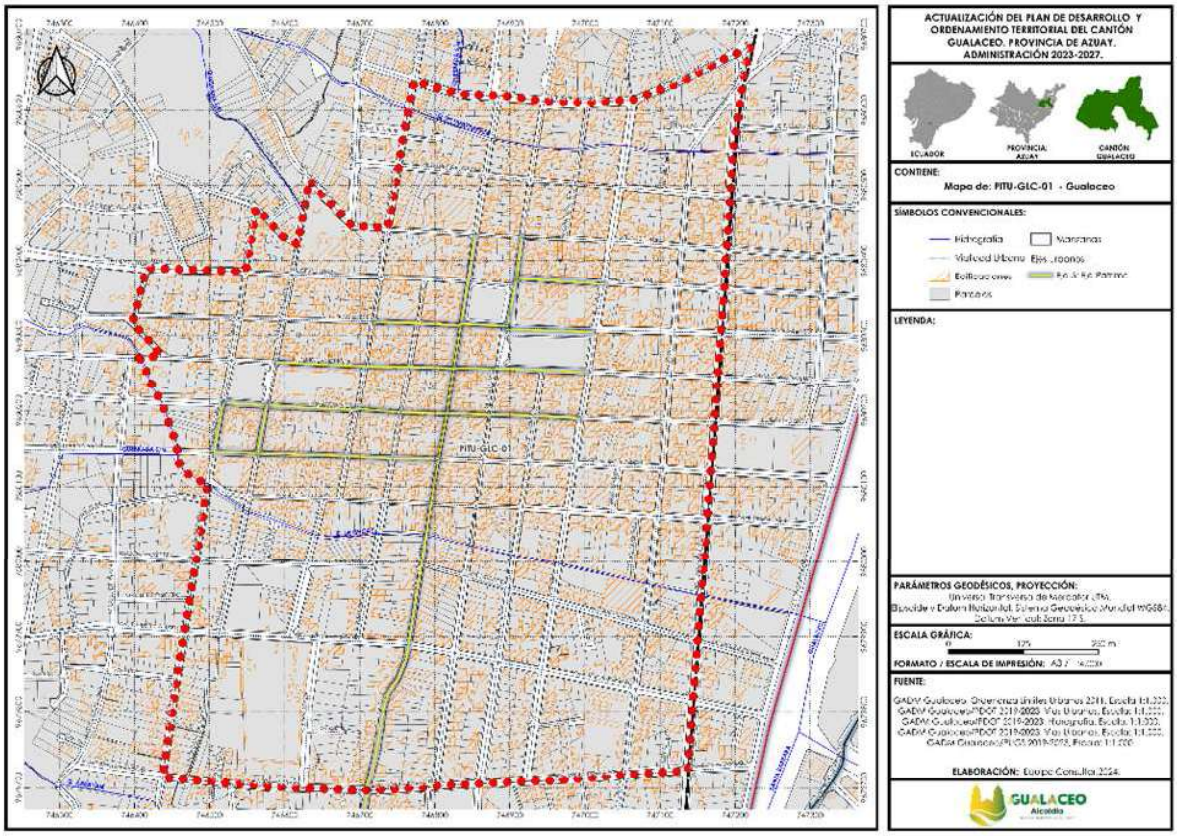
- Plan parcial para la regulación urbanística y gestión del suelo.
  Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias.

Suelo
Urbano

Cabecera Cantonal
GUALACEO

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO										
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO									CÓDIGO:	PITU-GLC-01
DATOS GENERALES:										
PARROQUIA: **Gualaceo**			CLASE DE SUELO: **Urbano**			SUBCLASE: **Consolidado**				
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Conservación**			SUPERFICIE BRUTA: **41,37 has.**			SUPERFICIE NETA: **36,24 has.**				
GRÁFICO:										



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 5 pisos	**140**	**7,50**	**84**	**3,36**	**4,09**	**Continua sin retiro**	**-**	**-**	**-**	**3**	**-**
1 – 5 pisos	**300**	**11**	**65**	**2,59**	**3,16**	**Pareada sin retiro**	**-**	**3**	**-**	**3**	**3**

DENSIDAD NETA (Viv/ha.):

140 m^2	150 m^2	200 m^2	220 m^2	260 m^2	300 m^2	400 m^2	450 m^2	500 m^2	750 m^2
140 viv/ha	130 viv/ha	100 viv/ha	90 viv/ha	75 viv/ha	65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	40 viv/ha	25 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial será susceptible de concesión onerosa de derechos hasta una altura total máxima de 6 pisos. El piso objeto de la Concesión Onerosa de Derechos respetará un retiro frontal de 3 metros.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Residencial mixto (vivienda, comercio y servicios)
PRINCIPAL:	CP1 - RMD – RMCS - CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 – CSS1 – CSS2

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

COMPLEMENTARIO:	PERBI- CP2 – RBD – RAD – CSS5 – CSS6 – EEB – EES – EEZ – ECB – ECS – ECZ – ESB – ESS – EBSB – EBSS – EDB – EDS – ERB – ERS – ERC – EGB -EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EFC - EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS - EIB – AVB –AVS –AVZ
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4- CSS4 - CSZ1 – EEC – ECC – ESZ – ESC- EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – AVC- IBI1-CSZ6-CSZ7.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR1- RNR2 - RNR3 - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR8 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RNNR3– RMAP - IMI1- IAI1 - IAR1 – CSS3 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ4 - CSZ5 - CSC1- CSC2 - CSC3 - CSC4 – CSC5 – EGC – EAC – EAE – ETZ – ETC – EIS – EIZ – EIC-

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.
- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.
- Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en el Capítulo IV Normas por tipo de Edificación, Sección Décimo Novena del Anexo Normas de Arquitectura.
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección de acuerdo a lo establecido en el artículo 105 de la presente Ordenanza
- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

- Recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas.
- Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

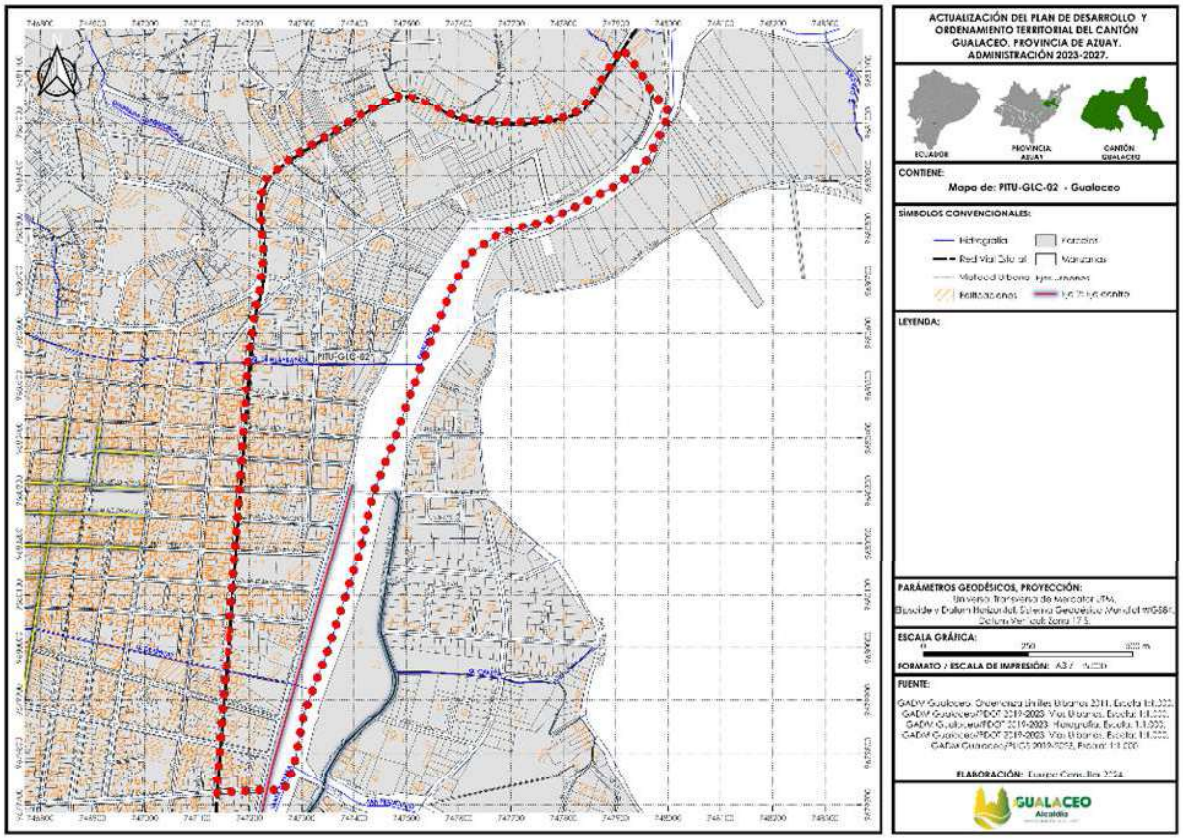
ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO	**CÓDIGO:**	**PITU-GLC-02**

DATOS GENERALES:

PARROQUIA:	**Gualaceo**	CLASE DE SUELO:	**Urbano**	SUBCLASE:	**Consolidado**
TRATAMIENTO URBANÍSTICO:	**Sostenimiento**	SUPERFICIE BRUTA:	**39,22 has.**	SUPERFICIE NETA:	**32,73 has.**

GRÁFICO:



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 5 pisos	**200**	**9,00**	**64**	**2,56**	**3,25**	**Continua con retiro**	**5**	**-**	**-**	**3**	**-**
1 – 5 pisos	**300**	**11**	**57**	**2,28**	**2,77**	**Pareada con retiro**	**5**	**3**	**-**	**3**	**3**

DENSIDAD NETA (Viv/ha.):

140 m^2	150 m^2	200 m^2	220 m^2	260 m^2	300 m^2	400 m^2	450 m^2	500 m^2	750 m^2
140 viv/ha	130 viv/ha	**100 viv/ha**	90 viv/ha	75 viv/ha	65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	40 viv/ha	25 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial será susceptible de concesión onerosa de derechos hasta una altura total máxima de 7 pisos. El piso objeto de la Concesión Onerosa de Derechos respetará un retiro frontal de 3 metros.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Residencial mixto (vivienda, comercio y servicios)
PRINCIPAL:	RMD – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 – CSS1 – CSS2

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

COMPLEMENTARIO:	PERBI – CP1 - CP2 – RBD – RMCS – CSS5 – CSS6 – CSZ1 - CSZ4 – EEB – EES – EEZ – ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ - EBSB – EBSS – EBSZ - EDB – EDS - EDZ – ERB – ERS – ERC – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – ETZ – ETC - EIB – AVB –AVS – AVZ.
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 - RAD – CSS3 - CSS4 – CSZ2 – CSZ3 – CSZ5 – CSZ6 – CSZ7- EEC – ESC - EBSC – EDC – AVC-IBI1.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR1- RNR2 - RNR3 - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR8 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RNNR3– RMAP - IMI1- IAI1 - IAR1 – CSC1- CSC2 – CSC3 - CSC4 – CSC5 – EGC – EFC - EAC – EAE – EIS – EIZ – EIC.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.
- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.
- Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en el Capítulo IV Normas por tipo de Edificación, Sección Décimo Novena del Anexo Normas de Arquitectura.
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección de acuerdo a lo establecido en el artículo 105 de la presente Ordenanza.
- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 120 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

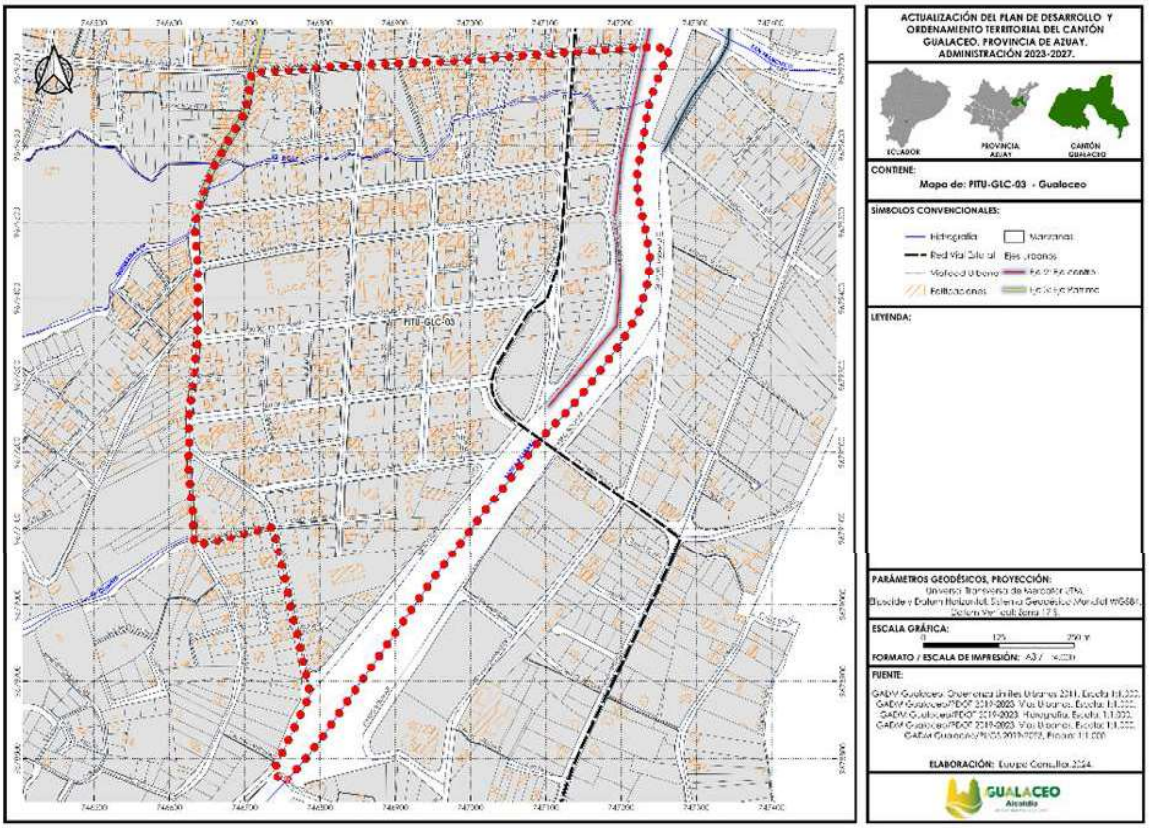
OBSERVACIONES:

- Recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas.
- Los centros de diversión (bares, discotecas, salas de juego, bar-restaurant, salones de recepciones, billares) se emplazarán en la Av. Los Cañaverales en el tramo comprendido entre la Av. Santa Bárbara y calle 3 de Noviembre.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO								CÓDIGO:			PITU-GLC-03
DATOS GENERALES:											
PARROQUIA: **Gualaceo**			CLASE DE SUELO: **Urbano**			SUBCLASE: **Consolidado**					
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Sostenimiento**			SUPERFICIE BRUTA: **35,75 has.**			SUPERFICIE NETA: **21,83 has.**					
GRÁFICO:											



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 3 pisos	**220**	**9,40**	**66**	**1,98**	**-**	**Continua con retiro**	**5**	**-**	**-**	**3**	**-**

DENSIDAD NETA (Viv/ha.):

140 m^2	150 m^2	200 m^2	220 m^2	260 m^2	300 m^2	400 m^2	450 m^2	500 m^2	750 m^2
140 viv/ha	130 viv/ha	100 viv/ha	**90 viv/ha**	75 viv/ha	65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	40 viv/ha	25 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos hasta una altura de 6 pisos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Residencial de media densidad.
PRINCIPAL:	RMD - CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4.

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

COMPLEMENTARIO:	PERBI – CP1 - CP2 – RBD – RMCS – CSS1 – CSS2 - CSS5 – CSS6 – CSZ4 – EEB – EES – EEZ – ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ - EBSB – EBSS – EBSZ - EDB – EDS - EDZ – EDC - ERB – ERS – ERC – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB –AVS –AVZ - AVC.
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 - RAD – CSS3 - CSS4 – CSZ1 - CSZ2 – CSZ3 – CSZ5 – CSZ6 – CSZ7 - EEC – ESC - EBSC – ETZ – ETC – IBI1.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR1- RNR2 - RNR3 - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR8 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RNNR3– RMAP - IMI1- IAI1 - IAR1 – CSC1- CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 - EGC – EFC - EAC – EAE – EIS – EIZ – EIC.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.
- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.
- Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en el Capítulo IV Normas por tipo de Edificación, Sección Décimo Novena del Anexo Normas de Arquitectura.
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección de acuerdo a lo establecido en el artículo 105 de la presente Ordenanza
- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 180 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.
- Únicamente los predios con frente a la calle Ignacio Jaramillo, localizada entre la calle 3 de Noviembre y Arupos; así como los predios con frente a la calle Los Cañaverales, localizada entre la 3 de Noviembre y Vía a Nallig, se permitirá la actividad 6,3,1 Centros de diversión.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

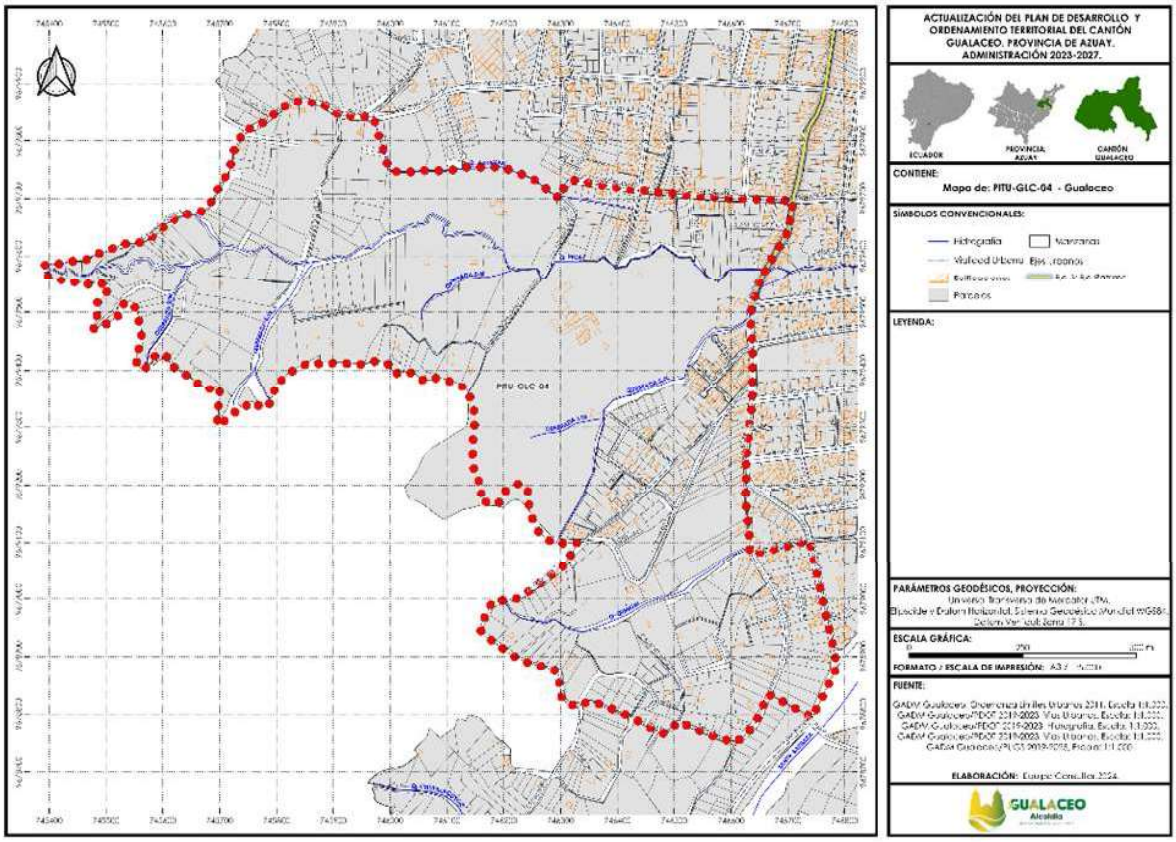
OBSERVACIONES:

- Recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas.
- Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO					
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO				**CÓDIGO:**	**PITU-GLC-04**
DATOS GENERALES:					
PARROQUIA: **Gualaceo**	CLASE DE SUELO: **Urbano**	SUBCLASE: **No consolidado**			
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Mejoramiento integral**	SUPERFICIE BRUTA: **70,39 has.**	SUPERFICIE NETA: **61,47 has.**			
GRÁFICO:					



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 3 pisos	**400**	**12,65**	**60**	**1,14**	**-**	**Pareada con retiro**	**5**	**3**	**-**	**3**	**3**

DENSIDAD NETA (Viv/ha.):

140 m^2	150 m^2	200 m^2	220 m^2	260 m^2	300 m^2	400 m^2	450 m^2	500 m^2	750 m^2
140 viv/ha	130 viv/ha	100 viv/ha	90 viv/ha	75 viv/ha	65 viv/ha	**50 viv/ha**	45 viv/ha	40 viv/ha	25 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos hasta 5 pisos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Residencial baja densidad.
PRINCIPAL:	RBD - RMD.

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

COMPLEMENTARIO:	PERBI – CP1 - CP2 – RMCS – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 - CSS5 – CSS6 – CSZ4 – CSZ6 – CSZ7 – EEB – EES – EEZ – ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ - EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC - EDB – EDS - EDZ – EDC - ERB – ERS – ERC – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB –AVS –AVZ - AVC.
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 - RNR1- RNR2 - RNR3 - RAD – CSS3 - CSS4 – CSZ1 - CSZ2 – CSZ3 – CSZ5 – CSC2 – CSC3 – CSC4 - EEC – ESC - ETZ – ETC – EIS – EIZ – IBI1.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR8 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2- RNNR3 – RMAP IMI1- IAI1 - IAR1 – CSC1– CSC5 – EGC- EFC - EAC – EAE - EIC.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros.
- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.
- Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en el Capítulo IV Normas por tipo de Edificación, Sección Décimo Novena del Anexo Normas de Arquitectura.
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección de acuerdo a lo establecido en el artículo 105 de la presente Ordenanza
- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 180 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.
- Únicamente los predios con frente a la calle Ignacio Jaramillo, localizada entre la calle 3 de Noviembre y Arupos; así como los predios con frente a la calle Los Cañaverales, localizada entre la 3 de Noviembre y Vía a Nallig, se permitirá la actividad 6,3,1 Centros de diversión.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

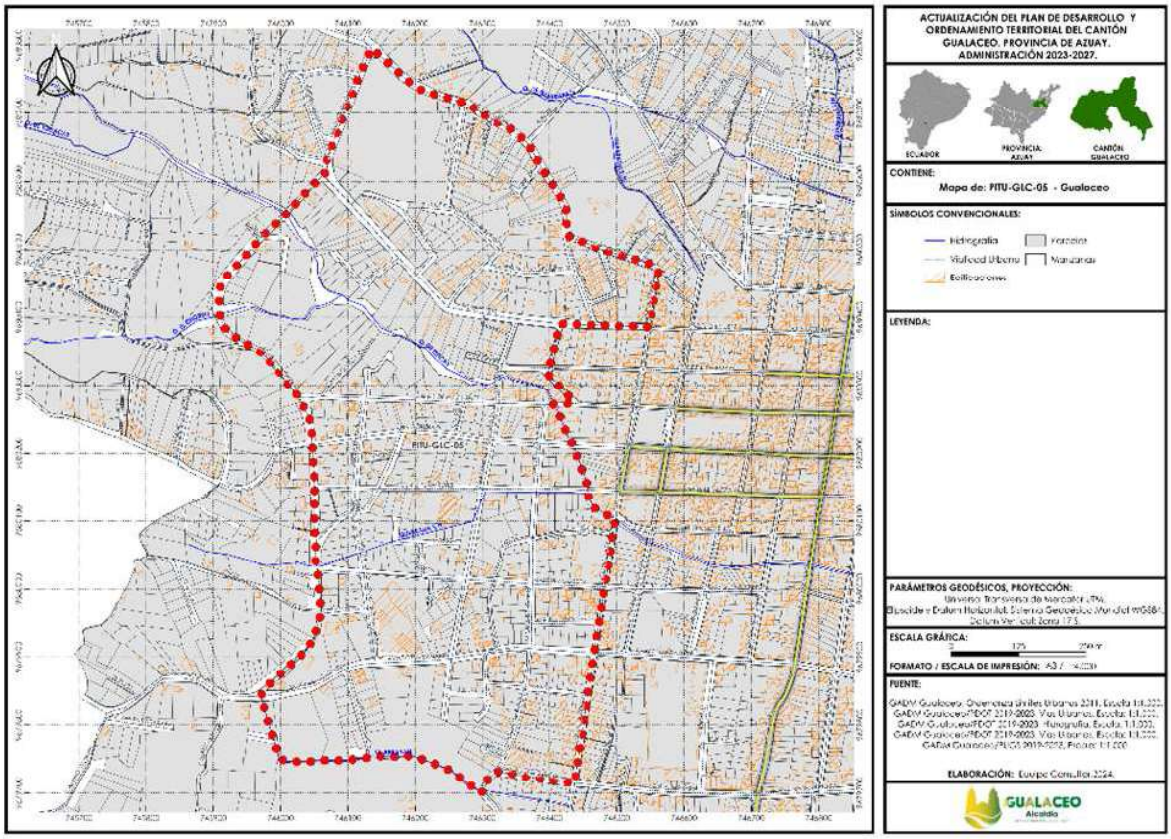
OBSERVACIONES:

- Recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas.
- Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO												
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO										**CÓDIGO:**		**PITU-GLC-05**
DATOS GENERALES:												
PARROQUIA: **Gualaceo**			CLASE DE SUELO: **Urbano**			SUBCLASE: **No consolidado**						
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Sostenimiento**			SUPERFICIE BRUTA: **35,75 has.**			SUPERFICIE NETA: **21,83 has.**						
GRÁFICO:												



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 3 pisos	**150**	**7,75**	**59**	**1,77**	**-**	**Continua con retiro**	**5**	**-**	**-**	**3**	**-**

DENSIDAD NETA (Viv/ha.):

140 m^2	150 m^2	200 m^2	220 m^2	260 m^2	300 m^2	400 m^2	450 m^2	500 m^2	750 m^2
140 viv/ha	**130 viv/ha**	100 viv/ha	90 viv/ha	75 viv/ha	65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	40 viv/ha	25 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos hasta 5 pisos

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Residencial de media densidad.
PRINCIPAL:	RMD - CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4.

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

COMPLEMENTARIO:	PERBI – CP1 - CP2 – RBD – RMCS – CSS1 – CSS2 - CSS5 – CSS6 – CSZ4 – EEB – EES – EEZ – ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ - EBSB – EBSS – EBSZ - EDB – EDS - EDZ – EDC - ERB – ERS – ERC – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB –AVS –AVZ - AVC.
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 - RAD – CSS3 - CSS4 – CSZ1 - CSZ2 – CSZ3 – CSZ5 – CSZ6 – CSZ7 - EEC – ESC - EBSC – ETZ – ETC – IBI1.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR1- RNR2 - RNR3 - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR8 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RNNR3– RMAP - IMI1- IAI1 - IAR1 – CSC1- CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 - EGC – EFC - EAC – EAE – EIS – EIZ – EIC.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.
- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.
- Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en el Capítulo IV Normas por tipo de Edificación, Sección Décimo Novena del Anexo Normas de Arquitectura.
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección de acuerdo a lo establecido en el artículo 105 de la presente Ordenanza
- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 120 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

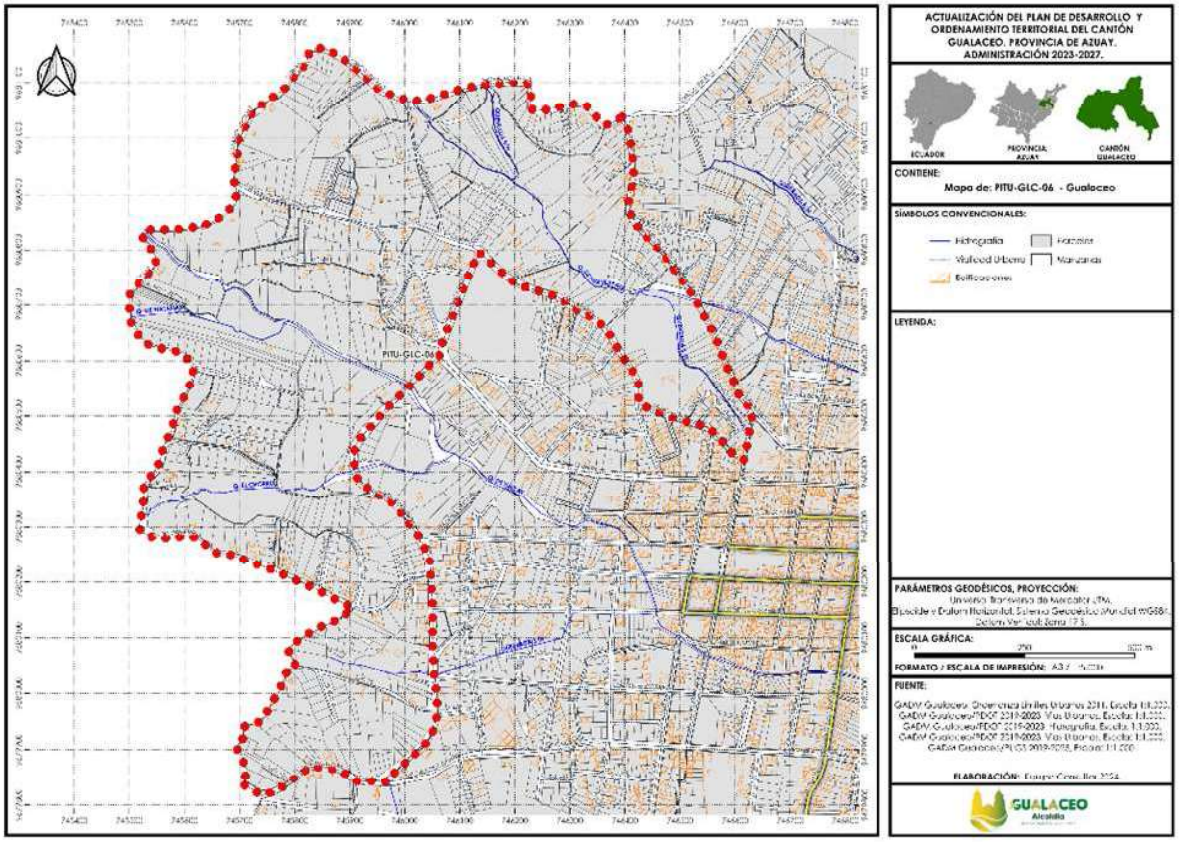
OBSERVACIONES:

- Recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO								CÓDIGO:	PITU-GLC-06		
DATOS GENERALES:											
PARROQUIA: **Gualaceo**			CLASE DE SUELO: **Urbano**			SUBCLASE: **No consolidado**					
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Mejoramiento integral**			SUPERFICIE BRUTA: **65,65 has.**			SUPERFICIE NETA: **57,49 has.**					
GRÁFICO:											



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 3 pisos	**300**	**11**	**57**	**1,71**	**-**	**Pareada con retiro**	**5**	**3**	**-**	**3**	**3**

DENSIDAD NETA (Viv/ha.):

140 m^2	150 m^2	200 m^2	220 m^2	260 m^2	300 m^2	400 m^2	450 m^2	500 m^2	750 m^2
140 viv/ha	130 viv/ha	100 viv/ha	90 viv/ha	75 viv/ha	**65 viv/ha**	50 viv/ha	45 viv/ha	40 viv/ha	25 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos hasta los 5 pisos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Residencial baja densidad.
PRINCIPAL:	RBD - RMD.

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

COMPLEMENTARIO:	PERBI – CP1 - CP2 – RMCS – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 - CSS5 – CSS6 – CSZ4 – EEB – EES – EEZ – ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ - EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC - EDB – EDS - EDZ – EDC - ERB – ERS – ERC – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB –AVS –AVZ - AVC.
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 - RNR1- RNR2 - RNR3 - RAD – CSS3 - CSS4 – CSZ1 - CSZ2 – CSZ3 – CSZ5 – CSZ6 – CSZ7 - CSC2 – CSC3 – CSC4 - EEC – ESC - ETZ – ETC – EIS – EIZ – IBI1.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR8 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2- RNNR3 – RMAP - IMI1- IAI1 - IAR1 – CSC1 – CSC5 – EGC- EFC - EAC – EAE - EIC.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.
- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.
- Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en el Capítulo IV Normas por tipo de Edificación, Sección Décimo Novena del Anexo Normas de Arquitectura.
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección de acuerdo a lo establecido en el artículo 105 de la presente Ordenanza
- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 180 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

- Recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

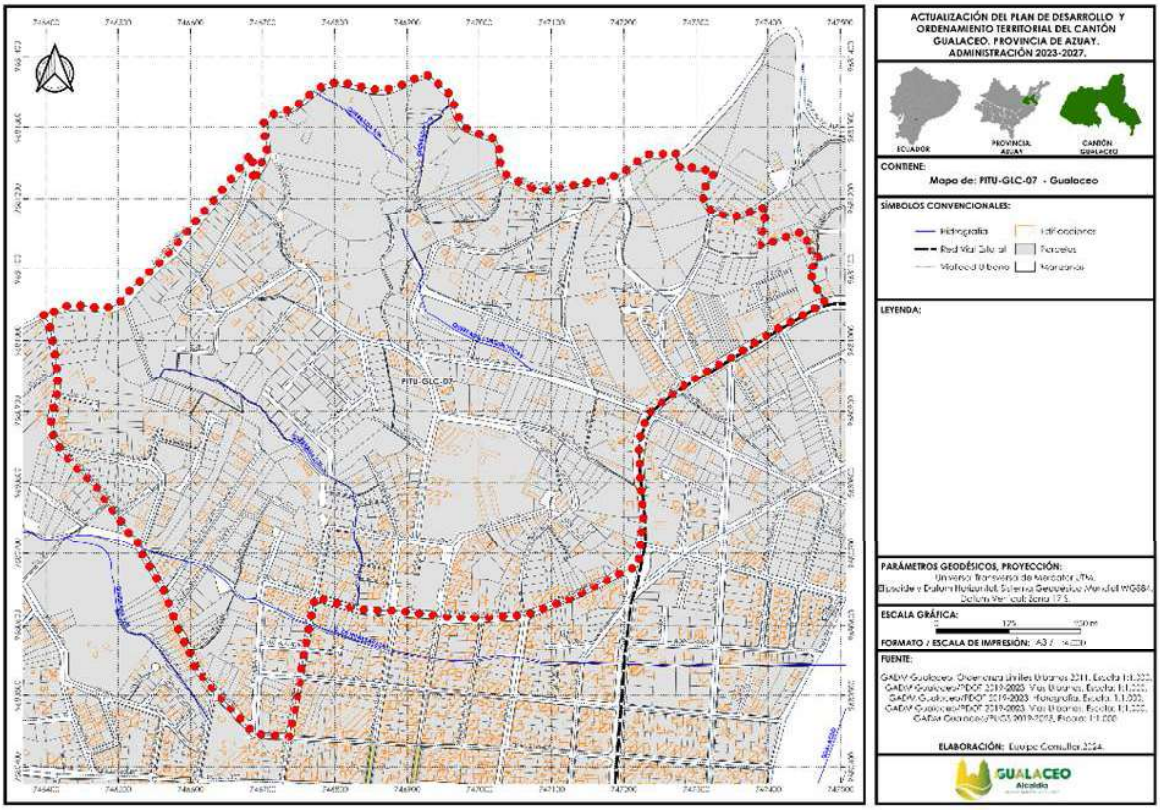
ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		CÓDIGO:	PITU-GLC-07

DATOS GENERALES:

PARROQUIA:	**Gualaceo**	CLASE DE SUELO:	**Urbano**	SUBCLASE:	**No consolidado**
TRATAMIENTO URBANÍSTICO:	**Mejoramiento integral**	SUPERFICIE BRUTA:	**49,94 has.**	SUPERFICIE NETA:	**43,43 has.**

GRÁFICO:



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 3 pisos	**260**	**10,2**	**69**	**1,37**	**-**	**Continua con retiro**	**5**	**-**	**-**	**3**	**-**

DENSIDAD NETA (Viv/ha.):

140 m^2	150 m^2	200 m^2	220 m^2	260 m^2	300 m^2	400 m^2	450 m^2	500 m^2	750 m^2
140 viv/ha	130 viv/ha	100 viv/ha	90 viv/ha	**75 viv/ha**	65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	40 viv/ha	25 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos hasta los 4 pisos

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Residencial baja densidad.
PRINCIPAL:	RBD - RMD.
COMPLEMENTARIO:	PERBI – CP1 - CP2 – RMCS – IBI1– CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 - CSS5 – CSS6 – CSZ4 – EEB – EES – EEZ – ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ - EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC - EDB –

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

	EDS - EDZ – EDC - ERB – ERS – ERC – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB –AVS –AVZ - AVC.
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 - RNR1- RNR2 - RNR3 - RAD – CSS3 - CSS4 – CSZ1 - CSZ2 – CSZ3 – CSZ5 –CSZ6-CSZ7- CSC2 – CSC3 – CSC4 - EEC – ESC - ETZ – ETC – EIS – EIZ – IBI1.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR8 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RNNR3– RMAP - IMI1- IAI1 - IAR1 – CSC1– CSC5 – EGC- EFC - EAC – EAE - EIC.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.
- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.
- Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en el Capítulo IV Normas por tipo de Edificación, Sección Décimo Novena del Anexo Normas de Arquitectura.
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección de acuerdo a lo establecido en el artículo 105 de la presente Ordenanza
- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 180 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

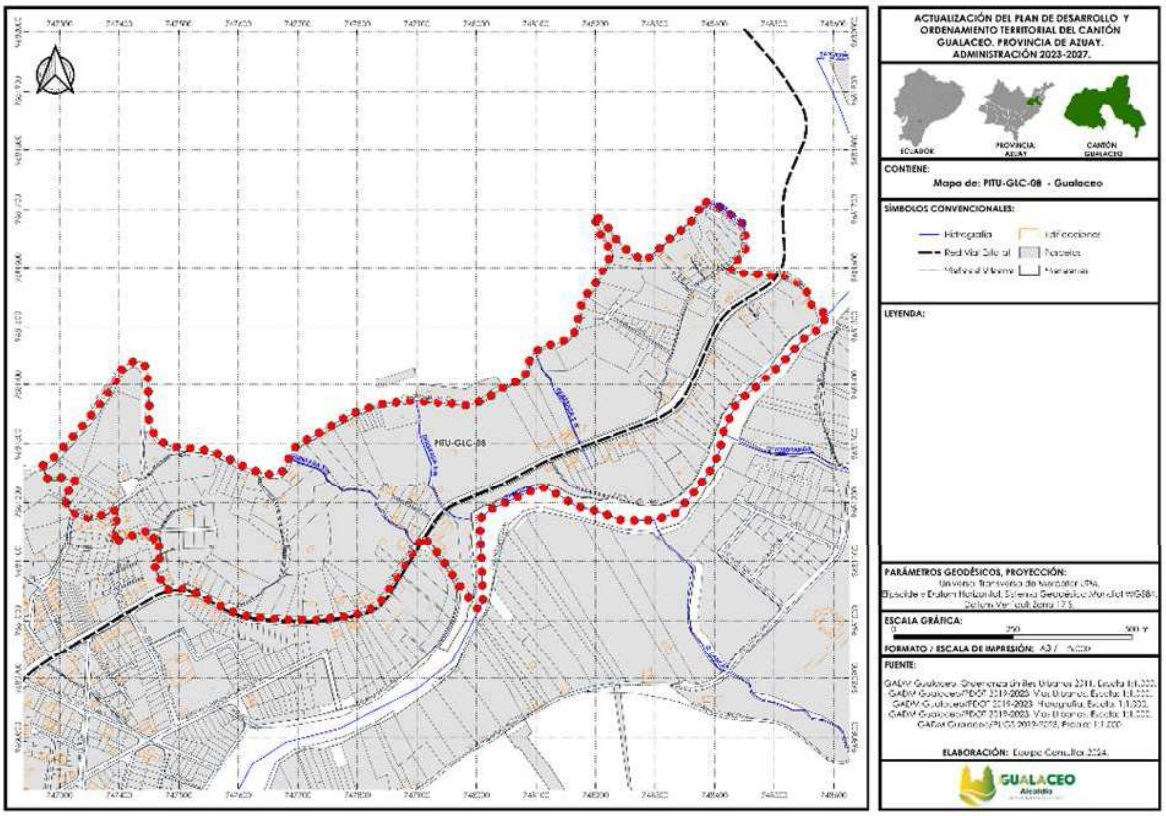
OBSERVACIONES:

- Recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO													
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO										CÓDIGO:			PITU-GLC-08
DATOS GENERALES:													
PARROQUIA: **Gualaceo**			CLASE DE SUELO: **Urbano**			SUBCLASE: **No consolidado**							
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Mejoramiento integral**			SUPERFICIE BRUTA: **33,68 has.**			SUPERFICIE NETA: **31,10 has.**							
GRÁFICO:													



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 3 pisos	**750**	**17**	**25**	**0.50**	**-**	**Aislada con retiro**	**5**	**3**	**3**	**3**	**-**

DENSIDAD NETA (Viv/ha.):

140 m^2	150 m^2	200 m^2	220 m^2	260 m^2	300 m^2	400 m^2	450 m^2	500 m^2	750 m^2
140 viv/ha	130 viv/ha	100 viv/ha	90 viv/ha	75 viv/ha	65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	40 viv/ha	**25 viv/ha**

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos hasta los 4 pisos

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Actividades forestales de protección.
PRINCIPAL:	RNR8
COMPLEMENTARIO:	PERA - PERBI – CP1 - CP2 – RNR9 – CSB1– CSZ4.

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

RESTRINGIDO:	PERMI – CP3 – CP4 – CSZ6 – CSZ7 - RNR10 – RBD - AVB –AVS – AVZ – AVC – IBI1.
PROHIBIDO:	PERAI - PEIA - RNR1- RNR2 - RNR3 - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7- RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RNNR3– RMD – RAD – RMCS - RMAP – IMI1- IAI1 - IAR1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSS4 - CSS5 – CSS6 - CSZ1 - CSZ2 – CSZ3 – CSZ5 – CS1 - CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 - EEB – EES – EEZ – EEC - ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ – ESC - EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC - EDB – EDS - EDZ – EDC - ERB – ERS – ERC – EGB – EGS – EGZ – EGC - EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EFC - EAB – EAS – EAZ – EAC – EAE - ETB – ETS – ETZ – ETC – EIB – EIS – EIZ – EIC.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.
- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.
- Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en el Capítulo IV Normas por tipo de Edificación, Sección Décimo Novena del Anexo Normas de Arquitectura.
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección de acuerdo a lo establecido en el artículo 105 de la presente Ordenanza
- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 180 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

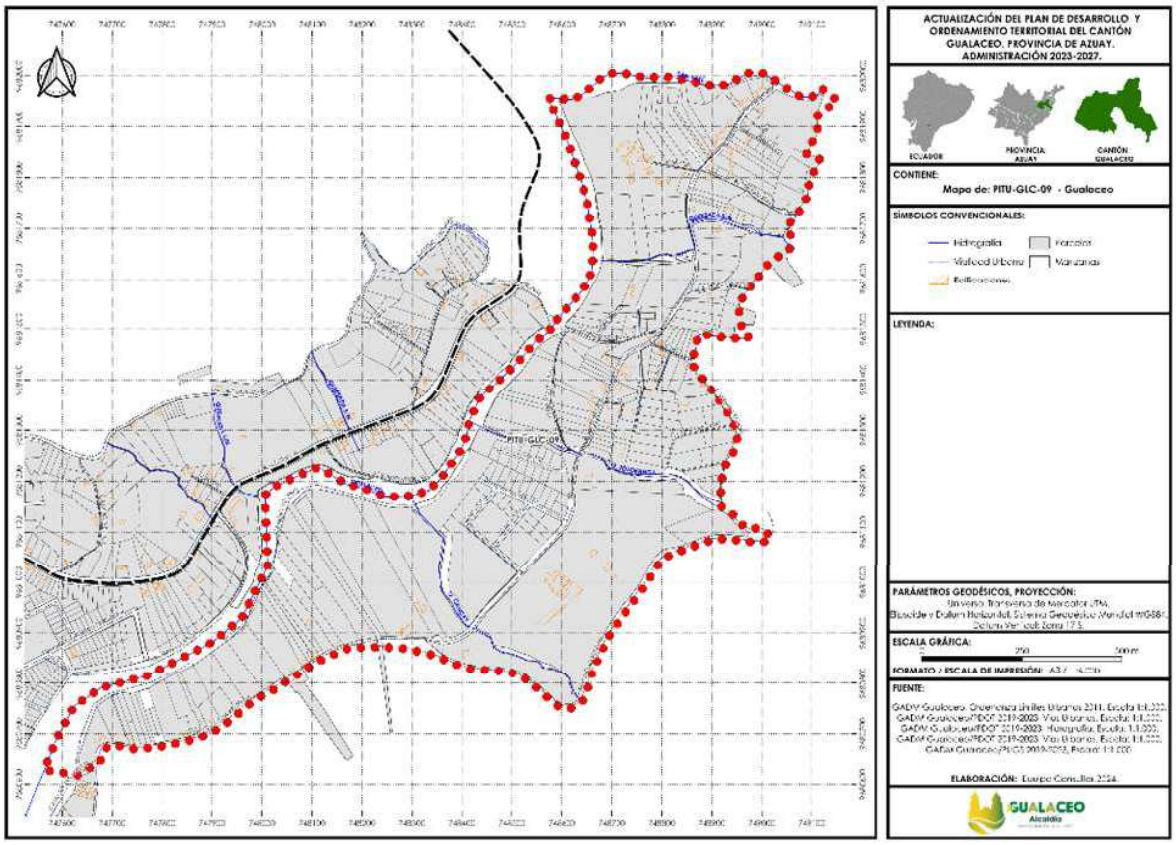
OBSERVACIONES:

- Recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO									**CÓDIGO:**		**PITU-GLC-09**
DATOS GENERALES:											
PARROQUIA: **Gualaceo**			CLASE DE SUELO: **Urbano**			SUBCLASE: **No consolidado**					
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Desarrollo**			SUPERFICIE BRUTA: **71,74 has.**			SUPERFICIE NETA: **58,00 has.**					
GRÁFICO:											



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 3 pisos	**500**	**14,20**	**51**	**1,02**	**-**	**Aislada con retiro**	**5**	**3**	**3**	**3**	**-**

DENSIDAD NETA (Viv/ha.):

140 m^2	150 m^2	200 m^2	220 m^2	260 m^2	300 m^2	400 m^2	450 m^2	500 m^2	750 m^2
140 viv/ha	130 viv/ha	100 viv/ha	90 viv/ha	75 viv/ha	65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	**40 viv/ha**	25 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos hasta 4 pisos

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Residencial baja densidad.
PRINCIPAL:	RBD - RMD.

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

COMPLEMENTARIO:	PERBI – CP1 - CP2 – RMCS – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 - CSS5 – CSS6 – CSZ4 – EEB – EES – EEZ – ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ - EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC - EDB – EDS - EDZ – EDC - ERB – ERS – ERC – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB –AVS –AVZ - AVC.
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 - RNR1- RNR2 - RNR3 - RAD – CSS3 - CSS4 – CSZ1 - CSZ2 – CSZ3 – CSZ5 – CSZ6 – CSZ7 – CSC2 – CSC3 – CSC4 - EEC – ESC – EAC- ETZ – ETC – EIS – EIZ – IBI 1.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR8 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RNNR3– RMAP - IMI1- IAI1 - IAR1 – CSC1 – CSC5 – EGC- EFC – EAE - EIC.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.
- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.
- Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en el Capítulo IV Normas por tipo de Edificación, Sección Décimo Novena del Anexo Normas de Arquitectura.
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección de acuerdo a lo establecido en el artículo 105 de la presente Ordenanza
- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

- Recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

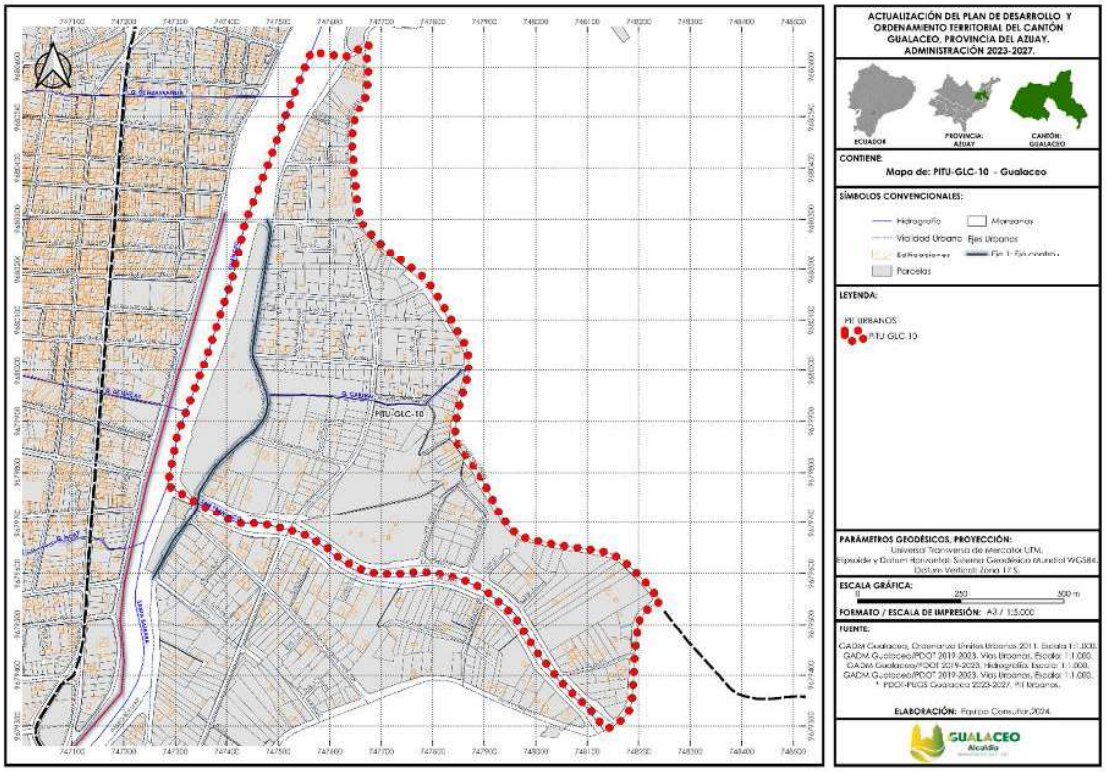
ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO	**CÓDIGO:**	**PITU-GLC-10**

DATOS GENERALES:

PARROQUIA:	**Gualaceo**	CLASE DE SUELO:	**Urbano**	SUBCLASE:	**No consolidado**
TRATAMIENTO URBANÍSTICO:	**Consolidación**	SUPERFICIE BRUTA:	**44,38 has.**	SUPERFICIE NETA:	**19,00 has.**

GRÁFICO:



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 3 pisos	**300**	**11**	**57**	**1,71**	**-**	**Pareada con retiro**	**5**	**3**	**-**	**3**	**3**
(*) 1 – 5 pisos	**500**	**11**	**57**	**2,28**	**-**	**Pareada con retiro**	**5**	**5**	**-**	**5**	**3**

DENSIDAD NETA (Viv/ha.):

140 m^2	150 m^2	200 m^2	220 m^2	260 m^2	300 m^2	400 m^2	450 m^2	500 m^2	750 m^2
140 viv/ha	130 viv/ha	100 viv/ha	90 viv/ha	75 viv/ha	**65 viv/ha**	50 viv/ha	45 viv/ha	40 viv/ha	25 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos hasta 4 pisos en los lotes de 300 m2.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Residencial de mediana densidad
PRINCIPAL:	RBD - RMD.
COMPLEMENTARIO:	PERBI – CP1 - CP2 – RMCS – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSS4 - CSS5 – CSS6 – CSZ1– CSZ4 – EEB – EES – EEZ – EEC - ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ - EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC - EDB – EDS - EDZ – EDC - ERB – ERS – ERC – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB –AVS –AVZ - AVC.

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 - RAD – CSS3 – CSZ2 – CSZ3 – CSZ5 – CSZ6 – CSZ7 - CSC2 – CSC3 – CSC4 - EEC – ESC – ETZ – ETC – EIS – EIZ – IBI1.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR1- RNR2 - RNR3 - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR8 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2- RNNR3 – RMAP - IMI1- IAI1 - IAR1 – CSC1 – CSC5 – EGC- EFC – EAC - EAE - EIC.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.
- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.
- Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en el Capítulo IV Normas por tipo de Edificación, Sección Décimo Novena del Anexo Normas de Arquitectura.
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección de acuerdo a lo establecido en el artículo 105 de la presente Ordenanza
- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 180 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.
- Únicamente los predios con frente a la calle Ignacio Jaramillo, localizada entre la calle 3 de Noviembre y Arupos; así como los predios con frente a la calle Los Cañaverales, localizada entre la 3 de Noviembre y Vía a Nallig, se permitirá la actividad 6,3,1 Centros de diversión.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

- Recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas.
- Los centros de diversión (bares, discotecas, salas de juego, bar-restaurant, salones de recepciones, billares) se emplazarán en la calle Ignacio Jaramillo en el tramo comprendido entre la calle Arupos y calle 3 de Noviembre.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

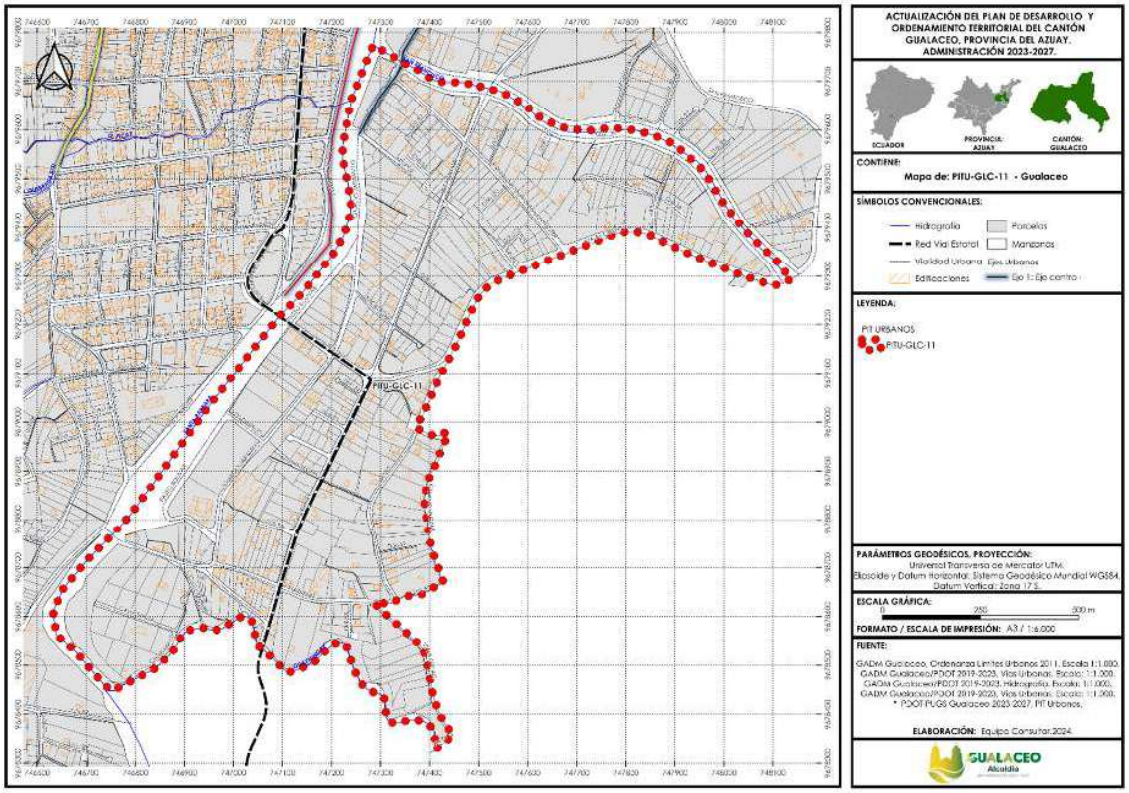
ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		**CÓDIGO:**	**PITU-GLC-11**

DATOS GENERALES:

PARROQUIA:	**Gualaceo**	CLASE DE SUELO:	**Urbano**	SUBCLASE:	**No consolidado**
TRATAMIENTO URBANÍSTICO:	**Consolidación**	SUPERFICIE BRUTA:	**69,53 has.**	SUPERFICIE NETA:	**57,63 has.**

GRÁFICO:



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 3 pisos	**450**	**13,5**	**42**	**0,84**	**-**	**Aislada con retiro**	**5**	**3**	**3**	**3**	**-**

DENSIDAD NETA (Viv/ha.):

140 m^2	150 m^2	200 m^2	220 m^2	260 m^2	300 m^2	400 m^2	450 m^2	500 m^2	750 m^2
140 viv/ha	130 viv/ha	100 viv/ha	90 viv/ha	75 viv/ha	65 viv/ha	50 viv/ha	**45 viv/ha**	40 viv/ha	25 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos hasta 4 pisos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Residencial de mediana densidad
PRINCIPAL:	RBD - RMD.
COMPLEMENTARIO:	PERBI – CP1 - CP2 – RMCS – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSS4 - CSS5 – CSS6 – CSZ1 - CSZ4 – EEB – EES – EEZ – EEC - ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ - EBSB – EBSS – EBSZ –

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

	EBSC - EDB – EDS - EDZ – EDC - ERB – ERS – ERC – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB –AVS –AVZ - AVC.
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 - RAD – CSS3 – CSZ2 – CSZ3 – CSZ5 – CSZ6 – CSZ7 - CSC2 – CSC3 – CSC4 - EEC – ESC – ETZ – ETC – EIS – EIZ – IBI1.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR1- RNR2 - RNR3 - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR8 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RNNR3– RMAP - IMI1- IAI1 - IAR1 – CSC1 – CSC5 – EGC- EFC – EAC - EAE - EIC.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.
- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.
- Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en el Capítulo IV Normas por tipo de Edificación, Sección Décimo Novena del Anexo Normas de Arquitectura.
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección de acuerdo a lo establecido en el artículo 105 de la presente Ordenanza
- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.
- Únicamente los predios con frente a la calle Ignacio Jaramillo, localizada entre la calle 3 de Noviembre y Arupos; así como los predios con frente a la calle Los Cañaverales, localizada entre la 3 de Noviembre y Vía a Nallig, se permitirá la actividad 6,3,1 Centros de diversión.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

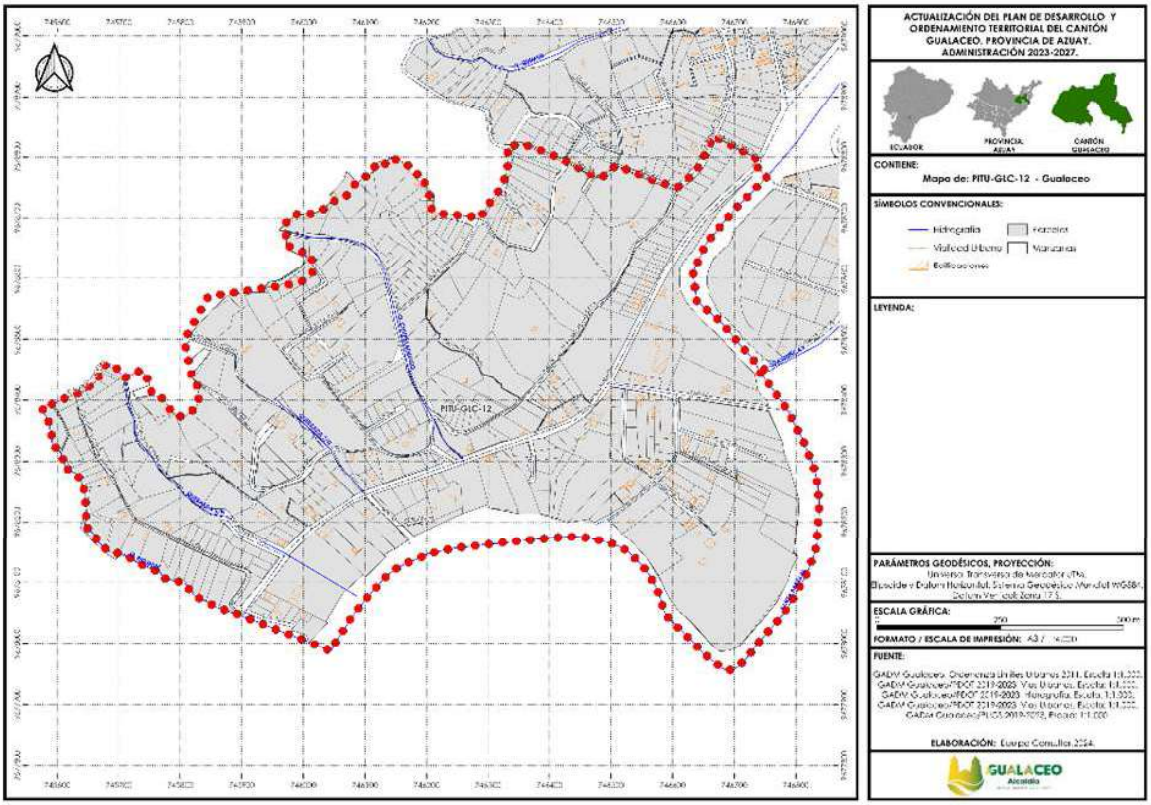
OBSERVACIONES:

- Recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO								CÓDIGO:	PITU-GLC-12		
DATOS GENERALES:											
PARROQUIA: **Gualaceo**			CLASE DE SUELO: **Urbano**			SUBCLASE: **No consolidado**					
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Mejoramiento integral**			SUPERFICIE BRUTA: **65,99 has.**			SUPERFICIE NETA: **53,83 has.**					
GRÁFICO:											



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 3 pisos	**450**	**13,5**	**42**	**0,84**	**-**	**Aislada con retiro**	**5**	**3**	**3**	**3**	**-**

DENSIDAD NETA (Viv/ha.):

140 m^2	150 m^2	200 m^2	220 m^2	260 m^2	300 m^2	400 m^2	450 m^2	500 m^2	750 m^2
140 viv/ha	130 viv/ha	100 viv/ha	90 viv/ha	75 viv/ha	65 viv/ha	50 viv/ha	**45 viv/ha**	40 viv/ha	25 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos hasta 4 pisos

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Residencial baja densidad.
PRINCIPAL:	RBD - RMD.
COMPLEMENTARIO:	PERBI – CP1 - CP2 – RMCS – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 - CSS5 – CSS6 – CSZ4 - EEB – EES – EEZ – ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ - EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC - EDB – EDS -

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

	EDZ – EDC - ERB – ERS – ERC – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB –AVS –AVZ - AVC.
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 - RNR1- RNR2 - RNR3 - RAD – CSS3 - CSS4 – CSZ1 - CSZ2 – CSZ3 – CSZ5 – CSZ6 – CSZ7 – CSC2 – CSC3 – CSC4 - EEC – ESC - ETZ – ETC – EIS – EIZ – IBI1.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR8 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RNNR3– RMAP - IMI1- IAI1 - IAR1 – CSC1– CSC5 – EGC- EFC - EAC – EAE - EIC.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.
- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.
- Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en el Capítulo IV Normas por tipo de Edificación, Sección Décimo Novena del Anexo Normas de Arquitectura.
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección de acuerdo a lo establecido en el artículo 105 de la presente Ordenanza
- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

- Recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

Cabecera parroquial
DANIEL CÓRDOVA

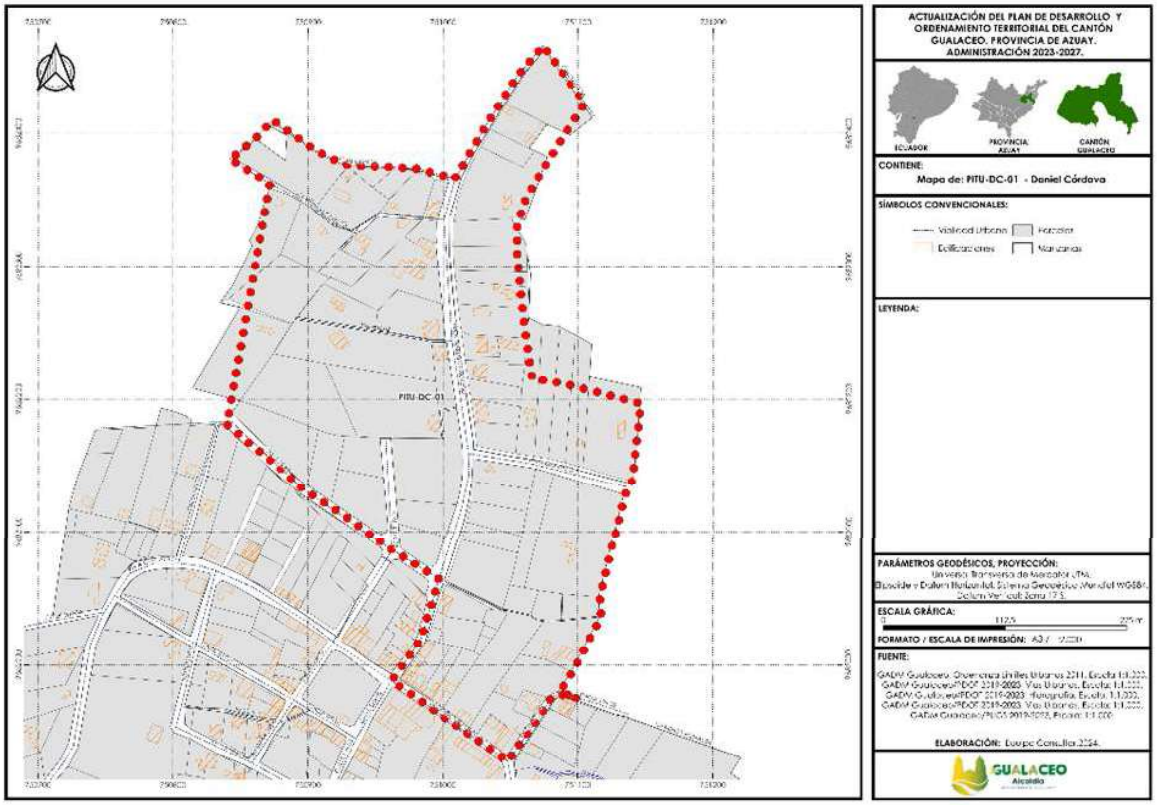
ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO	**CÓDIGO:**	**PITU-DC-01**

DATOS GENERALES:

PARROQUIA:	**Daniel Córdova**	CLASE DE SUELO:	**Urbano**	SUBCLASE:	**No consolidado**
TRATAMIENTO URBANÍSTICO:	**Consolidación**	SUPERFICIE BRUTA:	**9,95 has.**	SUPERFICIE NETA:	**8,77 has.**

GRÁFICO:



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	**500**	**14,5**	**45**	**0,9**	**-**	**Aislada con retiro**	**5**	**3**	**3**	**3**	**-**

DENSIDAD NETA (Viv/ha.):

200 m^2	250 m^2	300 m^2	400 m^2	500 m^2	600 m^2	750 m^2	1000 m^2	1500 m^2	2000 m^2
65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	35 viv/ha	**25 viv/ha**	22 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	9 viv/ha	7 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Agrícola - pecuario
PRINCIPAL:	RMAP
COMPLEMENTARIO:	PERBI – CP1 - CP2 – RNR1 – RNR3 – RNR8 - RMCS – RBD – IBI1– CSS6 - CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSZ4 – CSZ6 – CSZ7 – EEB – EES – ECB – ECS – ESB – ESS – EBSB – EBSS – EDB – EDS

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

	- ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB –AVS –AVZ.
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 – RNR2 - RMD – CSS3 - CSS4 – CSS5 – CSZ1 - CSZ2 - CSZ3– EEZ - EEC – ECZ – ECC – ESZ - ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC - ETZ – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA – RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RNNR3– RMD - RAD – IMI1- IAI1 - IAR1 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.

- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.

- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.

- Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura.

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce.

- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

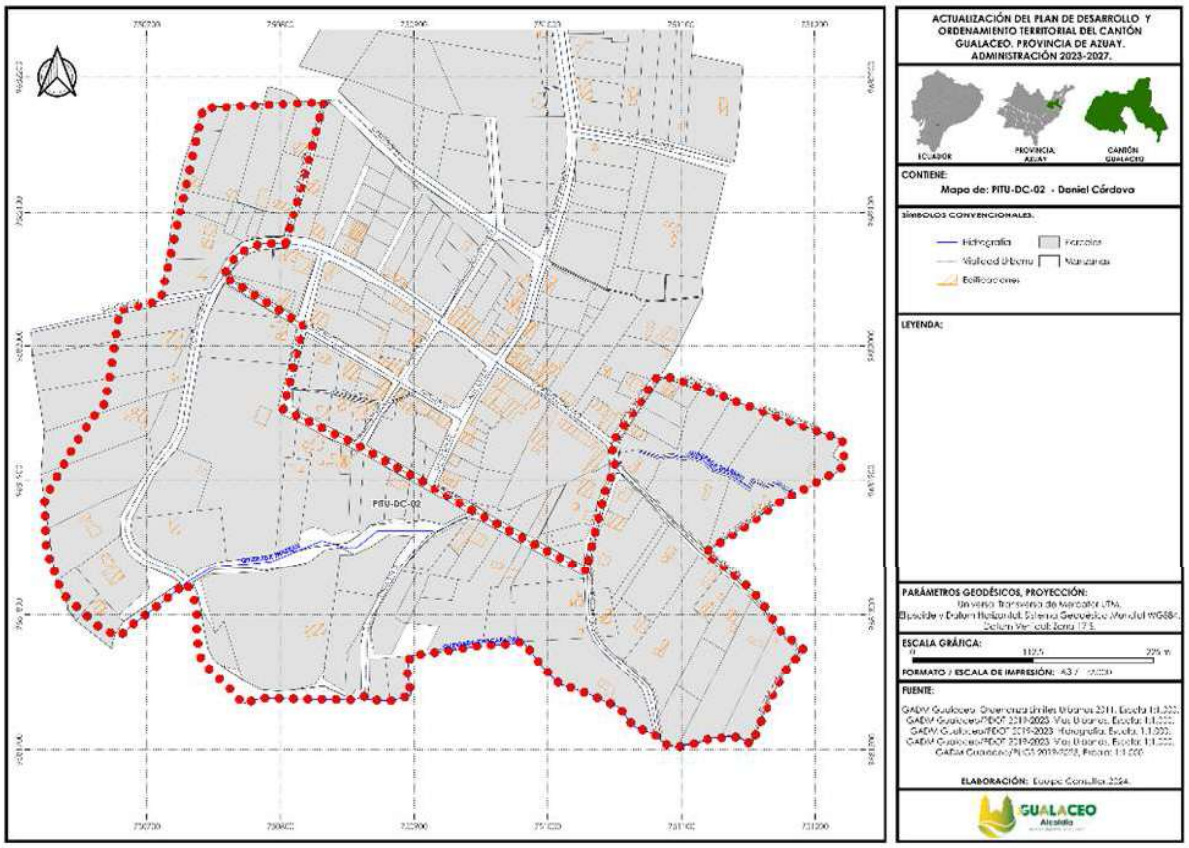
- Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

- Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial).
  Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO										
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO									CÓDIGO:	PITU-DC-02
DATOS GENERALES:										
PARROQUIA: **Daniel Córdova**			CLASE DE SUELO: **Urbano**			SUBCLASE: **No consolidado**				
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Consolidación**			SUPERFICIE BRUTA: **11,57 has.**			SUPERFICIE NETA: **10,24 has.**				
GRÁFICO:										



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	**500**	**17**	**53**	**1,06**	**-**	**Aislada con retiro**	**5**	**3**	**3**	**3**	**-**

DENSIDAD NETA (Viv/ha.):

200 m^2	250 m^2	300 m^2	400 m^2	500 m^2	600 m^2	750 m^2	1000 m^2	1500 m^2	2000 m^2
65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	35 viv/ha	25 viv/ha	22 viv/ha	**17 viv/ha**	13 viv/ha	9 viv/ha	7 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Agrícola - pecuario
PRINCIPAL:	RMAP

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

COMPLEMENTARIO:	PERBI – CP1 - CP2 – RNR1 – RNR3 – RNR8 - RMCS – RBD – IBI1– CSS6 - CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSZ4 – CSZ6 – CSZ7 – EEB – EES – ECB – ECS – ESB – ESS – EBSB – EBSS – EDB – EDS - ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB –AVS –AVZ.
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 – RNR2 - RMD – CSS3 - CSS4 – CSS5 – CSZ1 - CSZ3 - CSZ2 – EEZ - EEC – ECZ – ECC – ESZ - ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC - ETZ – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA – RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RNNR3– RMD - RAD – IMI1- IAI1 - IAR1– CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.
- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.
- Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura.
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce.
- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

- Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

- Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial).
  Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.

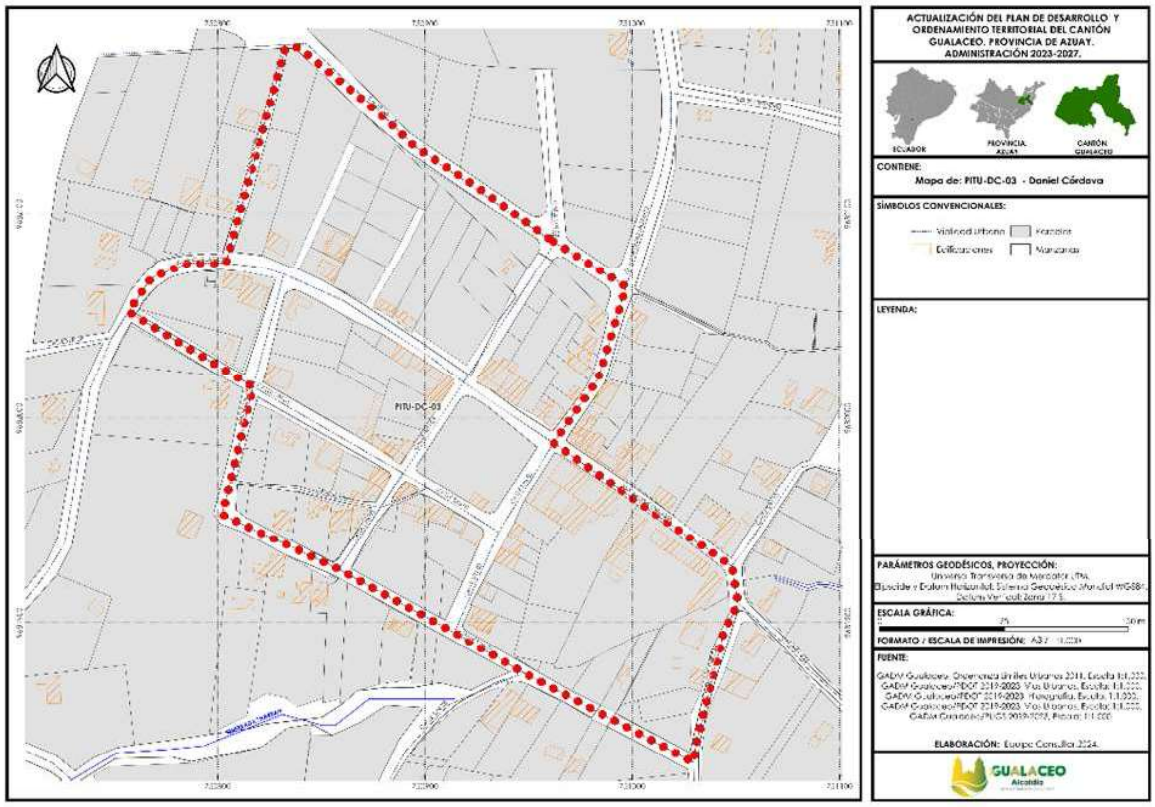
ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO	**CÓDIGO:**	**PITU-DC-03**

DATOS GENERALES:

PARROQUIA: **Daniel Córdova**	CLASE DE SUELO: **Urbano**	SUBCLASE: **Consolidado**
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Consolidación**	SUPERFICIE BRUTA: **3,44 has.**	SUPERFICIE NETA: **1,95 has.**

GRÁFICO:



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 3 pisos	**200**	**9**	**64**	**1,92**	**-**	**Continua con retiro**	**5**	**-**	**-**	**3**	**-**

DENSIDAD NETA (Viv/ha.):

200 m^2	250 m^2	300 m^2	400 m^2	500 m^2	600 m^2	750 m^2	1000 m^2	1500 m^2	2000 m^2
65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	35 viv/ha	25 viv/ha	22 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	9 viv/ha	7 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Residencial, agrícola – pecuario.
PRINCIPAL:	RBD
COMPLEMENTARIO:	PERBI – CP1 - CP2 – RNR1 – RNR3 – RNR8 - RMCS – RMAP - IBI1– CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 - CSZ4 – CSZ6 – CSZ7 – EEB – EES – ECB – ECS – ESB – ESS – EBSB – EBSS – EDB – EDS - ERB –

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

	ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB –AVS – AVZ.
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 - RMD - CSS3 - CSS4 – CSS5 – CSS6 - CSZ1 - CSZ2 – CSZ3 – EEZ - EEC – ECZ – ECC – ESZ - ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC - ETZ – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA – RNR2 - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RNNR3– RAD –IMI1- IAI1 - IAR1 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.

- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.

- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.

- Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura.

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce.

- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

- Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.

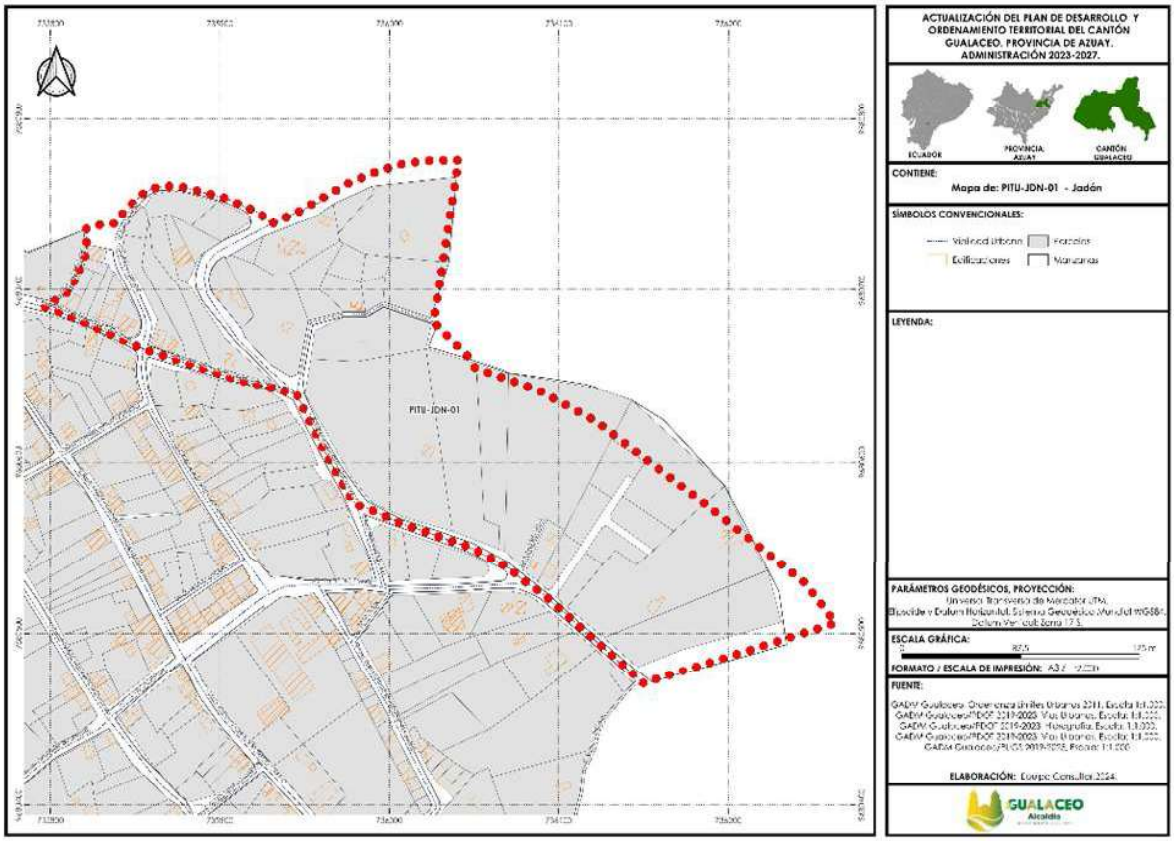
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

- Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial).
  Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.

Cabecera parroquial **JADÁN**

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO										
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO								CÓDIGO:	PITU-JDN-01	
DATOS GENERALES:										
PARROQUIA: **Jadán**			CLASE DE SUELO: **Urbano**			SUBCLASE: **No consolidado**				
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Consolidación**			SUPERFICIE BRUTA: **9,95 has.**			SUPERFICIE NETA: **8,41 has.**				
GRÁFICO:										



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	**500**	**20**	**20**	**0,4**	**-**	**Aislada con retiro**	**5**	**3**	**3**	**3**	**-**

DENSIDAD NETA (Viv/ha.):

200 m^2	250 m^2	300 m^2	400 m^2	500 m^2	600 m^2	750 m^2	1000 m^2	1500 m^2	2000 m^2
65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	35 viv/ha	25 viv/ha	22 viv/ha	17 viv/ha	**13 viv/ha**	9 viv/ha	7 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Agrícola - pecuario
PRINCIPAL:	RMAP

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

COMPLEMENTARIO:	PERBI – CP1 - CP2 – RNR1 – RNR3 – RNR8 - RMCS – RBD – IBI1– CSS6 - CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSZ4 – CSZ6 – CSZ7 – EEB – EES – ECB – ECS – ESB – ESS – EBSB – EBSS – EDB – EDS - ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB –AVS –AVZ.
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 – RNR2 - RMD – CSS3 - CSS4 – CSS5 – CSZ1 - CSZ3 - CSZ2 – EEZ - EEC – ECZ – ECC – ESZ - ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC - ETZ – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA – RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RNNR3– RMD - RAD – IMI1- IAI1 - IAR1 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.
- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.
- Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura.
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce.
- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

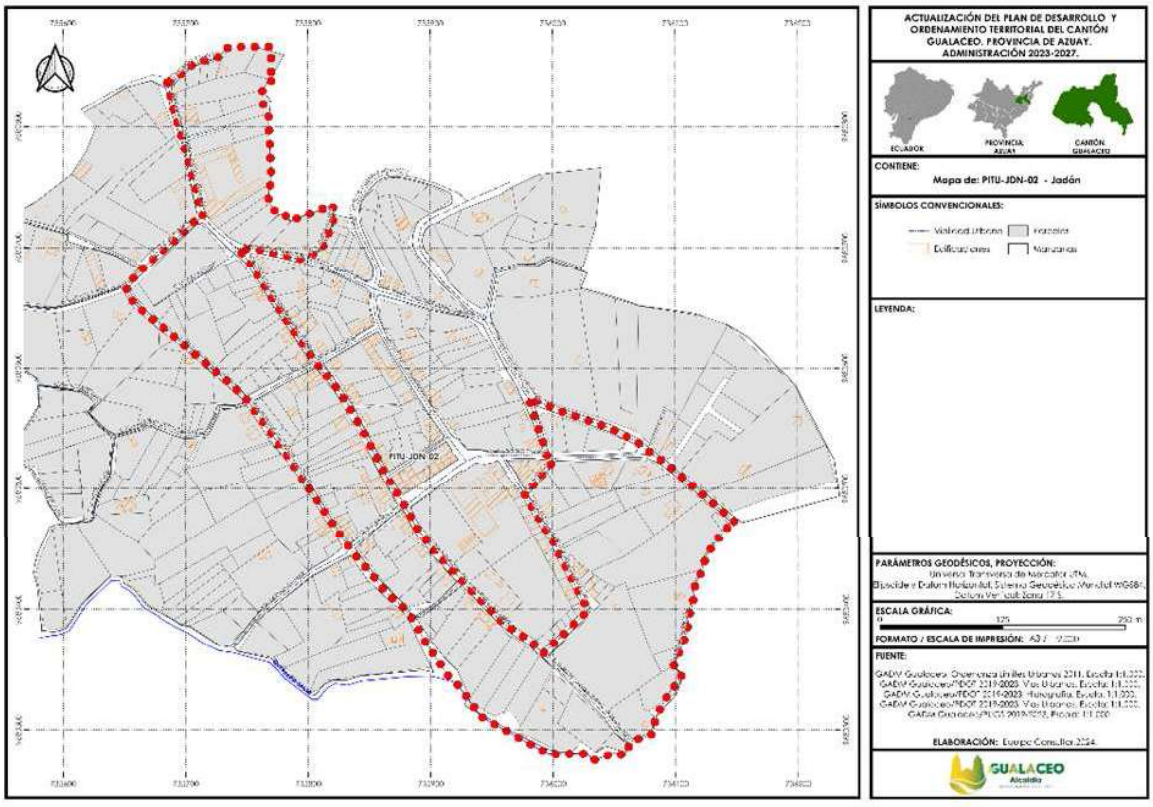
- Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

- Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial).
  Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO								CÓDIGO:			PITU-JDN-02
DATOS GENERALES:											
PARROQUIA: **Jadán**			CLASE DE SUELO: **Urbano**			SUBCLASE: **No consolidado**					
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Consolidación**			SUPERFICIE BRUTA: **7,42 has.**			SUPERFICIE NETA: **6,09 has.**					
GRÁFICO:											



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	**500**	**14,5**	**45**	**0,9**	**-**	**Aislada con retiro**	**5**	**3**	**3**	**3**	**-**

DENSIDAD NETA (Viv/ha.):

200 m^2	250 m^2	300 m^2	400 m^2	500 m^2	600 m^2	750 m^2	1000 m^2	1500 m^2	2000 m^2
65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	35 viv/ha	**25 viv/ha**	22 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	9 viv/ha	7 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Agrícola - pecuario
PRINCIPAL:	RMAP
COMPLEMENTARIO:	PERBI – CP1 - CP2 – RNR1 – RNR3 – RNR8 - RMCS – RBD – IBI1– CSS6 - CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSZ4 – CSZ6 – CSZ7 – EEB – EES – ECB – ECS – ESB – ESS – EBSB – EBSS – EDB – EDS

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

	- ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB –AVS –AVZ.
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 – RNR2 - RMD – CSS3 - CSS4 – CSS5 – CSZ1 - CSZ3- CSZ2 – EEZ - EEC – ECZ – ECC – ESZ - ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC - ETZ – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA – RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RNNR3– RMD - RAD – IMI1- IAI1 - IAR1 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.
- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.
- Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura.
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce.
- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

- Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

- Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial).
  Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.

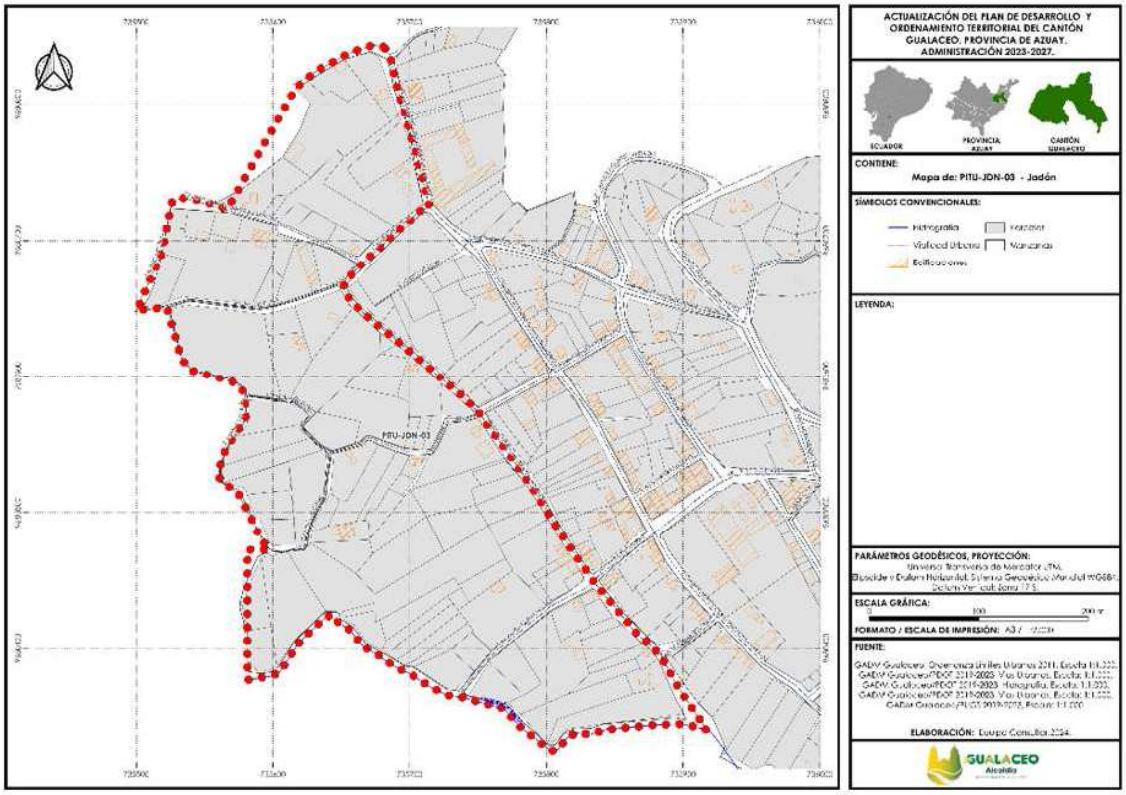
ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		**CÓDIGO:**	**PITU-JDN-03**

DATOS GENERALES:

PARROQUIA:	**Jadán**	CLASE DE SUELO:	**Urbano**	SUBCLASE:	**No consolidado**
TRATAMIENTO URBANÍSTICO:	**Consolidación**	SUPERFICIE BRUTA:	**8,62 has.**	SUPERFICIE NETA:	**7,86 has.**

GRÁFICO:



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	**500**	**17**	**53**	**1,06**	**-**	**Aislada con retiro**	**5**	**3**	**3**	**3**	**-**

DENSIDAD NETA (Viv/ha.):

200 m^2	250 m^2	300 m^2	400 m^2	500 m^2	600 m^2	750 m^2	1000 m^2	1500 m^2	2000 m^2
65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	35 viv/ha	25 viv/ha	22 viv/ha	**17 viv/ha**	13 viv/ha	9 viv/ha	7 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Agrícola - pecuario
PRINCIPAL:	RMAP
COMPLEMENTARIO:	PERBI – CP1 - CP2 – RNR1 – RNR3 – RNR8 - RMCS – RBD – IBI1– CSS6 - CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSZ4 – CSZ6 – CSZ7 – EEB – EES – ECB – ECS – ESB – ESS – EBSB – EBSS – EDB – EDS

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

	- ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB –AVS –AVZ.
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 – RNR2 - RMD – CSS3 - CSS4 – CSS5 – CSZ1 - CSZ3 - CSZ2 – EEZ - EEC – ECZ – ECC – ESZ - ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC - ETZ – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA – RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RNNR3– RMD - RAD – IMI1- IAI1 - IAR1 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.

- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.

- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.

- Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura.

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce.

- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

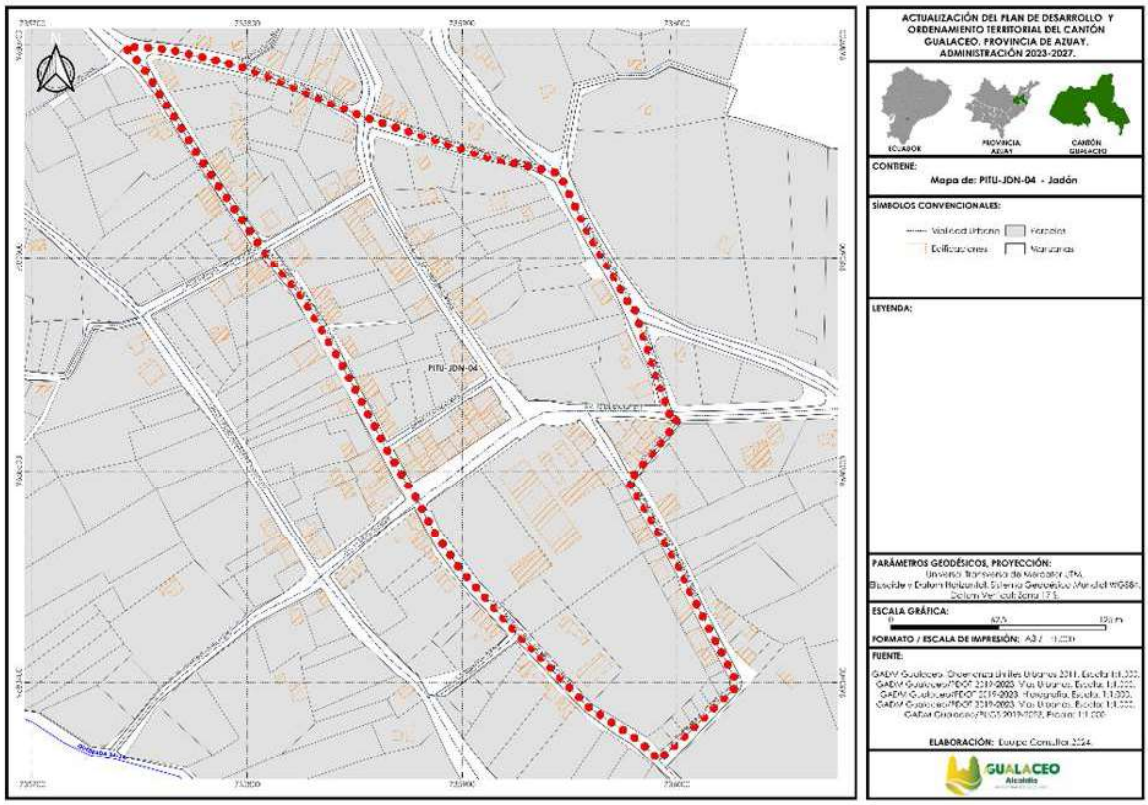
- Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

- Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial).
  Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO										
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO								CÓDIGO:	PITU-JDN-04	
DATOS GENERALES:										
PARROQUIA: **Jadán**			CLASE DE SUELO: **Urbano**			SUBCLASE: **Consolidado**				
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Sostenimiento**			SUPERFICIE BRUTA: **3,69 has.**			SUPERFICIE NETA: **2,87 has.**				
GRÁFICO:										



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 3 pisos	**200**	**9**	**64**	**1,92**	**-**	**Continua con retiro**	**5**	**-**	**-**	**3**	**-**

DENSIDAD NETA (Viv/ha.):

200 m^2	250 m^2	300 m^2	400 m^2	500 m^2	600 m^2	750 m^2	1000 m^2	1500 m^2	2000 m^2
65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	35 viv/ha	25 viv/ha	22 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	9 viv/ha	7 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Residencial, agrícola – pecuario.
PRINCIPAL:	RBD
COMPLEMENTARIO:	PERBI – CP1 - CP2 – RNR1 – RNR3 – RNR8 - RMCS – RMAP - IBI1– CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 - CSZ4 – CSZ6 – CSZ7 – EEB – EES – ECB – ECS – ESB – ESS – EBSB – EBSS – EDB – EDS - ERB –

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

	ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB –AVS – AVZ.
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 - RMD - CSS3 - CSS4 – CSS5 – CSS6 - CSZ1 - CSZ2 – CSZ3 – EEZ - EEC – ECZ – ECC – ESZ - ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC - ETZ – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA – RNR2 - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RNNR3– RAD –IMI1- IAI1 - IAR1 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.
- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.
- Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura.
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce.
- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

- Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

- Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial).
  Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Cabecera parroquial
MARIANO MORENO

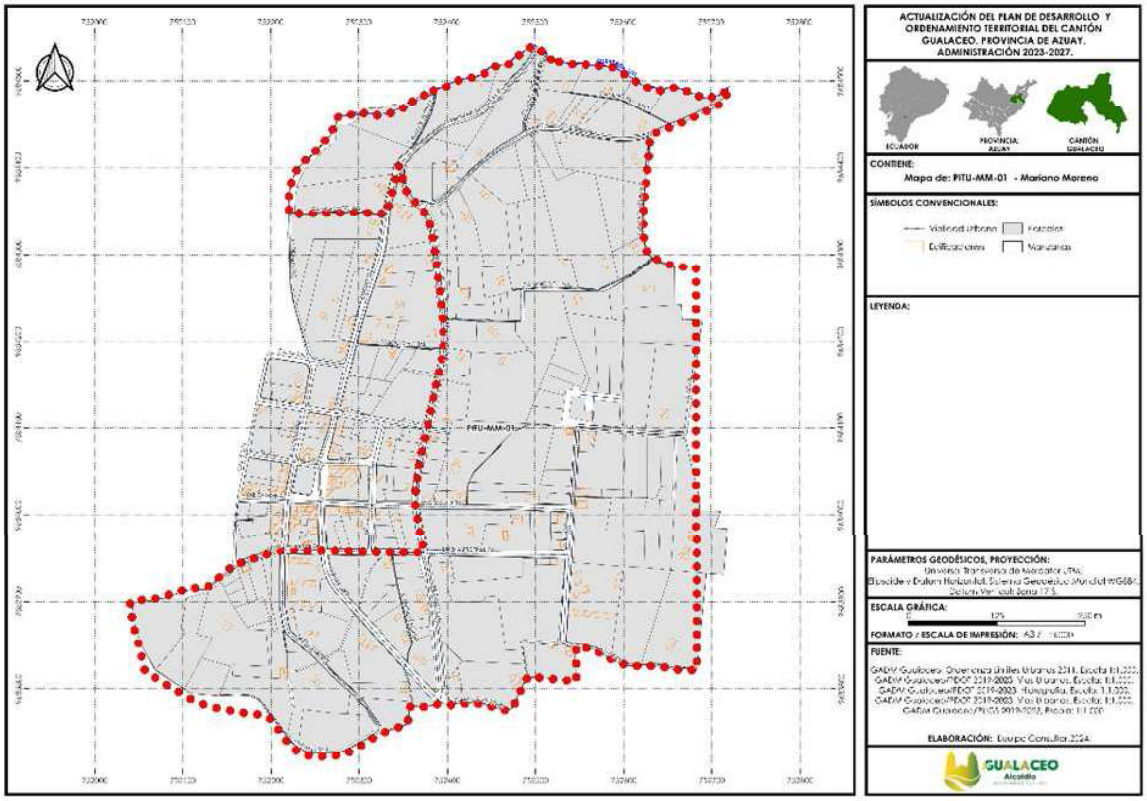
ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		**CÓDIGO:**	**PITU-MM-01**

DATOS GENERALES:

PARROQUIA:	**Mariano Moreno**	CLASE DE SUELO:	**Urbano**	SUBCLASE:	**No consolidado**
TRATAMIENTO URBANÍSTICO:	**Consolidación**	SUPERFICIE BRUTA:	**12,83 has.**	SUPERFICIE NETA:	**11,93 has.**

GRÁFICO:



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	**500**	**20**	**20**	**0,4**	**-**	**Aislada con retiro**	**5**	**3**	**3**	**3**	**-**

DENSIDAD NETA (Viv/ha.):

200 m^2	250 m^2	300 m^2	400 m^2	500 m^2	600 m^2	750 m^2	1000 m^2	1500 m^2	2000 m^2
65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	35 viv/ha	25 viv/ha	22 viv/ha	17 viv/ha	**13 viv/ha**	9 viv/ha	7 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Agrícola - pecuario
PRINCIPAL:	RMAP
COMPLEMENTARIO:	PERBI – CP1 - CP2 – RNR1 – RNR3 – RNR8 - RMCS – RBD – IBI1– CSS6 - CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSZ4 – CSZ6 – CSZ7 – EEB – EES – ECB – ECS – ESB – ESS – EBSB – EBSS – EDB – EDS

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

	- ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB –AVS –AVZ.
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 – RNR2 - RMD – CSS3 - CSS4 – CSS5 – CSZ1 - CSZ3 - CSZ2 – EEZ - EEC – ECZ – ECC – ESZ - ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC - ETZ – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA – RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RNNR3– RMD - RAD – IMI1- IAI1 - IAR1 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.

- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.

- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.

- Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura.

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce.

- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

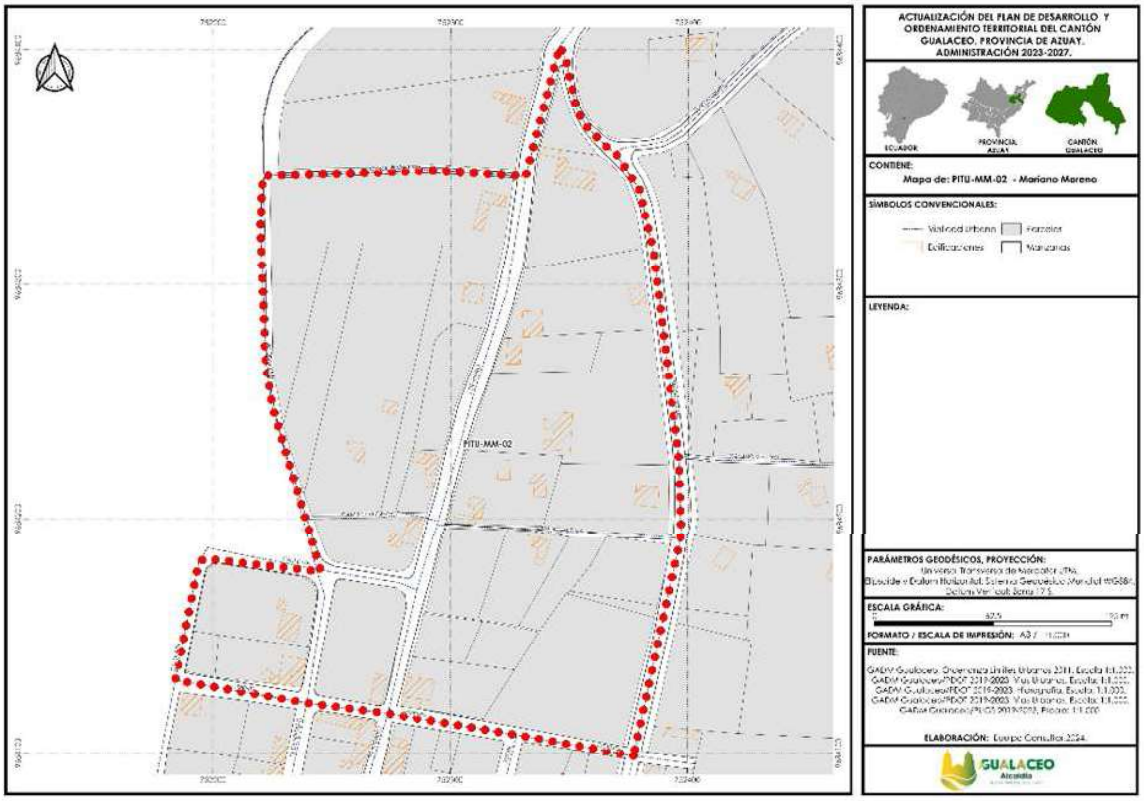
- Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

- Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial).
  Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO										
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO								CÓDIGO:	PITU-MM-02	
DATOS GENERALES:										
PARROQUIA: **Mariano Moreno**			CLASE DE SUELO: **Urbano**			SUBCLASE: **No consolidado**				
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Consolidación**			SUPERFICIE BRUTA: **14,91 has.**			SUPERFICIE NETA: **12,53 has.**				
GRÁFICO:										



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	**200**	**20**	**20**	**0,4**	**-**	**Aislada con retiro**	**5**	**3**	**3**	**3**	**-**

DENSIDAD NETA (Viv/ha.):

200 m^2	250 m^2	300 m^2	400 m^2	500 m^2	600 m^2	750 m^2	1000 m^2	1500 m^2	2000 m^2
65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	35 viv/ha	25 viv/ha	22 viv/ha	17 viv/ha	**13 viv/ha**	9 viv/ha	7 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Agrícola - pecuario
PRINCIPAL:	RMAP
COMPLEMENTARIO:	PERBI – CP1 - CP2 – RNR1 – RNR3 – RNR8 - RMCS – RBD – IBI1– CSS6 - CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSZ4 – CSZ6 – CSZ7 – EEB – EES – ECB – ECS – ESB – ESS – EBSB – EBSS – EDB – EDS

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

	- ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB –AVS –AVZ.
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 – RNR2 - RMD – CSS3 - CSS4 – CSS5 – CSZ1 - CSZ3 - CSZ2 – EEZ - EEC – ECZ – ECC – ESZ - ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC - ETZ – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA – RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RNNR3– RMD - RAD – IMI1- IAI1 - IAR1 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.
- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.
- Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura.
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce.
- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

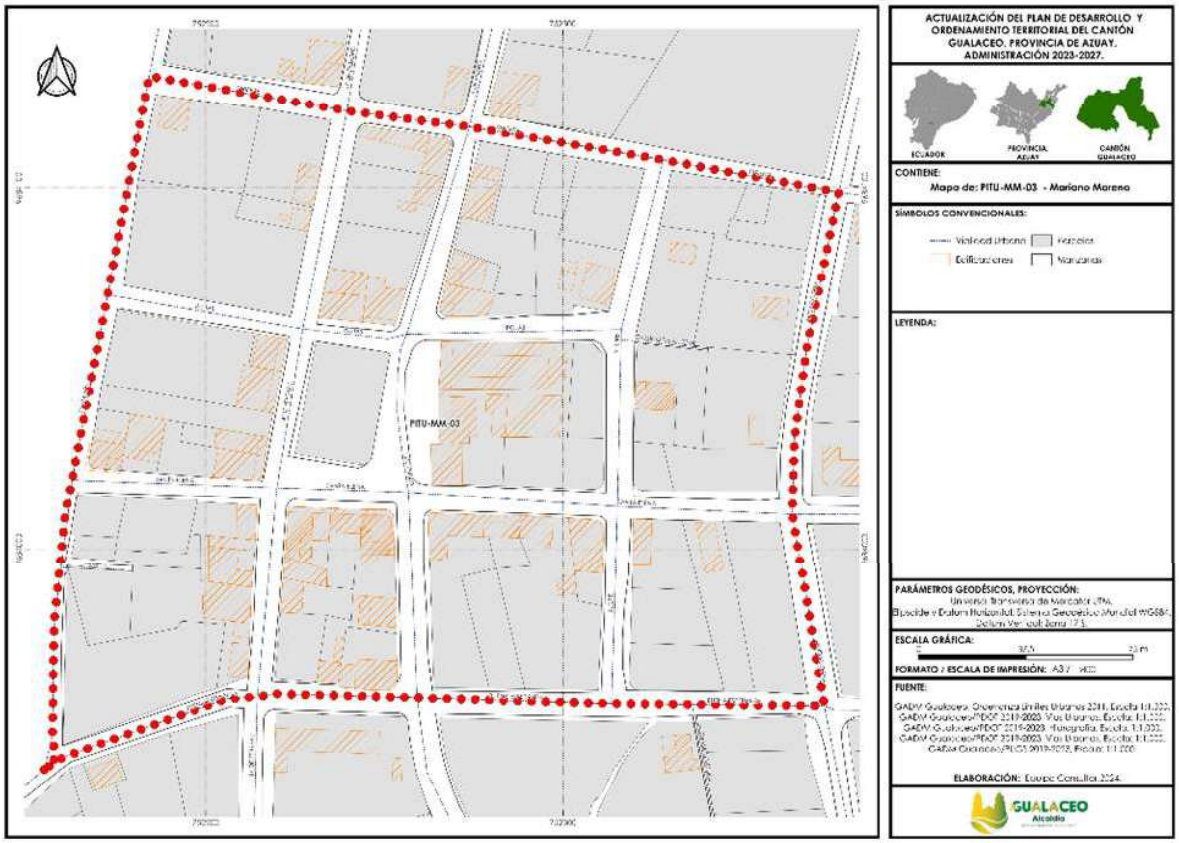
- Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

- Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial).
  Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO										
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO								CÓDIGO:	PITU-MM-03	
DATOS GENERALES:										
PARROQUIA: **Mariano Moreno**			CLASE DE SUELO: **Urbano**			SUBCLASE: **Consolidado**				
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Sostenimiento**			SUPERFICIE BRUTA: **3,23 has.**			SUPERFICIE NETA: **2,27 has.**				
GRÁFICO:										



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 3 pisos	**200**	**9**	**64**	**1,92**	**-**	**Continua con retiro**	**5**	**-**	**-**	**3**	**-**

DENSIDAD NETA (Viv/ha.):

200 m^2	250 m^2	300 m^2	400 m^2	500 m^2	600 m^2	750 m^2	1000 m^2	1500 m^2	2000 m^2
65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	35 viv/ha	25 viv/ha	22 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	9 viv/ha	7 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Residencial, agrícola – pecuario.
PRINCIPAL:	RBD

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

COMPLEMENTARIO:	PERBI – CP1 - CP2 – RNR1 – RNR3 – RNR8 - RMCS – RMAP - IBI1– CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 - CSZ4 – CSZ6 – CSZ7 – EEB – EES – ECB – ECS – ESB – ESS – EBSB – EBSS – EDB – EDS - ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB –AVS – AVZ.
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 - RMD - CSS3 - CSS4 – CSS5 – CSS6 - CSZ1 - CSZ2 – CSZ3 – EEZ - EEC – ECZ – ECC – ESZ - ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC - ETZ – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA – RNR2 - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RNNR3– RAD –IMI1- IAI1 - IAR1 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.
- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.
- Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura.
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce.
- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

- Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.

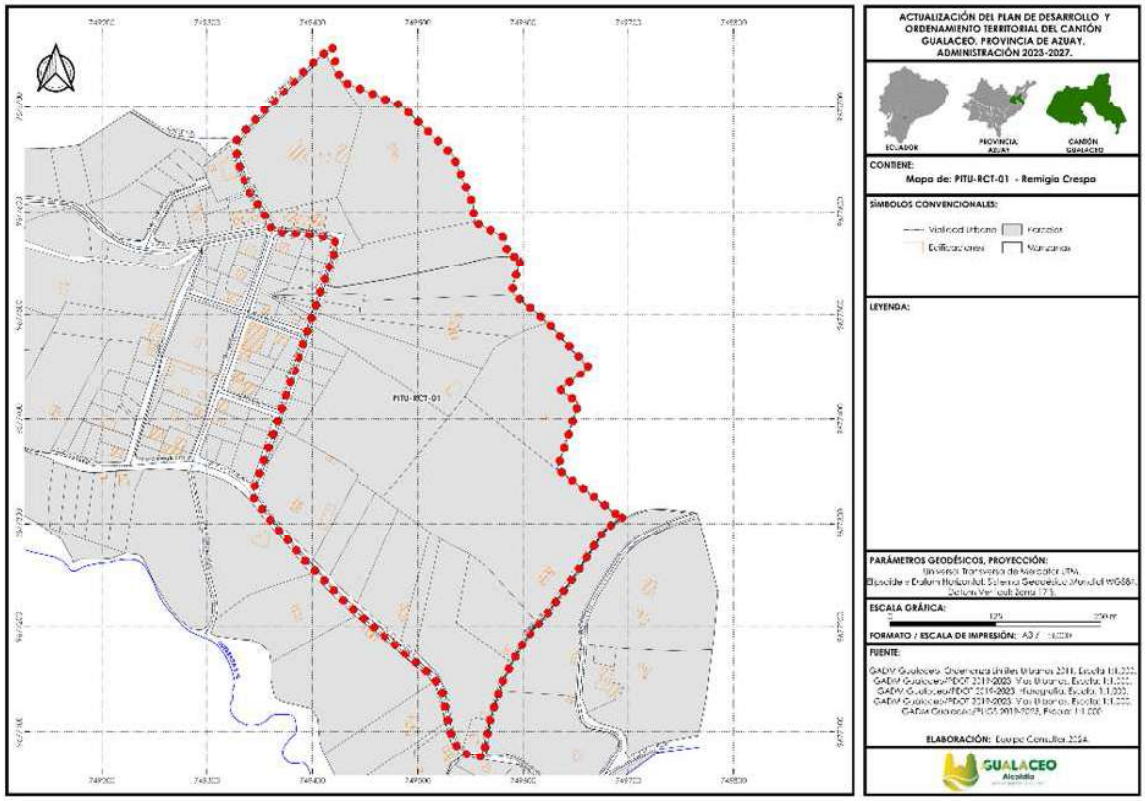
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

- Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial).
  Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.

Cabecera parroquial
REMIGIO CRESPO TORAL

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO										
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO								CÓDIGO:	PITU-RCT-01	
DATOS GENERALES:										
PARROQUIA: **Remigio Crespo Toral**			CLASE DE SUELO: **Urbano**			SUBCLASE: **No consolidado**				
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Sostenimiento**			SUPERFICIE BRUTA: **12,90 has.**			SUPERFICIE NETA: **12,67 has.**				
GRÁFICO:										



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	**500**	**20**	**20**	**0,4**	**-**	**Aislada con retiro**	**5**	**3**	**3**	**3**	**-**

DENSIDAD NETA (Viv/ha.):

200 m^2	250 m^2	300 m^2	400 m^2	500 m^2	600 m^2	750 m^2	1000 m^2	1500 m^2	2000 m^2
65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	35 viv/ha	25 viv/ha	22 viv/ha	17 viv/ha	**13 viv/ha**	9 viv/ha	7 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Agrícola - pecuario
PRINCIPAL:	RMAP
COMPLEMENTARIO:	PERBI – CP1 - CP2 – RNR1 – RNR3 – RNR8 - RMCS – RBD – IBI1– CSS6 - CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSZ4 – CSZ6 – CSZ7 – EEB – EES – ECB – ECS – ESB – ESS – EBSB – EBSS – EDB – EDS

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

	- ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB –AVS –AVZ.
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 – RNR2 - RMD – CSS3 - CSS4 – CSS5 – CSZ1 - CSZ3 - CSZ2 – EEZ - EEC – ECZ – ECC – ESZ - ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC - ETZ – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA – RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RNNR3– RMD - RAD – IMI1- IAI1 - IAR1 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.

- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.

- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.

- Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura.

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce.

- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

- Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

- Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial).
  Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.

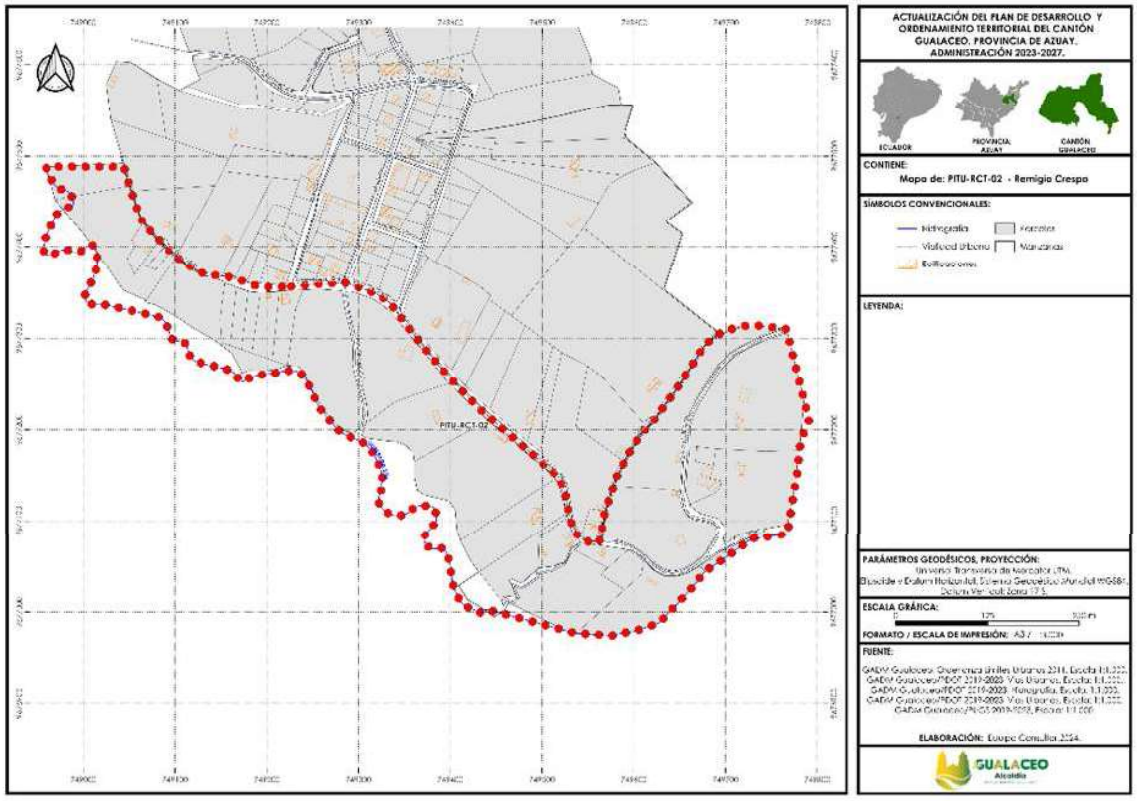
ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO		**CÓDIGO:**	**PITU-RCT-02**

DATOS GENERALES:

PARROQUIA:	**Remigio Crespo Toral**	CLASE DE SUELO:	**Urbano**	SUBCLASE:	**No consolidado**
TRATAMIENTO URBANÍSTICO:	**Mejoramiento integral**	SUPERFICIE BRUTA:	**13,37 has.**	SUPERFICIE NETA:	**11,18 has.**

GRÁFICO:



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	**500**	**24,5**	**20**	**0,4**	**-**	**Aislada con retiro**	**5**	**3**	**3**	**3**	**-**

DENSIDAD NETA (Viv/ha.):

200 m^2	250 m^2	300 m^2	400 m^2	500 m^2	600 m^2	750 m^2	1000 m^2	1500 m^2	2000 m^2
65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	35 viv/ha	25 viv/ha	22 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	**9 viv/ha**	7 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Agrícola - pecuario
PRINCIPAL:	RMAP
COMPLEMENTARIO:	PERBI – CP1 - CP2 – RNR1 – RNR3 – RNR8 - RMCS – RBD – IBI1– CSS6 - CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSZ4 – CSZ6 – CSZ7 – EEB – EES – ECB – ECS – ESB – ESS – EBSB – EBSS – EDB – EDS

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

	- ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB –AVS –AVZ.
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 – RNR2 - RMD – CSS3 - CSS4 – CSS5 – CSZ1 - CSZ3 - CSZ2 – EEZ - EEC – ECZ – ECC – ESZ - ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC - ETZ – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA – RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RNNR3– RMD - RAD – IMI1- IAI1 - IAR1 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.
- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.
- Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura.
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce.
- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

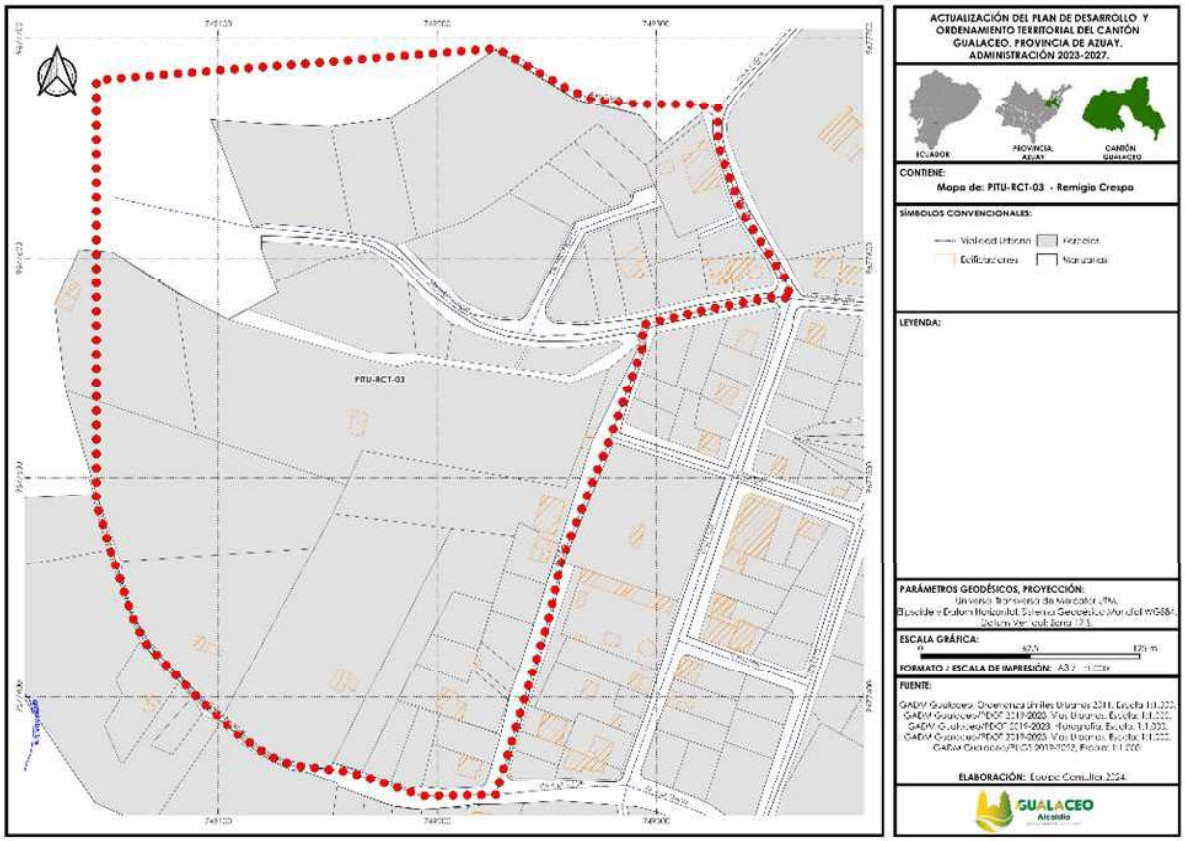
- Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

- Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial).
  Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO												
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO								CÓDIGO:				PITU-RCT-03
DATOS GENERALES:												
PARROQUIA: **Remigio Crespo Toral**			CLASE DE SUELO: **Urbano**			SUBCLASE: **No consolidado**						
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Consolidación**			SUPERFICIE BRUTA: **7,44 has.**			SUPERFICIE NETA: **6,04 has.**						
GRÁFICO:												



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	**300**	**17**	**53**	**1,06**	**-**	**Aislada con retiro**	**5**	**3**	**3**	**3**	**-**

DENSIDAD NETA (Viv/ha.):

200 m^2	250 m^2	300 m^2	400 m^2	500 m^2	600 m^2	750 m^2	1000 m^2	1500 m^2	2000 m^2
65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	35 viv/ha	25 viv/ha	22 viv/ha	**17 viv/ha**	13 viv/ha	9 viv/ha	7 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Agrícola - pecuario
PRINCIPAL:	RMAP

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

COMPLEMENTARIO:	PERBI – CP1 - CP2 – RNR1 – RNR3 – RNR8 - RMCS – RBD – IBI1– CSS6 - CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSZ4 – CSZ6 – CSZ7 – EEB – EES – ECB – ECS – ESB – ESS – EBSB – EBSS – EDB – EDS - ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB –AVS –AVZ.
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 – RNR2 - RMD – CSS3 - CSS4 – CSS5 – CSZ1 - CSZ3 - CSZ2 – EEZ - EEC – ECZ – ECC – ESZ - ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC - ETZ – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA – RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2- RNNR3 – RMD - RAD – IMI1- IAI1 - IAR1 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.
- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.
- Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura.
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce.
- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

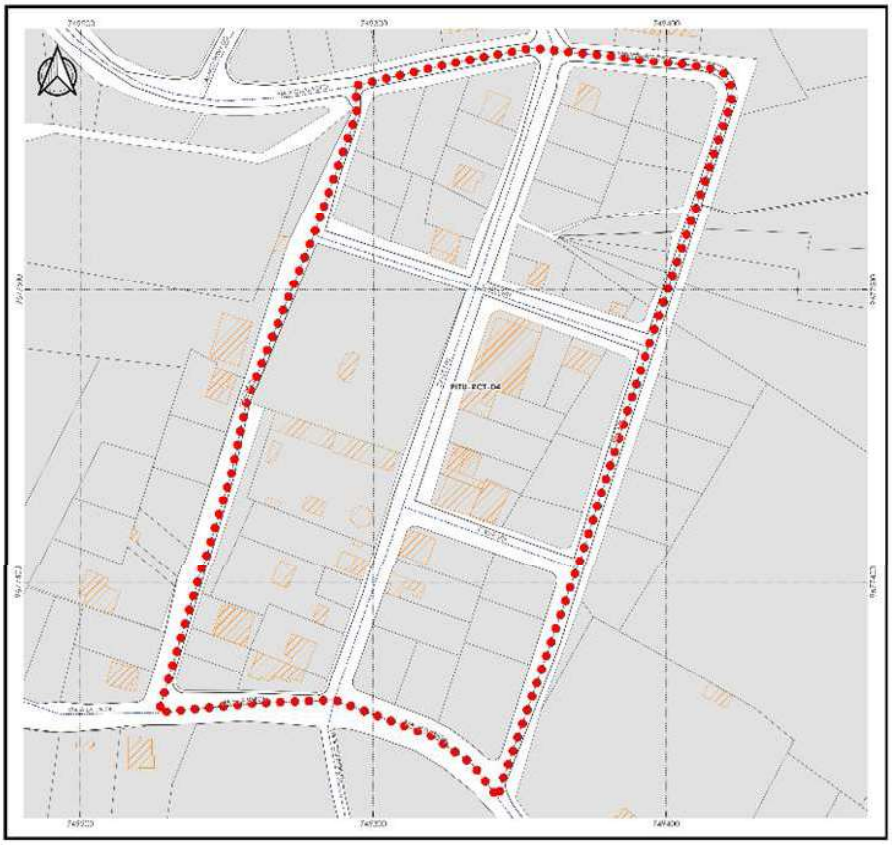
- Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.

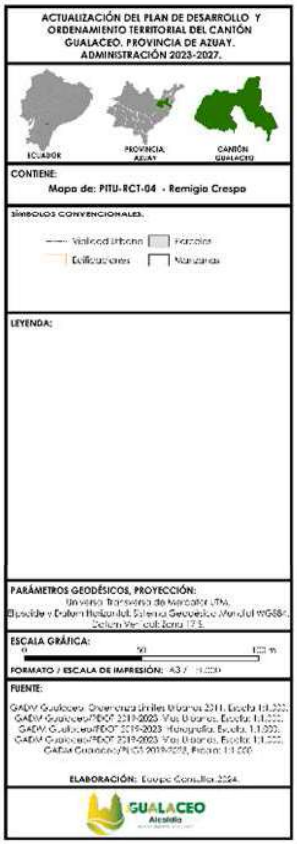
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

- Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial).
  Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO										
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO								CÓDIGO:	PITU-RCT-04	
DATOS GENERALES:										
PARROQUIA: **Remigio Crespo Toral**			CLASE DE SUELO: **Urbano**			SUBCLASE: **Consolidado**				
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Sostenimiento**			SUPERFICIE BRUTA: **2,88 has.**			SUPERFICIE NETA: **1,85 has.**				
GRÁFICO:										





CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 3 pisos	**200**	**9**	**64**	**1,92**	**-**	**Continua con retiro**	**5**	**-**	**-**	**3**	**-**

DENSIDAD NETA (Viv/ha.):

200 m^2	250 m^2	300 m^2	400 m^2	500 m^2	600 m^2	750 m^2	1000 m^2	1500 m^2	2000 m^2
65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	35 viv/ha	25 viv/ha	22 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	9 viv/ha	7 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Residencial, agrícola – pecuario.
PRINCIPAL:	RBD

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

COMPLEMENTARIO:	PERBI – CP1 - CP2 – RNR1 – RNR3 – RNR8 - RMCS – RMAP - CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSZ4 – CSZ6 – CSZ7 – EEB – EES – ECB – ECS – ESB – ESS – EBSB – EBSS – EDB – EDS - ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB –AVS –AVZ.
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 - RMD - CSS3 - CSS4 – CSS5 – CSS6 - CSZ1 - CSZ2 – CSZ3 – EEZ - EEC – ECZ – ECC – ESZ - ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC - ETZ – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA – RNR2 - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RNNR3– RAD –IMI1- IAI1 - IAR1 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.

- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.

- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.

- Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura.

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce.

- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

- Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

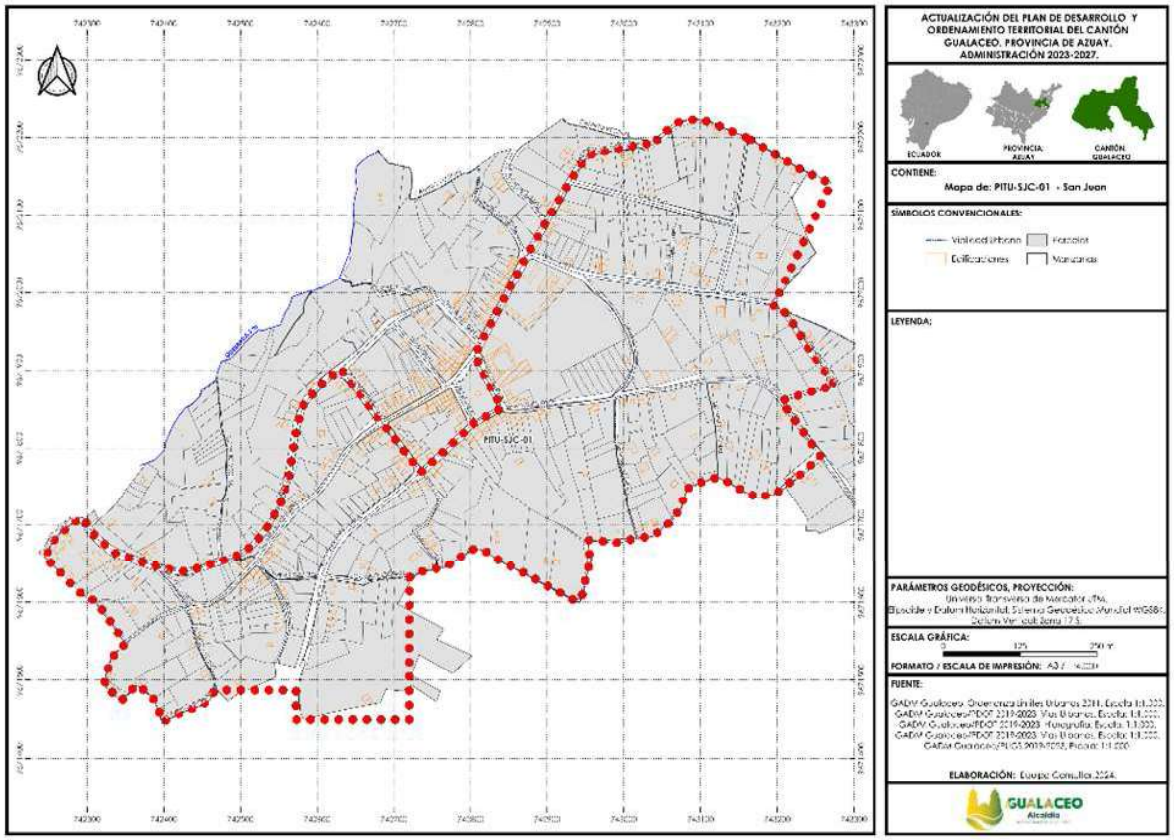
- Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial).
  Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Cabecera parroquial
SAN JUAN

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO										
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO								**CÓDIGO:**	**PITU-SJC-01**	
DATOS GENERALES:										
PARROQUIA: **San Juan del Cid**			CLASE DE SUELO: **Urbano**			SUBCLASE: **No consolidado**				
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Consolidación**			SUPERFICIE BRUTA: **18,12 has.**			SUPERFICIE NETA: **14,16 has.**				
GRÁFICO:										



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	**500**	**14,5**	**45**	**0,9**	**-**	**Aislada con retiro**	**5**	**3**	**3**	**3**	**-**

DENSIDAD NETA (Viv/ha.):

200 m^2	250 m^2	300 m^2	400 m^2	500 m^2	600 m^2	750 m^2	1000 m^2	1500 m^2	2000 m^2
65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	35 viv/ha	**25 viv/ha**	22 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	9 viv/ha	7 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Agrícola - pecuario
PRINCIPAL:	RMAP

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

COMPLEMENTARIO:	PERBI – CP1 - CP2 – RNR1 – RNR3 – RNR8 - RMCS – RBD – IBI1– CSS6 - CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 - CSZ4 – CSZ6 – CSZ7 – EEB – EES – ECB – ECS – ESB – ESS – EBSB – EBSS – EDB – EDS - ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB –AVS –AVZ.
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 – RNR2 - RMD – CSS3 - CSS4 – CSS5 – CSZ1 - CSZ3 - CSZ2 – EEZ - EEC – ECZ – ECC – ESZ - ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC - ETZ – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA – RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2- RNNR3 – RMD - RAD – IMI1- IAI1 - IAR1 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.
- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.
- Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura.
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce.
- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

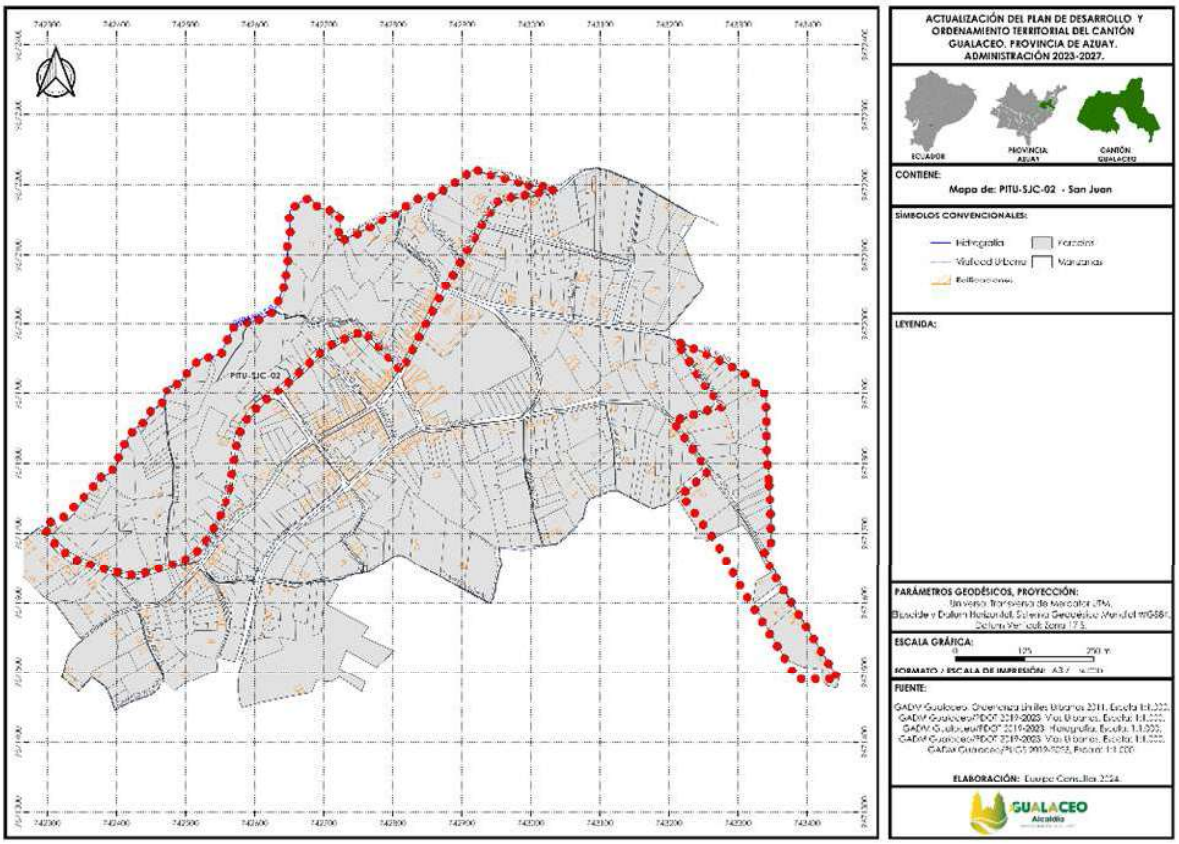
- Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

- Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial).
  Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO										
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO								CÓDIGO:	PITU-SJC-02	
DATOS GENERALES:										
PARROQUIA: **San Juan del Cid**			CLASE DE SUELO: **Urbano**			SUBCLASE: **No consolidado**				
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Consolidación**			SUPERFICIE BRUTA: **3,78 has.**			SUPERFICIE NETA: **2,79 has.**				
GRÁFICO:										



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	**500**	**17**	**53**	**1,06**	**-**	**Aislada con retiro**	**5**	**3**	**3**	**3**	**-**

DENSIDAD NETA (Viv/ha.):

200 m^2	250 m^2	300 m^2	400 m^2	500 m^2	600 m^2	750 m^2	1000 m^2	1500 m^2	2000 m^2
65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	35 viv/ha	25 viv/ha	22 viv/ha	**17 viv/ha**	13 viv/ha	9 viv/ha	7 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Agrícola - pecuario
PRINCIPAL:	RMAP

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

COMPLEMENTARIO:	PERBI – CP1 - CP2 – RNR1 – RNR3 – RNR8 - RMCS – RBD – IBI1– CSS6 - CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSZ4 – CSZ6 – CSZ7 – EEB – EES – ECB – ECS – ESB – ESS – EBSB – EBSS – EDB – EDS - ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB –AVS –AVZ.
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 – RNR2 - RMD – CSS3 - CSS4 – CSS5 – CSZ1 - CSZ3 - CSZ2 – EEZ - EEC – ECZ – ECC – ESZ - ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC - ETZ – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA – RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RNNR3– RMD - RAD – IMI1- IAI1 - IAR1 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.
- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.
- Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura.
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce.
- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

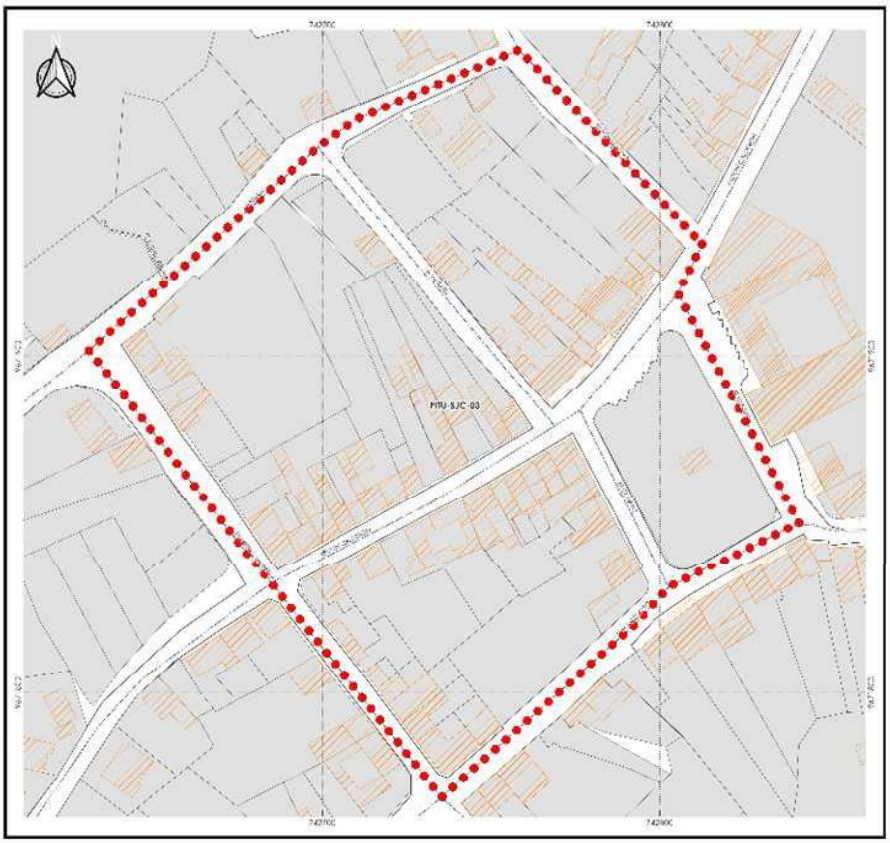
- Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.

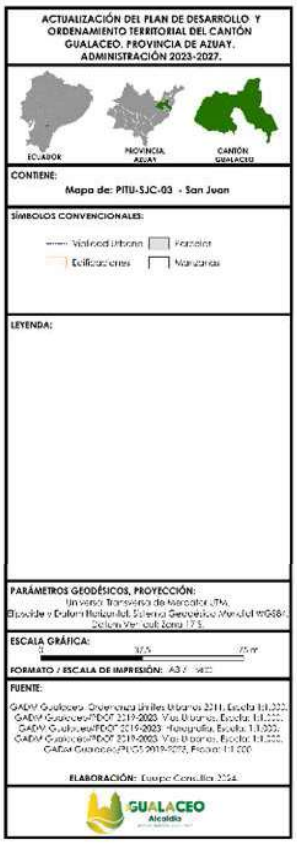
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

- Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial).
  Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO										
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO								CÓDIGO:	PITU-SJC-03	
DATOS GENERALES:										
PARROQUIA: **San Juan del Cid**			CLASE DE SUELO: **Urbano**			SUBCLASE: **No consolidado**				
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Sostenimiento**			SUPERFICIE BRUTA: **13,75 has.**			SUPERFICIE NETA: **11,76 has.**				
GRÁFICO:										





CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	**500**	**14,5**	**45**	**0,9**	**-**	**Aislada con retiro**	**5**	**3**	**3**	**3**	**-**

DENSIDAD NETA (Viv/ha.):

200 m^2	250 m^2	300 m^2	400 m^2	500 m^2	600 m^2	750 m^2	1000 m^2	1500 m^2	2000 m^2
65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	35 viv/ha	**25 viv/ha**	22 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	9 viv/ha	7 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Agrícola - pecuario
PRINCIPAL:	RMAP

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

COMPLEMENTARIO:	PERBI – CP1 - CP2 – RNR1 – RNR3 – RNR8 - RMCS – RBD – IBI1– CSS6 - CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSZ4 – CSZ6 – CSZ7 – EEB – EES – ECB – ECS – ESB – ESS – EBSB – EBSS – EDB – EDS - ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB –AVS –AVZ.
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 – RNR2 - RMD – CSS3 - CSS4 – CSS5 – CSZ1 - CSZ3 - CSZ2 – EEZ - EEC – ECZ – ECC – ESZ - ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC - ETZ – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA – RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RNNR3– RMD - RAD – IMI1- IAI1 - IAR1 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.

- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.

- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.

- Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura.

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce.

- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

- Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

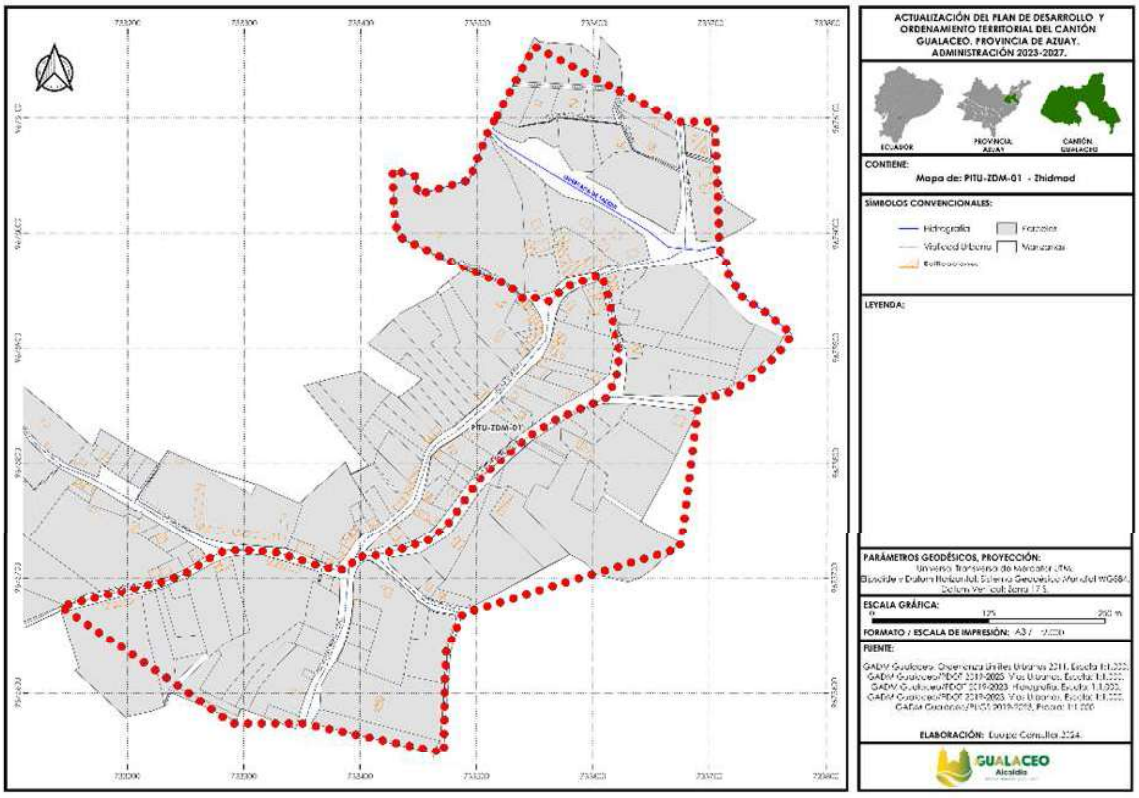
- Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial).
  Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Cabecera parroquial **ZHÍDMAD**

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO								CÓDIGO:			PITU-ZDM-01
DATOS GENERALES:											
PARROQUIA: **Zhidmad**			CLASE DE SUELO: **Urbano**			SUBCLASE: **No consolidado**					
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Consolidación**			SUPERFICIE BRUTA: **11,86 has.**			SUPERFICIE NETA: **9,06 has.**					
GRÁFICO:											



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	**500**	**17**	**53**	**1,06**	**-**	**Aislada con retiro**	**5**	**3**	**3**	**3**	**-**

DENSIDAD NETA (Viv/ha.):

200 m^2	250 m^2	300 m^2	400 m^2	500 m^2	600 m^2	750 m^2	1000 m^2	1500 m^2	2000 m^2
65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	35 viv/ha	25 viv/ha	22 viv/ha	**17 viv/ha**	13 viv/ha	9 viv/ha	7 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Agrícola - pecuario
PRINCIPAL:	RMAP
COMPLEMENTARIO:	PERBI – CP1 - CP2 – RNR1 – RNR3 – RNR8 - RMCS – RBD – IBI1– CSS6 - CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSZ4 – CSZ6 – CSZ7 – EEB – EES – ECB – ECS – ESB – ESS – EBSB – EBSS – EDB – EDS

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

	- ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB –AVS –AVZ.
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 – RNR2 - RMD – CSS3 - CSS4 – CSS5 – CSZ1 - CSZ3 - CSZ2 – EEZ - EEC – ECZ – ECC – ESZ - ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC - ETZ – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA – RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RNNR3– RMD - RAD – IMI1- IAI1 - IAR1 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.

- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.

- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.

- Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura.

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce.

- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

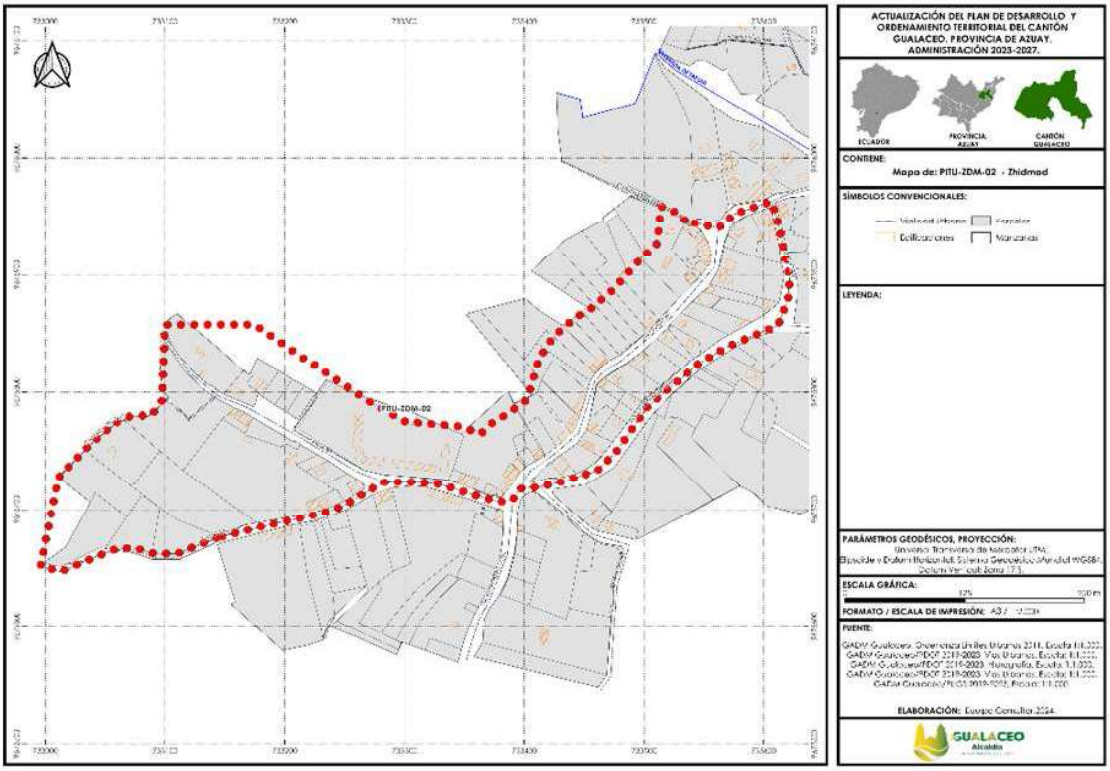
- Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

- Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial).
  Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO										
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO								CÓDIGO:	PITU-ZDM-02	
DATOS GENERALES:										
PARROQUIA: **Zhidmad**			CLASE DE SUELO: **Urbano**			SUBCLASE: **No consolidado**				
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Consolidación**			SUPERFICIE BRUTA: **7,08 has.**			SUPERFICIE NETA: **4,84 has.**				
GRÁFICO:										



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	**300**	**11**	**71**	**1,42**	**-**	**Continua con retiro**	**5**	**-**	**-**	**3**	**-**

DENSIDAD NETA (Viv/ha.):

200 m^2	250 m^2	300 m^2	400 m^2	500 m^2	600 m^2	750 m^2	1000 m^2	1500 m^2	2000 m^2
65 viv/ha	50 viv/ha	**45 viv/ha**	35 viv/ha	25 viv/ha	22 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	9 viv/ha	7 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Agrícola - pecuario
PRINCIPAL:	RMAP
COMPLEMENTARIO:	PERBI – CP1 - CP2 – RNR1 – RNR3 – RNR8 - RMCS – RBD – IBI1– CSS6 - CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSZ4 – CSZ6 – CSZ7 – EEB – EES – ECB – ECS – ESB – ESS – EBSB – EBSS – EDB – EDS - ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB –AVS –AVZ.

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 – RNR2 - RMD – CSS3 - CSS4 – CSS5 – CSZ1 - CSZ3 - CSZ2 – EEZ - EEC – ECZ – ECC – ESZ - ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC - ETZ – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA – RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RNNR2 – RMD - RAD – RMD - RAD – IMI1- IAI1 - IAR1 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.

- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.

- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.

- Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura.

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce.

- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

- Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

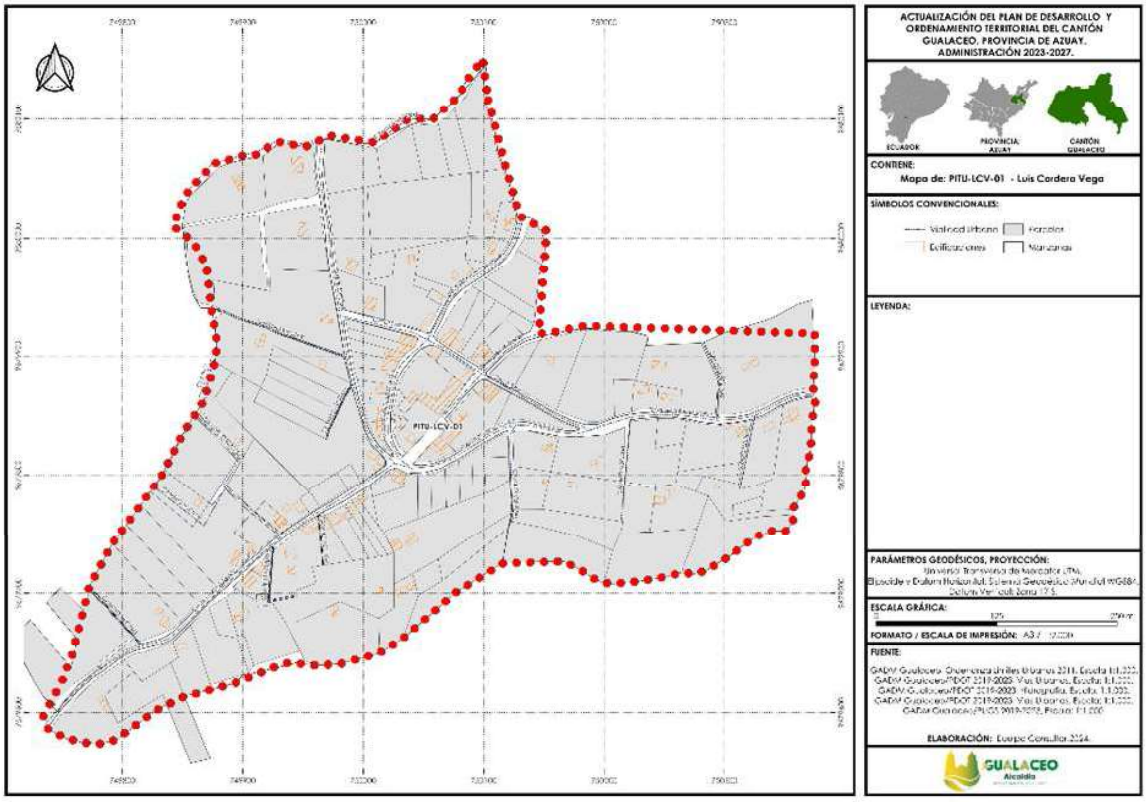
- Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial).
  Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Cabecera parroquial
LUIS CORDERO VEGA

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO									
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO								CÓDIGO:	PITU-LCV-01
DATOS GENERALES:									
PARROQUIA: **Luis Cordero Vega**			CLASE DE SUELO: **Urbano**			SUBCLASE: **No consolidado**			
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Consolidación**			SUPERFICIE BRUTA: **18,09 has.**			SUPERFICIE NETA: **16,78 has.**			
GRÁFICO:									



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	**400**	**12,65**	**60**	**1,14**	**-**	**Continua con retiro**	**5**	**3**	**-**	**3**	**3**

DENSIDAD NETA (Viv/ha.):

200 m^2	250 m^2	300 m^2	400 m^2	500 m^2	600 m^2	750 m^2	1000 m^2	1500 m^2	2000 m^2
65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	**35 viv/ha**	25 viv/ha	22 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	9 viv/ha	7 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Residencial, agrícola – pecuario.
PRINCIPAL:	RBD
COMPLEMENTARIO:	PERBI – CP1 - CP2 – RNR1 – RNR3 – RNR8 - RMCS – RMAP - IBI1– CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 - CSZ4 – CSZ6 – CSZ7 – EEB – EES – ECB – ECS – ESB – ESS – EBSB – EBSS – EDB – EDS - ERB –

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

	ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB –AVS – AVZ.
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 - RMD - CSS3 - CSS4 – CSS5 – CSS6 - CSZ1 - CSZ2 – CSZ3 – EEZ - EEC – ECZ – ECC – ESZ - ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC - ETZ – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA – RNR2 - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RNNR2 – RMD - RAD – RAD –IMI1- IAI1 - IAR1 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.
- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.
- Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura.
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce.
- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

- Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.

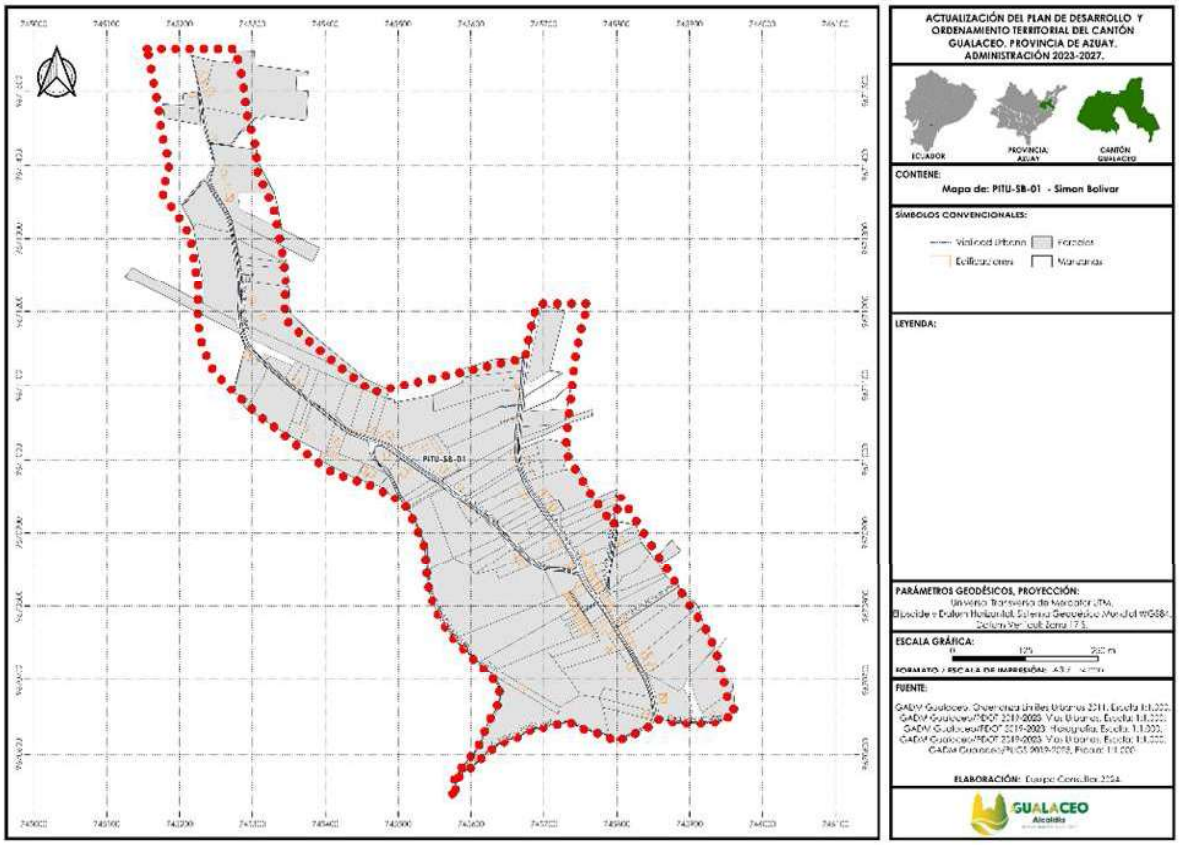
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

- Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial).
  Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.

Cabecera parroquial
SIMÓN BOLÍVAR

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO										
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO								CÓDIGO:	PITU-SB-01	
DATOS GENERALES:										
PARROQUIA: **Simón Bolívar**			CLASE DE SUELO: **Urbano**			SUBCLASE: **No consolidado**				
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: **Consolidación**			SUPERFICIE BRUTA: **23,16 has.**			SUPERFICIE NETA: **18,80 has.**				
GRÁFICO:										



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	**400**	**12,65**	**60**	**1,14**	**-**	**Continua con retiro**	**5**	**3**	**-**	**3**	**3**

DENSIDAD NETA (Viv/ha.):

200 m^2	250 m^2	300 m^2	400 m^2	500 m^2	600 m^2	750 m^2	1000 m^2	1500 m^2	2000 m^2
65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	**35 viv/ha**	25 viv/ha	22 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	9 viv/ha	7 viv/ha

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.

USOS DE SUELO:

GENERAL:	Residencial, agrícola – pecuario.
PRINCIPAL:	RBD

ANEXO 09: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

COMPLEMENTARIO:	PERBI – CP1 - CP2 – RNR1 – RNR3 – RNR8 - RMCS – RMAP - IBI1– CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 - CSZ4 – CSZ6 – CSZ7 – EEB – EES – ECB – ECS – ESB – ESS – EBSB – EBSS – EDB – EDS - ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB –AVS – AVZ.
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 - RMD - CSS3 - CSS4 – CSS5 – CSS6 - CSZ1 - CSZ2 – CSZ3 – EEZ - EEC – ECZ – ECC – ESZ - ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC - ETZ – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA – RNR2 - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RNNR2 – RMD - RAD – RAD –IMI1- IAI1 - IAR1 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.
- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.
- Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura.
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce.
- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

- Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

- Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial).
  Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Contenido

TITULO PRIMERO.....
DE LAS NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO.....
CAPÍTULO I: Disposiciones generales.....
SECCIÓN PRIMERA.....
Objeto y aplicación.....
Artículo 1. Objeto y aplicación.....
Artículo 2. Ámbito.....
Artículo 3. Sujeción.....
SECCIÓN SEGUNDA.....
Definiciones.....
Artículo 4. Glosario de términos de las normas de arquitectura.....
Artículo 5. Vigencia.....
Artículo 6. Modificaciones.....
CAPÍTULO II.....
Normas urbanísticas.....
SECCIÓN PRIMERA.....
Aspectos generales.....
Artículo 7. Alcance.....
SECCIÓN SEGUNDA.....
Accesibilidad al medio físico.....
Artículo 8. Definición.....
Artículo 9. Supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas.....
Artículo 10. De las normastécnicas de accesibilidad aedificios y áreas públicas oprivadas.....
Artículo 11. Jerarquización delSistema Vial.....
Artículo 12. Sistema Vial Urbano.....
Artículo 13. Vías Expresas.....
Artículo 14. Vías Arteriales.....
Artículo 15. Vías Colectoras.....
Artículo 16. Vías Locales.....
Artículo 17. Vías Peatonales (Referencia NTE INEN 2 243).....

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
Artículo 18. Cruces peatonales (Referencia NTE INEN 2 246). .....
Artículo 19. RefugiosPeatonales. .....
Artículo 20. Ciclovías. .....
Artículo 21. Escalinatas .....
SECCIÓN CUARTA. .....
Loteamiento. .....
Artículo 22. Loteamiento. .....
SECCIÓN QUINTA: .....
Equipamientos y áreas verdes .....
Artículo 23. Equipamiento y áreas verdes. .....
Artículo 24. Áreas de equipamiento. .....
Artículo 25. Áreas verdes. .....
SECCIÓN SEXTA: .....
Redes de infraestructura .....
Artículo 26. Generalidades. .....
Artículo 27. Redes de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica. .....
Artículo 28. Instalaciones de gas combustible para edificaciones de uso residencial; comercial e industrial. .
SECCIÓN SÉPTIMA. .....
Espacio público y mobiliario urbano .....
Artículo 29. Clasificación del mobiliario. .....
Artículo 30. Elementos de comunicación. .....
Artículo 31. Elementos de organización. .....
Artículo 32. Elementos de ambientación. .....
Artículo 33. Elementos de recreación. .....
Artículo 34. Elementos de servicio. .....
Artículo 35. Elementos de salud e higiene. .....
Artículo 36. Elementos de seguridad. .....
SECCIÓN OCTAVA. .....
Arborización urbana .....
Artículo 37. Criterios morfológicos de manejo. .....
Artículo 38. Criterios de manejo técnico ambientales. .....

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
Artículo 39. Criterios de manejo urbano, zonas viales. .....
Artículo 40. Criterios de alternativas apropiadas de vegetación urbana. .....
Artículo 41. Especies para arborización: .....
SECCIÓN NOVENA. .....
Señalización de accesibilidad en espacios de uso público .....
Artículo 42. Señalización (Referencia NTE INEN 2 239:2000) .....
Artículo 43. Tránsito y señalización (referencia a NTE INEN 2 291:2000) .....
CAPÍTULO III. .....
NORMAS GENERALES DE ARQUITECTURA .....
SECCIÓN PRIMERA. .....
Dimensiones de locales .....
Artículo 44. Bases del dimensionamiento. .....
Artículo 45. Altura de locales. .....
Artículo 46. Altura de locales en sótanos. .....
Artículo 47. Profundidad de los locales habitables. .....
Artículo 48. Baños. .....
Artículo 49. Mezanine. .....
SECCIÓN SEGUNDA. .....
Iluminación y ventilación de locales .....
Artículo 50. Locales habitables y no habitables. .....
Artículo 51. Áreas de iluminación y ventilación en los locales habitables. .....
Artículo 52. Casos Especiales. .....
Artículo 53. Áreas de iluminación y ventilación en locales no habitables. .....
Artículo 54. Ventilación e iluminación indirecta. .....
Artículo 55. Iluminación y ventilación de locales a través del área de servicio. .....
Artículo 56. Ventilación por medios de ductos. .....
Artículo 57. Edificaciones destinadas a usos comerciales e industriales. .....
Artículo 58. Patios de iluminación y ventilación. .....
Artículo 59. Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales habitables. .....
Artículo 60. Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales no habitables. .....
Artículo 61. Ampliaciones en patios de iluminación y ventilación. .....

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
Artículo 62. Patios de iluminación y ventilación con formas irregulares. .....
Artículo 63. Accesos a patios de iluminación y ventilación. .....
Artículo 64. Servidumbre de iluminación y ventilación. .....
Artículo 65. Ventilación mecánica. .....
SECCIÓN TERCERA. .....
Circulaciones interiores y exteriores .....
Artículo 66. Circulaciones. .....
Artículo 67. Circulaciones horizontales. Corredores y pasillos .....
Artículo 68. Circulaciones verticales. Escaleras. .....
Artículo 69. Escaleras de seguridad. .....
Artículo 70. Rampas. .....
Artículo 71. Pasamanos en las circulaciones. .....
SECCIÓN CUARTA. .....
Accesos y salidas .....
Artículo 72. Generalidades. .....
Artículo 73. Dimensiones mínimas. .....
Artículo 74. Accesos y salidas en locales de uso público. .....
Artículo 75. Salidas de Emergencia. .....
Artículo 76. Rutas para evacuación .....
Artículo 77. Señalización. .....
Artículo 78. Puertas .....
Artículo 79. Vestíbulos. .....
SECCIÓN QUINTA. .....
Ascensores o elevadores .....
Artículo 80. Alcance. .....
Artículo 81. Número de ascensores por altura de edificación. .....
Artículo 82. Pisos que se excluyen del cálculo de la altura. .....
Artículo 83. Memoria técnica. .....
Artículo 84. Vestíbulo de ascensores (Referencia NTN INEN 2 299). .....
Artículo 85. Condiciones del cubo de ascensores. .....
Artículo 86. Sala de máquinas .....

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
Artículo 87. Pozo de ascensores.
Artículo 88. Cabina.
Artículo 89. Comandos.
Artículo 90. Dimensiones mínimas.
Artículo 91. Instalaciones eléctricas.
Artículo 92. Disposiciones específicas.
Artículo 93. Montacargas.
Artículo 94. Elevadores no usuales.
Artículo 95. Escaleras mecánicas y eléctricas.
Artículo 96. Protecciones
SECCIÓN SEXTA.
Protección contra incendios y otros riesgos
Artículo 97. Generalidades.
Artículo 98. Separación entre edificios.
Artículo 99. Accesibilidad a edificaciones
Artículo 100. Precauciones durante la ejecución de las obras
Artículo 101. Escapes de líquidos inflamables.
Artículo 102. Almacenamiento de líquidos inflamables.
Artículo 103. Extintores de incendio.
Artículo 104 Precauciones durante la ejecución de las obras.
Artículo 105. Puertas.
Artículo 106. Ductos de basura.
Artículo 107. Chimeneas.
Artículo 108. Pisos, techos y paredes.
Artículo 109. Protección de elementos estructurales de acero.
Artículo 110. Limitación de áreas libres.
Artículo 111. Señalización de emergencia.
Artículo 112. Disposiciones adicionales y soluciones alternativas.
Artículo 113. Casos no previstos.
Artículo 114. Ubicación de implementos.
SECCIÓN SÉPTIMA.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
Construcciones sismo resistentes
Artículo 115. Referencia a normas específicas.
Artículo 116. Responsabilidad técnica.
CAPÍTULO IV
NORMAS POR TIPO DE EDIFICACIÓN
SECCIÓN PRIMERA.
Edificaciones de vivienda
Artículo 117. Alcance.
Artículo 118. Unidad de Vivienda.
Artículo 119. Dimensiones mínimas de locales.
Artículo 120. Servicios sanitarios de la vivienda.
Artículo 121. Departamentos de un solo ambiente.
Artículo 122. Dimensiones de puertas.
Artículo 123 Estacionamientos.
SECCIÓN SEGUNDA
Edificaciones para educación
Artículo 124. Alcance.
Artículo 125. Norma general.
Artículo 126. Edificios de educación superior.
Artículo 127. Edificios de educación inicial, EGB y Bachillerato.
Artículo 128. Distancia mínima y criterios para su localización.
Artículo 129. Accesos.
Artículo 130. Locales para la enseñanza.
Artículo 131. Auditorios, gimnasios y otros locales de reunión.
Artículo 132. Salas de clases especiales.
Artículo 133. Áreas mínimas de recreación.
Artículo 134. Patios de piso duro.
Artículo 135. Servicio médico y dental.
Artículo 136. Bar estudiantil.
Artículo 137. Conserjería.
Artículo 138. Servicios sanitarios.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
Artículo 139. Construcciones con materiales combustibles.
Artículo 140. Materiales inflamables y otros.
Artículo 141. Altura de edificación.
Artículo 142. Distancias entre bloques.
Artículo 143. Muros, mamposterías, tabiques.
Artículo 144. Puertas.
Artículo 145. Elementos de madera.
Artículo 146. Escaleras.
Artículo 147. Pasillos.
Artículo 148. Aleros.
Artículo 149. Iluminación.
Artículo 150. Ventilación.
Artículo 151. Volumen de aire por alumno.
Artículo 152. Asoleamiento
Artículo 153. Visibilidad.
Artículo 154. Condiciones acústicas.
Artículo 155. Estacionamientos.
SECCIÓN TERCERA
Edificaciones de salud
Artículo 156. Alcance.
Artículo 157. Distancia mínima y criterios para localización.
Artículo 158. Accesos.
Artículo 159. Altura libre de los locales.
Artículo 160. Pasillos.
Artículo 161. Puertas.
Artículo 162. Rampas.
Artículo 163. Escaleras.
Artículo 164. Elevadores.
Artículo 165. Salas de pacientes.
Artículo 166. Centro quirúrgico y centro obstétrico.
Artículo 167. Esterilización.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
Artículo 168. Curaciones.
Artículo 169. Anatomía patológica.
Artículo 170. Servicios sanitarios.
Artículo 171. Lavanderías.
Artículo 172. Cocinas.
Artículo 173. Disposición de desechos.
Artículo 174. Protección contra incendios.
Artículo 175. Generador de emergencia.
Artículo 176. Estacionamientos.
SECCIÓN CUARTA
Edificios de comercios
Artículo 177. Alcance.
Artículo 178. Circulaciones interiores y galerías.
Artículo 179. Dimensiones de puertas.
Artículo 180. Mezzanine.
Artículo 181. Ventilación en edificios comerciales.
Artículo 182. Ventilación por medio de ductos.
Artículo 183. Ventilación mecánica
Artículo 184. Locales de comercio de productos alimenticios.
Artículo 185. Servicios sanitarios en comercios.
Artículo 186. Servicios sanitarios para el público en comercios.
Artículo 187. Cristales y espejos.
Artículo 188. Servicio médico de emergencia.
Artículo 189. Locales de comercio de productos alimenticios.
Artículo 190. Estacionamientos en comercio y oficinas.
Artículo 191. Protección contra incendio.
SECCIÓN QUINTA
Edificios de oficinas
Artículo 192. Alcance.
Artículo 193. Circulaciones interiores y galerías.
Artículo 194. Dimensiones de puertas.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
Artículo 195. Mezzanine.
Artículo 196. Ventilación en edificios de oficinas.
Artículo 197. Ventilación por medio de ductos.
Artículo 198. Ventilación mecánica
Artículo 199. Servicios sanitarios en oficinas
Artículo 200. Cristales y espejos.
Artículo 201. Estacionamientos en oficinas.
Artículo 202. Protección contra incendios.
SECCIÓN SEXTA
Centros de diversión
Artículo 203. Alcance
Artículo 204. Capacidad
Artículo 205. Disposiciones particulares
Artículo 206. Disposiciones específicas
SECCIÓN SÉPTIMA
Edificaciones de alojamiento
Artículo 207. Alcance.
Artículo 208. Clasificación.
Artículo 209. Definiciones específicas.
Artículo 210. Vestíbulos.
Artículo 211. Pasillos.
Artículo 212. Escaleras.
Artículo 213. Elevadores.
Artículo 214. Dormitorios.
Artículo 215. Bares.
Artículo 216. Comedores.
Artículo 217. Cocinas.
Artículo 218. Locales comerciales.
Artículo 219. Salones de uso múltiple.
Artículo 220. Servicios sanitarios.
Artículo 221. Dotación de agua.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
Artículo 222. Generador de emergencia. .....
Artículo 223. Tratamiento y eliminación de basuras. .....
Artículo 224. Estacionamientos. .....
Artículo 225. Condiciones específicas para edificaciones de alojamientos. .....
SECCIÓN OCTAVA .....
Salas de espectáculos .....
Artículo 226. Alcance. .....
Artículo 227. Edificios existentes. .....
Artículo 228. Categorías según su capacidad. .....
Artículo 229. Accesos y salidas .....
Artículo 230. Puertas. .....
Artículo 231. Puertas de emergencia. .....
Artículo 232. Ventanas. .....
Artículo 233. Corredores. .....
Artículo 234. Pasillos interiores. .....
Artículo 235. Escaleras. .....
Artículo 236. Tipo de construcción. .....
Artículo 237. Altura libre. .....
Artículo 238. Ventilación. .....
Artículo 239. Iluminación de seguridad. .....
Artículo 240. Visibilidad en espectáculos. .....
Artículo 241. Condiciones acústicas. .....
Artículo 242. Cálculo de la isóptica. .....
Artículo 243 Otros sistemas de trazo de isópticos. .....
Artículo 244. Nivel de piso. .....
Artículo 245. Cálculo de isóptica en locales de planta horizontal. .....
Artículo 246. Cálculo de isópticos en cines. .....
Artículo 247. Escenario. .....
Artículo 248. Camerinos. .....
Artículo 249. Cabinas de proyección. .....
Artículo 250. Palcos y galerías. .....

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
Artículo 251. Butacas. .....
Artículo 252. Taquillas. .....
Artículo 253. Servicios sanitarios. .....
Artículo 254. Locales en pisos altos. .....
Artículo 255. Talleres y habitaciones para empleados. .....
Artículo 256. Accesos de vehículo y de servicio. .....
Artículo 257. Prevenciones contra incendio. .....
Artículo 258. Muros cortafuegos. .....
Artículo 259. Depósitos subterráneos. .....
Artículo 260. Estacionamientos. .....
Artículo 261. Accesos de vehículos y de servicio. .....
SECCIÓN NOVENA .....
Edificios para espectáculos deportivos .....
Artículo 262. Alcance. .....
Artículo 263. Graderíos. .....
Artículo 264. Graderíos sobre terreno natural. .....
Artículo 265. Circulaciones en el graderío. .....
Artículo 266. Salidas. .....
Artículo 267. Accesibilidad para discapacitados en lugares de espectáculos públicos. .....
Artículo 268. Taquillas. .....
Artículo 269. Servicios sanitarios. .....
Artículo 270. Servicio médico de emergencia. .....
Artículo 271. Protección contra incendios. .....
Artículo 272. Estacionamientos. .....
SECCIÓN DÉCIMA .....
Piscinas .....
Artículo 273. Alcance. .....
Artículo 274. Definiciones. .....
Artículo 275. Equipamiento básico. .....
Artículo 276. Vestuarios. .....
Artículo 277. Servicios sanitarios. .....

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
Artículo 278. Lavapiés.
Artículo 279. Equipo de emergencia.
Artículo 280. Equipo de limpieza.
Artículo 281. Piscinas infantiles.
Artículo 282. Piscinas al aire libre.
Artículo 283. Circulación perimetral.
Artículo 284. Capacidad.
Artículo 285. Carga máxima.
Artículo 286. Profundidad.
Artículo 287. Pendientes del fondo.
Artículo 288. Asideros.
Artículo 289. Escaleras.
Artículo 290. Trampolines.
Artículo 291. Entrada de agua.
Artículo 292. Evacuación de agua.
Artículo 293. Materiales y acabados.
Artículo 294. Iluminación artificial.
Artículo 295. Purificación de agua.
Artículo 296. Recirculación del volumen de agua.
Artículo 297. Accesibilidad para discapacitados.
Artículo 298. Vivienda de conserje.
SECCIÓN DÉCIMA PRIMERA.
Implantaciones industriales
Artículo 299. Alcance.
Artículo 300. Prioridad.
Artículo 301. Calificación.
Artículo 302. Zona especial de desarrollo artesanal.
Artículo 303. Iluminación.
Artículo 304. Ventilación.
Artículo 305. Ventilación mecánica.
Artículo 306. Temperatura.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
Artículo 307. Prevención y control de la contaminación por ruidos. .....
Artículo 308. Prevención y control de la contaminación de las aguas. .....
Artículo 309. Requisitos complementarios y prohibiciones. .....
Artículo 310. Prevención contra incendios. .....
Artículo 311. Servicios sanitarios. .....
Artículo 312. Estacionamientos. .....
Artículo 313. Primeros auxilios. .....
SECCIÓN DÉCIMO SEGUNDA. .....
Mecánicas, lubricadoras, vulcanizadoras, lavadoras y sitios para cambios de aceite. .....
Artículo 314. Alcance. .....
Artículo 315. Clasificación. .....
Artículo 316. Localización. .....
Artículo 317. Normas específicas. .....
Artículo 318. Normas mínimas de construcción. .....
Artículo 319. Servicios sanitarios. .....
Artículo 320. Elevadores y rampas. .....
Artículo 321. Adecuación o reubicación de establecimientos. .....
Artículo 322. Protección contra incendio. .....
SECCIÓN DÉCIMA TERCERA. .....
Estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustible .....
Artículo 323. Objeto. .....
Artículo 324. Alcance. .....
Artículo 325. Clasificación de los establecimientos. .....
Artículo 326. Definiciones. .....
Artículo 327. Condiciones del terreno. .....
Artículo 328. Distancias mínimas de localización. .....
Artículo 329. Condicionantes y características para la construcción de gasolineras o estaciones de servicio. .....
Artículo 330. Características de los tanques de almacenamiento. .....
Artículo 331. Islas de surtidores. .....
Artículo 332. Redes de drenaje. .....
Artículo 333. Instalación de bocas para llenado. .....

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
Artículo 334. Instalaciones eléctricas. .....
Artículo 335. Instalaciones mecánicas. .....
Artículo 336. Servicios. .....
Artículo 337. Lavado y lubricado. .....
Artículo 338. Protección ambiental. .....
Artículo 339. De las normas de seguridad. .....
Artículo 340. Centros de acopio de GLP (gas licuado de petróleo). .....
Artículo 341. Depósitos de distribución de GLP (gas licuado de petróleo). .....
Artículo 342. Instalaciones centralizadas de GLP (gas licuado de petróleo). .....
SECCIÓN DÉCIMA CUARTA. .....
Estacionamientos y edificios de estacionamientos .....
Artículo 343. Alcance. .....
Artículo 344. Clasificación de estacionamientos. .....
Artículo 345. Estacionamientos en la vía pública. .....
Artículo 346. Estacionamientos en sitios específicos. .....
Artículo 347. Normas para edificios de estacionamiento. .....
Artículo 348. Entradas y Salidas. .....
Artículo 349. Circulaciones para vehículos. .....
Artículo 350. Protecciones en los puestos. .....
Artículo 351. Circulaciones peatonales. .....
Artículo 352. Áreas de espera para recepción y entrega de vehículos en estacionamientos públicos. .....
Artículo 353. Caseta de control. .....
Artículo 354. Altura libre mínima. .....
Artículo 355. Dimensiones mínimas para puestos de estacionamientos. .....
Artículo 356. Anchos mínimos de puestos de estacionamientos. .....
Artículo 357. Colocación de vehículos en fila. .....
Artículo 358. Protecciones. .....
Artículo 359. Circulaciones para vehículos. .....
Artículo 360. Señalización. .....
Artículo 361. Ventilación. .....
Artículo 362. Servicios sanitarios. .....

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
Artículo 363. Estacionamientos de servicios exclusivo que no sean de carácter público.
Artículo 364. Estacionamiento en terrenos baldíos.
Artículo 365. Estacionamientos fuera del predio.
Artículo 366. Protección contra incendios.
SECCIÓN DÉCIMA QUINTA.
Edificios destinados al culto
Artículo 367. Alcance.
Artículo 368. Área de la sala.
Artículo 369. Volumen de aire.
Artículo 370. Altura libre mínima.
Artículo 371. Locales anexos.
Artículo 372. Estacionamientos.
SECCIÓN DÉCIMA SEXTA.
Cementerios, criptas, salas de velación y funerarias
Artículo 373. Calidad espacial.
Artículo 374. Disposiciones específicas para cementerios.
Artículo 375. Retiros.
Artículo 376. Circulación.
Artículo 377. Espacios por zonas y dimensiones.
Artículo 378. Zona administrativa.
Artículo 379. Zona de comercio funeral – servicios opcionales.
Artículo 380. Zona de velación y afines.
Artículo 381. Equipamiento para tanatopraxis.
Artículo 382. Zona de servicios.
Artículo 383. Zona de estacionamientos.
Artículo 384. Zona para capilla.
Artículo 385. Cementerios y criptas existentes.
Artículo 386. Ubicación y accesibilidad de salas de velación y funerarias.
Artículo 387. Circulación.
Artículo 388. Calidad espacial.
SECCIÓN DÉCIMA SÉPTIMA

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Circos y ferias con aparatos mecánicos

Artículo 389. Protecciones.

Artículo 390. Servicios sanitarios.

Artículo 391. Primeros auxilios.

Artículo 392. Protección contra incendios

SECCIÓN DÉCIMA OCTAVA.

Edificaciones de transporte, accesos y movilización en edificaciones de transporte

Artículo 393. Alcance.

Artículo 394. Los diferentes tipos de transporte (terrestre, aéreo, acuático).

Artículo 395. Requisitos específicos transporte terrestre.

SECCIÓN DÉCIMA NOVENA

Edificaciones en áreas históricas

Artículo 396. Intervenciones de conservación.

Artículo 397. Componentes sujetos a conservación.

Artículo 398. Intervenciones de recuperación.

Artículo 399. Intervenciones de restauración.

Artículo 400. Intervenciones de rehabilitación.

Artículo 401. Altura de edificación.

Artículo 402. Edificaciones que amenacen ruina.

Artículo 403. Nuevas edificaciones.

Artículo 404. Obras de mantenimiento.

Artículo 405. Pintura.

Artículo 406. Puertas, ventanas y balcones.

Artículo 407. Lonas y marquesinas.

Artículo 408. Normas para nuevas edificaciones.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

PROPUESTA DE ORDENANZA AL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DEL AZUAY.

TITULO PRIMERO.

DE LAS NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

CAPÍTULO I: Disposiciones generales

SECCIÓN PRIMERA

Objeto y aplicación

Artículo 1. Objeto y aplicación.

Este Título establece las normas mínimas, disposiciones y requisitos recomendables de diseño y construcción, para proteger y asegurar la vida, salud y propiedades de los habitantes y los interesesde la colectividad, mediante la regulación y control de los proyectos, cálculos, sistemas de construcción, calidad de materiales y uso, destino y ubicación de las edificaciones y estructuras.

Tanto los edificios, estructuras y urbanizaciones por construirse, como las reparaciones, modificaciones o aumentos que cambien el destino o uso de los mismos, deben sujetarse a las disposiciones de la presente normativa.

Artículo 2. Ámbito.

El ámbito para la aplicación del presente Título es el territorio que comprende la jurisdicción del Cantón Gualaceo.

Artículo 3. Sujeción.

Toda persona natural o jurídica, pública o privada se sujetará a lo dispuesto en esta normativa, a las establecidas por el INEN que son referidas en este instrumento, al Código del Trabajo, al Reglamentode Seguridad y Salud de los Trabajadores y Mejoramiento del Medio Ambiente de Trabajo, al Reglamento de Seguridad para la Construcción y Obras Públicas y a la Norma Ecuatoriana de la Construcción.

Le corresponde al GAD Municipal del Cantón Gualaceo, sus Direcciones, Unidades Técnicas y Empresas Municipales, hacer cumplir lo dispuesto en esta Ordenanza. La Dirección de Planificaciónse encargará de absolver las consultas aclaratorias sobres las normas constantes en este documento.

SECCIÓN SEGUNDA.

Definiciones

Artículo 4. Glosario de términos de las normas de arquitectura.

Para la correcta interpretación y aplicación de los contenidos de este Título se observarán las siguientes definiciones:

Acera. Parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de fábrica y calzada, destinada altránsito de peatones.

Acondicionamiento. Obras de adecuación que tiene por objeto mejorar las condiciones de unaedificación o de una parte de la misma, sin alterar su estructura ni su tipología arquitectónica.

Actividad publicitaria exterior. Toda acción comunicacional encaminada a difundir, mediante los medios previstos en esta Ordenanza, la existencia de un bien servicio, de una actividad y/o mensajede toda índole, dirigida a recabar la atención del público hacia un fin determinado.

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.

Adosamiento. Edificaciones contiguas en lotes colindantes acordes con normas establecidas.

Adosamiento de mutuo acuerdo. Adosamiento mediante acuerdo protocolizado entre propietariosde lotes colindantes.

Afectación urbana. Acción por la cual se destina un terreno para obras públicas o de interés social.

Alcantarilla. Tubo, cuneta, canal, y cualquier otro elemento, de carácter público, para evacuar aguasservidas, agua lluvia o subterráneas.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Alero. Parte inferior del tejado que sobresale de la fachada.

Alteraciones materiales. Cualquier modificación en cualquier edificio existente por medio de aumento de dimensiones o cualquier otro cambio en cubierta, conjunto de puertas y ventanas, sistema sanitario y drenaje en cualquier forma. La abertura de una ventana o puerta de comunicación interna no se considera como alteración material. Del mismo modo, las modificaciones en relación a trazado de jardines, enlucido, pintura, reparación de cubiertas o revestimientos no deben considerarse como alteraciones materiales. Estas incluyen los siguientes trabajos:

a. Conversión de un edificio o parte de él, destinado a habitación como una unidad de vivienda, en dos o más unidades y viceversa.
b. Conversión de un edificio o parte de él, apropiados para habitación humana, en una casa devivienda o viceversa.
c. Conversión de una casa de vivienda o una parte de ella en una tienda, bodega o fábrica yviceversa.
d. Conversión de un edificio usado, concebido para un propósito determinado como tienda, bodega, fábrica, y otros, en un edificio para otro propósito diferente.

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

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

Altura de un edificio: Es la distancia máxima vertical permitida por la normativa del PUGS a través de los aprovechamientos urbanísticos. Los elementos arquitectónicos que no tengan otra función excepto la de decoración deben excluirse para el propósito de medir alturas. Si el edificio no tiene directamente frente a la calle, debe considerarse sobre el nivel promedio del terreno contiguo y circundante al edificio.

Altura útil: Altura libre del local, cuando no se ha previsto un tumbado terminado, la cara inferior delas viguetas o vigas de cubierta debe tomarse como límite superior de la altura útil.

Ancho de calzada: es la medida transversal entre los bordes de los bordillos de una vía.

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

Área bruta (total) urbanizable: Corresponde al área total del predio a urbanizar.

Área construida: Es la suma de las superficies edificadas cubiertas de un proyecto sean estascerradas, semi-abiertas o abiertas excluyendo azoteas.

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

Área de circulación: Son espacios como: vestíbulos, corredores, galerías, escaleras y rampas; que sirven para relacionar o comunicar horizontal y/o verticalmente otros espacios diferentes a éstos, conel propósito de lograr la funcionalidad y la comodidad integral.

Área de protección y conservación del Centro Histórico: Es una zona determinada por la Ley dePatrimonio Cultural y la Comisión de Turismo y Cultura para su protección y conservación.

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

Área de protección natural: Se refiere a la zona de uso destinado a la conservación natural, a sucalidad ambiental y equilibrio ecológico.

Área neta urbanizable: Resulta de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones de vías, equipamientos y servicios públicos tales como: canales, líneas de alta tensión,franjas de protección de ríos y quebradas y otros.

Área no edificable (áreas con restricción para edificación). Es aquella afectada por las restricciones físicas, de zonificación, de protección natural, de limitaciones topográficas, de áreas de servidumbre, franjas que bordean los ríos y quebradas dentro de los límites del cantón.

Área total: Es la superficie total de un predio individualizado, con linderación y mensuras precisas,que va a ser sometido a fraccionamiento.

Área útil: Es la diferencia entre el área total de un predio y el área afectada del lote.

Área verde: Es el área destinada al uso de actividades deportivas, de recreación, espacios abiertos, libres y arborizados o jardines ornamentales de carácter comunitario.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Autorización o permiso ambiental: Documento emitido por el Ministerio del Ambiente o la autoridad competente, que determine el cumplimiento y conformidad de elementos de la normativaambiental aplicable.

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

Bajante: Un tubo o canal situado totalmente sobre el nivel del terreno y usado o construido paraevacuar aguas lluvias o servidas de un edificio.

Balcón: Una construcción proyectada en sentido horizontal, provista de un pasamano o balaustradapara servir como pasaje o espacio exterior.

Baño público: Espacio público cubierto, permanente o transitorio para higiene personal.

Barrera arquitectónica: Constituye todo elemento de una edificación o espacio urbano, de difícil usou obstáculo para las personas con discapacidad física o movilidad reducida permanente o circunstancial.

Bien patrimonial: Expresión cultural-histórica con alto valor, previamente inventariado, catalogado ysujeto a un grado de protección.

Borde superior de quebrada: Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos másaltos que delimita los lados del cauce de la quebrada.

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

Buhardilla. Parte más alta de una casa, inmediata al tejado, que generalmente tiene el techo inclinado; se utiliza como vivienda, habitación o para guardar cosas que no se usan habitualmente.

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

Callejón: Una vía pública secundaria que proporciona un medio de acceso a las propiedadescontiguas.

Cambio de uso o conversión: El cambio de uso de locales para un uso determinado que requieraun permiso adicional de la autoridad municipal.

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

Camino de servicio: Un camino ubicado detrás o al lado de un lote para propósitos de servicio.

Canal de riego: Es el cauce artificial realizado en el terreno con el fin de conducir determinadocaudal de agua para efectos de riego.

Carga muerta: El peso de toda la construcción estacionaria permanente que forma parte de laestructura.

Carga viva: Toda la carga que puede imponerse a una estructura, con excepción de la carga muerta.La carga de viento, debe considerarse como carga viva.

Cimentación: La parte de la estructura situada bajo el nivel inferior del edificio, que proporcionaapoyo a la superestructura y que transmite sus cargas al terreno.

Cobertizo: Un espacio cubierto construido sobre una terraza.

Coeficiente de ocupación del suelo (COS): Relación entre el área del lote y el área máxima deedificación en planta baja.

Coeficiente de ocupación total del suelo (COS TOTAL): Relación entre área del lote y el áreamáxima permitida de edificación a partir del nivel natural del terreno.

Comercialización: Cualquier acto o contrato sea público o privado que tenga por objeto comprometer la venta de parte de bienes raíces cuyos fraccionamientos no hayan sido autorizadospor la Autoridad Municipal.

Conducto de humo: Un tubo, de metal u otro material por medio del cual se conduce el humo o losproductos de la combustión desde un horno hasta una chimenea.

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

Conjunto en propiedad horizontal: Agrupación de edificaciones destinados a usos residencial, comercial o de oficinas e industrias, que comparten elementos comunes de tipo funcional, espacial oconstructivo y que pueden ser enajenados individualmente.

Corredor (hall, pasillo): Área o espacio de circulación horizontal.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

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

Chimenea: Conducto destinado a llevar a la atmósfera los gases de la combustión.

Densidad bruta: Es la relación entre el número de habitantes y el área total del predio a urbanizarse.

Densidad de población: Es el número de habitantes por una unidad de superficie.

Densidad neta: Es la relación entre el número de habitantes y el área neta urbanizable.

Depósito: Un edificio usado o considerado para usarse total o parcialmente en el almacenamiento deartículos: sea para su conservación o para su venta, o para cualquier propósito similar, pero no incluye las bodegas adjuntas a los locales comerciales.

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

Desagüe: Incluye una alcantarilla, tubo, cuneta, canal y cualquier otro elemento para evacuar aguasservidas, materiales fecales, agua contaminada, desechos, agua lluvia o aguas subterráneas y otros tubos de aire comprimido, tubos de desagüe sellados y maquinaria especial o aparatos para elevar, recoger, expeler o enviar desechos a aguas servidas a la cloaca pública.

Desagüe de aguas servidas: Un desagüe usado o construido para la recolección de desechossólidos o líquidos para evacuarlos por un colector.

Ducto: Espacio cerrado en sus costados, destinado a contener tuberías o que conecta una o másaberturas en pisos sucesivos, permitiendo su ventilación a través del mismo.

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

Edificio comercial: Edificio cuya totalidad o parte principal se usa o considera para actividadescomerciales.

Edificio de alojamiento: Edificio usado como habitación temporal.

Edificio de estructura porticada: Un edificio en el cual las cargas, sean muertas o vivas se resistenpor medio de estructura de madera, hormigón armado o acero y donde las funciones de los muros son solamente de dividir o cerrar el espacio.

Edificio exento: Un edificio cuyas paredes y techo son independiente de cualquier otra estructura.

Edificio industrial: Edificio usado para la transformación de materias primas o semielaboradas yactividades afines.

Edificio público: Un edificio usado o considerado para el uso, sea ordinario u ocasional, como iglesia, capilla, templo, o cualquier lugar de culto público, colegio, escuela, teatro, cine, sala de conciertos, salón público, baño público, hospital, hotel, restaurante, sala de conferencias o cualquierotro lugar de reunión pública.

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

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

Equipamiento comunal: Es el espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos destinados a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos.

Equipamiento urbano: Es el espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos en prediosdestinados para los servicios comunitarios.

Espacio abierto: Un área que forma parte integral del lote y descubierta.

Espacio de estacionamiento: Un área, cerrada o no, de tamaño suficiente para estacionar vehículoscon una vía de acceso para conectar la misma área, con una calle o callejón que permita el ingreso de un vehículo.

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

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Espacio libre: Un espacio abierto al nivel del terreno entre un edificio y las líneas de los linderos vecinos del lote no ocupado y no obstruido excepto por construcciones específicamente permitidas por esta Normativa. Todas las medidas del espacio libre deben ser las distancias mínimas entre loslinderos del lote y los puntos más cercanos del edificio hasta el frente, fondo y lados, incluyendo pórticos o portales cerrados o cubiertos. Cada parte del espacio libre debe ser accesible desde otraparte del mismo.

Espacio público: Áreas y elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales destinados por su uso o afectación a satisfacer las necesidades colectivas; es el elemento quearticula, estructura el espacio, y regula las condiciones ambientales del mismo.

Estacionamiento: Lugar destinado a acomodar vehículos, pueden ser áreas públicas o privadas.

Estación de servicio: Cualquier área o estructura usada o diseñada para usarse en lustrado, engrasado, lavado, rociado, limpieza en seco o de otro tipo y servicios adicionales, en vehículosautomotores.

Estudio de impacto ambiental: Estudio técnico de carácter multidisciplinario a ser desarrollado de manera previa a la ejecución de un proyecto, que tiene por objeto operativo la identificación y predicción de las características de los efectos beneficiosos y nocivos que dicha ejecución provocarásobre cada uno de los componentes socio-ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse al diseño, construcción, operación y/o clausura del proyecto, paraminimizar o eliminar los impacto negativos y potenciar los impactos positivos.

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

Erigir: Construir un edificio por primera vez o reconstruir un edificio después de haberlo demolido, deacuerdo a planos nuevos o rediseñados.

Fachada: Es el plano vertical que limita una edificación. Cuando no existe retiro frontal coincide conuna línea de fábrica

Fábrica: Establecimiento dotado de maquinaria, herramientas e instalaciones necesarias para lafabricación de ciertos objetos, obtención de determinados productos o transformación industrial mediante una fuente de energía.

Fondo de lote: La distancia horizontal promedio entre los linderos delantero y posterior del lote.

Frente de lote: Es la longitud del lote sobre la línea de fábrica.

Galería: Un piso o plataforma intermedio que sobresale del muro de un auditorio o de un espaciointerior y que proporciona área extra de piso, asientos adicionales, mayores comodidades.

Garaje privado: Un edificio o un local adyacente diseñado o usado para depósito de automóviles.

Garaje público: Un edificio o parte del mismo, diferente del garaje privado, operado para lucro, diseñado o usado para reparar, arreglar, alquilar, vender o guardar automóviles u otros vehículos engeneral.

Hotel: Un edificio usado como lugar de alojamiento temporal para más de 15 personas, con elservicio adicional de comidas.

Índice de habitabilidad: Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda porpersona.

Índice de resistencia al fuego: El índice de resistencia al fuego de los diferentes materiales deconstrucción, debe estar de acuerdo a las disposiciones de este reglamento.

Inodoro (WC): Un retrete con dispositivo para lavar el artefacto sanitario con agua. No incluye elcuarto de baño.

Integración: Tratamiento de unificación armónica de los componentes de un conjunto patrimonial.También se lo aplica en los casos de nuevas edificaciones que se van a incorporar a un contexto urbano existente.

Integración urbana: Acción dirigida a lograr la unidad y homogeneidad de un sector que ha perdidolas características compositivas originales.

Intervención: Cualquier tipo de actuación específica en un bien inmueble, simple o complejo.Constituye una actividad técnica previamente normada.

Inventario: Instrumento de registro, reconocimiento y evaluación física de los bienes patrimoniales.En el constan entre otras, las características urbanas, ambientales, culturales, arquitectónicas, constructivas, de ocupación, de uso, así como su estado de conservación y lineamientos generales de intervención necesaria.

Inventario continuo: Registro de todos y cada uno de los bienes patrimoniales de un universo predeterminado con características homogéneas.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Inventario selectivo: Registro de bienes patrimoniales seleccionados previamente medianteparámetros de valoración preestablecidos.

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

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

Lindero: Línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y unazona de uso público o comunal.

Local habitable: Un local usado o diseñado para uso de una o más personas, para estudiar, estar, dormir, comer, cocinar (si se usa como sala de estar) pero no incluye baños, servicios higiénicos, lavanderías, despensas de servicio y almacenamiento, corredores, bodegas, buhardillas ni espaciosque no sean usados con frecuencia durante períodos largos.

Lote: Área de terreno ocupada o destinada a la ocupación que establezca la Autoridad Municipal yque tenga frente directo a una calle pública o a un camino privado.

Lote de doble frente: Un lote que tiene frente de dos calles sin ser lote en esquina.

Lote en esquina: Un lote situado en el cruce de dos calles y frente a ambas.

Lote interior: Un lote cuyo acceso se efectúa por medio de un pasaje desde una calle, sea que talpasaje forme o no parte del mismo lote.

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

Mampostería: La forma de construcción compuesta de ladrillos, piedras, elementos cerámicos, bloques de hormigón, bloques de yeso, u otros elementos o materiales similares de construcción ouna combinación de éstos, colocados en hiladas, unidad por unidad mediante mortero.

Manzana: Es el área dentro de un trazado urbano, limitada por áreas de uso público.

Material resistente al fuego: Cualquiera de los siguientes materiales o sus similares:

a. Mampostería construida con ladrillos cerámicos de buena calidad, piedras y otros materialesduros e incombustibles, apropiadamente trabajos y colocados en capas de mortero de cal y arena, cal-cemento y arena y, cemento arena.
b. Hormigón armado de cemento y otros productos incombustibles de cemento.
c. Teca y otras maderas duras, cuando se usan como vigas o columnas o en combinación con estructuras de hierro.
d. Pizarras, tejas, ladrillos, baldosas y cerámica, cuando se usan para cubiertas y revestimiento.
e. Hormigón ligero, en capas de espesor no menor de 10 cm. Compuesto de ladrillos rotos,grava y cal, cemento o yeso calcinado, cuando se usa para relleno entre vigas de piso.
f. Cualquier otro material aprobado por las autoridades.

Marquesina: Una estructura en voladizo que se coloca usualmente sobre las aberturas de los muros exteriores para la protección del sol y de la lluvia.

Medianera: Son los linderos o límites entre una parcela y las colindantes.

Mercado: Área de terreno o edificio reservado o destinado por la Autoridad Municipal para la erecciónde un grupo de tiendas o puestos de venta.

Mezanine: Un piso intermedio entre dos pisos, sobre la planta baja y físicamente conectado con ella,con un área limitada a dos tercios del área de dicha planta.

Mobiliario urbano: Todo elemento que presta un servicio al cotidiano desarrollo de la vida en laciudad.

Muro/pared: Obra de albañilería formada por materiales diversos que se unen mediante mortero decal, cemento o yeso.

Muro exterior: Un muro exterior o cerramientos verticales de cualquier edificio, que no sea un murodivisorio, aun cuando esté contiguo al muro de otro edificio, también significa un muro colindante concualquier espacio abierto interior de un edificio.

Muro medianero: Un muro construido sobre terreno perteneciente a dos propietarios vecinos, siendo la propiedad común de ambos propietarios. Si cada uno de dos propietarios construye un muro divisorio en su

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

propio terreno, éste no es “muro medianero” y ninguna parte de cimientos debe proyectarse hacia la propiedad vecina, excepto legal entre dichos propietarios.

Nivel de la calle: La altura oficialmente establecida o existente de la línea central de la calle a la cualtiene frente un lote.

Nomenclatura: Sistema de denominación de los nombres de las calles y espacios públicos.

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

Ochave: Recorte que se hace a un terreno o construcción esquinera para obtener una mejorvisibilidad.

Parcelario: Forma y tamaño del lote.

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

Pasaje peatonal: Vía destinada a uso de peatones, con ingreso eventual de emergencia paravehículos.

Pasillo: Área de circulación horizontal.

Patio: Espacio abierto limitado por paredes o galerías.

Pilastra: un pilar que forma parte de un muro sobresaliendo de este y aparejado al mismo.

Piso o planta: La edificación que se levanta a partir del nivel del suelo, incluida la que se halla a nivelmás bajo (subsuelo).

Plano aprobado: El grupo de dibujos y especificaciones presentados bajo las presentes disposiciones para una construcción en proyecto, y debidamente aprobado por la AutoridadMunicipal.

Plano topográfico: Representación gráfica, a escala, de los linderos, relieves y las características de superficie de un terreno.

Pórtico (porche): La superficie cubierta limitada por pilares de soporte o de otro modo, para elacceso peatonal o vehicular de un edificio.

Predio: Lote de terreno con o sin edificaciones.

Puerta: Vano en pared, cerca o verja, desde el suelo hasta la altura conveniente, para entrar y salir.

RBU: Remuneración Básica Unificada.

Reestructuración: Intervención que se realizará con el fin de devolver las condiciones deresistencia y estabilidad de todas las partes afectadas del bien patrimonial.

Reestructuración urbana: Intervención para lograr la articulación y vinculación de los elementos constitutivos que forman un tramo, debido a rupturas ocasionadas por intervenciones urbanas y modificaciones de la edificación de un segmento urbano.

Rehabilitación arquitectónica: Intervención en un bien o conjunto patrimonial catalogado como de protección absoluta o parcial y en el que no sea factible o conveniente la restauración total o parcial.Su cualidad esencial es la de recuperar las condiciones de habitabilidad respetando la tipología arquitectónica, las características morfológicas fundamentales, así como la integración con su entorno.

Reintegración arquitectónica: Restitución de elementos que fueron desplazados o destruidos porsu grado de deterioro.

Registro (arquitecto/ingeniero/profesional): Un arquitecto, ingeniero o profesional inscrito en elRegistro Municipal correspondiente, para el ejercicio de su profesión.

Regulaciones de zonificación: Cualquier regulación para controlar el uso del suelo establecido porla Autoridad Municipal.

Remodelar: Se considera a las modificaciones realizadas en las edificaciones existentes queincluyan los siguientes trabajos:

a. Aumento en las dimensiones o cualquier otro cambio en la cubierta.
b. Modificación del conjunto de puertas y ventanas exteriores.
c. Del sistema sanitario o de drenaje.
d. Cambio de uso en una edificación o parte de ella.
e. Para la presente definición no se considera como remodelación la apertura de una ventana opuerta

de comunicación interior, el trazado de jardines, enlucidos, pintura, revestimientos, o reparación de cubiertas.

f. En las áreas históricas la remodelación se limita a renovar elementos constitutivos de la edificación para mejorar las condiciones de habitabilidad, la imagen formal y la estabilidad, sinque pierda o se distorsione su tipología ni su característica morfológica esencial.

Restauración: Intervención en un bien patrimonial protegido que permite devolver sus elementosconstitutivos al estado original.

Restitución: Volver a ubicar en un sitio o composición original, elementos o partes del bien patrimonial desubicados o destruidos por acciones de deterioro irreversible.

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

Retiro frontal: afectación del espacio dentro del área privada del predio que separa las edificacionesde la vía pública.

Retiro lateral: afectación del espacio dentro del área privada del predio que separa las edificacionesprincipales de las divisorias laterales del mismo.

Retiro posterior: afectación del área privada del predio que separa las construcciones principales dela divisoria posterior.

Salida: Un pasaje, canal o medio de egreso de cualquier edificio, piso o área de piso a una calle yotro espacio abierto de seguridad.

Señalización: Sistema de señales indicativas de información, prevención restricción y servicios.

Sótano: El piso inferior de un edificio ubicado total o parcialmente bajo el nivel del terreno.

Sumidero de aguas servidas: Un sumidero usado o construido para evacuar desechos sólidos olíquidos.

Superficie de un local: Área medida entre las caras internas de las paredes terminadas de la plantade un local.

Taller: Espacio de trabajo usado para reparaciones o procesos de industria liviana.

Tienda: Local en donde se venden artículos de alimentación y de uso personal y domésticos, además de otras varias clases. No incluye una bodega.

Traza: Delineamiento o esquema organizativo que identifica a un sector urbano.

Tubo de agua lluvia: Un tubo o canal situado totalmente sobre el nivel del terreno y usado o construido para evacuar agua directamente desde el techo, terraza alta o superficie cubierta de unedificio.

Tubo de chimenea: Un espacio cerrado destinado a la evacuación hacia el exterior de cualquier producto de combustión resultante de la operación de cualquier aparato o equipo productor de calor.

Usuario: Cualquier persona que habita con carácter permanente una edificación.

Ventana: Una abertura al exterior diferente a una puerta y que suministra toda o parte de la luznatural requerida y/o ventilación a un espacio interior.

Vereda: Un acceso peatonal construido con materiales como ladrillo, hormigón, piedra, asfalto.

Vestíbulo: Espacio que está a la entrada de un edificio que comunica o da acceso a otros espacios en una vivienda.

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

Vivienda: Un edificio o parte del mismo, el cual está diseñado o usado total o principalmente para uso residencial.

Vivienda de interés social: Se encuentra como programas habitacionales de interés social, aquellosque, siendo propuestos por el sector público y privado, tengan como objetivo básico la oferta de soluciones tendientes a disminuir el déficit habitacional de sectores populares.

Vivienda multifamiliar: Un edificio diseñado para uso de dos o más familias.

Vivienda unifamiliar: Un edificio diseñado para uso de una familia.

Voladizo: Parte de la edificación que sobresale de la fachada o da acceso a otros espacios en unavivienda.

Zonificación: División de un área territorial en sub-áreas o zonas características por una función oactividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la forma de ocupación de los

espacios públicos y privados.

SECCIÓN TERCERA.

Vigencia y modificaciones

Artículo 5. Vigencia.

Todas las disposiciones de este anexo entrarán en vigencia conjuntamente con la ordenanza que lo contiene y no tendrán carácter retroactivo.

Artículo 6. Modificaciones.

Corresponde a la Dirección de Planificación evaluar y actualizar permanentemente las normas constantes en este documento.

CAPÍTULO II.

Normas urbanísticas

SECCIÓN PRIMERA.

Aspectos generales

Artículo 7. Alcance.

Toda habilitación del suelo y edificación se sujetará a las disposiciones establecidas en este Capítulo.

SECCIÓN SEGUNDA.

Accesibilidad al medio físico

Artículo 8. Definición

Se dice que un elemento, espacio exterior o inmueble es accesible cuando una persona con discapacidad o movilidad reducida permanente o circunstancial puede desplazarse libremente en él,disfrutar de su uso y función de forma autónoma. La accesibilidad requiere, para ser efectiva, la supresión de barreras, tanto en el plano horizontal como en cambios de nivel y la utilización de elementos auxiliares singulares.

Las determinantes contenidas en la presente Ordenanza serán de obligado cumplimiento para todos los profesionales que intervengan en las edificaciones o instalaciones públicas o privadas que puedanser utilizadas por personas con discapacidad o movilidad reducida permanente o circunstancial.

Como norma municipal, el arquitecto o ingeniero autor de un proyecto de edificación o instalación, ampliación o reforma está obligado a conocerla y tenerla en cuenta bajo su personal responsabilidad.

Artículo 9. Supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas.

Esta normativa facilita la accesibilidad funcional y uso de lugares públicos y privados de la ciudad a las personas en general y aquellas con discapacidad o movilidad reducida permanente o circunstancial, al suprimir obstáculos imprevistos tanto en el plano horizontal como en los cambios de nivel y al incorporar elementos auxiliares que dificultan la libre circulación, en cumplimiento al Artículo 58 de la Ley de Discapacidades del Ecuador constante en el Registro Oficial Nº 796 del 25 de septiembre de 2012.

En los edificios ya construidos y sometidos a rehabilitación donde exista imposibilidad estructural o funcional grave para la aplicación de la ordenanza, se adoptarán las soluciones que dentro del espíritu de la misma sean posibles técnicamente.

Artículo 10. De las normastécnicas de accesibilidad aedificios y áreas públicas oprivadas.

Para la construcción o modificación de toda obra, el GAD Municipal del cantón Gualaceo a través dela Dirección de Planificación, exigirá que los diseños definitivos tanto de habilitación como edificacióncumplan las normas de accesibilidad establecidas en el presente Capítulo. Así también, se observarán las siguientes normas técnicas de accesibilidad a edificios y áreas públicas o privadas:

1. Norma NTE INEN–2 239 Accesibilidad de las personas al medio físico-Señalización.Requisitos y clasificaciones.
2. Norma NTE INEN–2 240 Accesibilidad de las personas al medio físico-Símbolo gráfico Características Generales.
3. Norma NTE INEN–2 241 Accesibilidad de las personas al medio físico-Símbolo de sordera e hipoacusia o dificultades sensoriales.
4. Norma NTE INEN–2 242 Accesibilidad de las personas al medio físico-Símbolo de no videntey baja visión.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

5. Norma NTE INEN–2 243 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidadreducida al medio físico- Vías de circulación peatonal.
6. Norma NTE INEN–2 244 Accesibilidad de las personas al medio físico-edificaciones,agarraderas, bordillos y pasamanos. Requisitos.
7. Norma NTE INEN–2 245 Accesibilidad de las personas al medio físico-edificaciones, Rampasfijas.
8. Norma NTE INEN–2 246 Accesibilidad de las personas al medio físico-Cruces peatonales anivel y desnivel.
9. Norma NTE INEN–2 247 Accesibilidad de las personas al medio físico-edificaciones,corredores y pasillos, características generales.
10. Norma NTE INEN–2 248 Accesibilidad de las personas al medio físico- Estacionamientos.
11. Norma NTE INEN–2 249 Accesibilidad de las personas al medio físico-Edificios, escaleras.
12. Norma NTE INEN–2 291 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidadreducida al medio físico. Tránsito y señalización.
13. Norma NTE INEN–2 292 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidadreducida al medio físico. Transporte.
14. Norma NTE INEN–2 293 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidadreducida al medio físico. Área higiénico-sanitaria.
15. Norma NTE INEN–2 299 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidadreducida al medio físico. Ascensores.
16. Norma NTE INEN–2 300 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidadreducida al medio físico. Espacio, dormitorios.
17. Norma NTE INEN–2 301 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidadreducida al medio físico. Espacio, pavimentos.
18. Norma NTE INEN–2 309 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidadreducida al medio físico. Espacio de acceso, puertas.
19. Norma NTE INEN–2 312 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidadreducida al medio físico. Elementos de cierre, ventanas.
20. Norma NTE INEN–2 313 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidadreducida al medio físico. Espacios, cocina.
21. Norma NTE INEN–2 314 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidadreducida al medio físico. Mobiliario Urbano.
22. Norma NTE INEN–2 315 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidadreducida al medio físico. Terminología.

SECCIÓN TERCERA.

Diseño vial

Artículo 11. Jerarquización delSistema Vial.

Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de lasvías existentes al interior del terreno, o a su entorno, y al previsto en la planificación vial del cantón.

Artículo 12. Sistema Vial Urbano

Corresponde a la red vial que se encuentra al interior de las zonas definidas como urbanas consolidadas y no consolidadas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a través del Plande Uso y Gestión del Suelo y se clasifican en:

1. Vías Expresas (Paso lateral);
2. Vías Arteriales principales y secundarias;
3. Vías Colectoras;
4. Vías Locales;
5. Vías Peatonales,
6. Ciclovías; y,

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

7. Escalinatas.

Artículo 13. Vías Expresas

Establecen la relación entre el sistema interurbano y el sistema vial urbano, sirven principalmentepara el tránsito de paso (origen y destino distantes entre sí). En el caso del cantón Gualaceo corresponde al paso lateral que bordea el perímetro delimitado como urbano.

A continuación, se exponen las características funcionales de las vías expresas:

1. Conforman el sistema vial que sirve y atiende al tráfico directo de los principalesgeneradores de tráfico urbano-regionales.
2. Unen zonas de elevada generación de tráfico transportando grandes volúmenes devehículos, con circulación a alta velocidad y bajas condiciones de accesibilidad.
3. Permiten conectarse con el sistema de vías suburbanas.
4. Garantizan altas velocidades de operación y movilidad.
5. Soportan grandes flujos vehiculares.
6. Sirven para viajes largos entre grandes áreas de vivienda y concentraciones industriales, comerciales y el área central.
7. No admiten accesos directos a los lotes frentistas.
8. En ellas no se permite el estacionamiento lateral; el acceso o salida lateral se lo realizamediante carriles de aceleración y desaceleración respectivamente.
9. Sirven a la circulación de líneas de buses interurbanas o regionales.
10. En su recorrido no es permitido el estacionamiento, la descarga de mercaderías, ni eltránsito de peatones.

Artículo 14. Vías Arteriales

Las vías arteriales pueden ser principales y secundarias.

Red vial arterial principal. Enlazan las vías expresas con la red vial arterial secundaria y as vías colectoras, permitiendo, en condiciones técnicas inferiores a las vías expresas, la articulación directaentre generadores de tráfico principales (grandes sectores urbanos, terminales de transporte, de carga o áreas industriales). Articulan áreas urbanas entre sí y sirven a sectores urbanos y rurales proporcionando fluidez al tráfico de paso.

Red vial arterial secundaria. Estas vías sirven de enlace entre la arteria principal con el resto de lasvías de la ciudad, el tráfico por estas vías se realiza a velocidades que no superen los 50 kilómetros por hora y sirven para la conectividad con el centro de la ciudad y los sectores o barrios periféricos.

A continuación, se exponen las características funcionales de las vías arteriales.

1. Conforman el sistema de enlace entre vías expresas y la red vial de la ciudad, vías colectorasy locales.
2. Proveen una buena velocidad de operación y movilidad.
3. Admiten la circulación de importantes flujos vehiculares.
4. No admiten el estacionamiento de vehículos.
5. Pueden circular algunas líneas de buses urbanos de grandes recorridos.
6. El término Vía Arterial no equivale al de Avenida, sin embargo, muchas vías arteriales hanrecibido genéricamente la denominación de tales.

Artículo 15. Vías Colectoras

Sirven de enlace entre las vías arteriales y las vías locales, su función es distribuir el tráfico dentro delas distintas áreas urbanas; por tanto, permiten acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas, comerciales de menor escala. El abastecimiento a locales comerciales se realizará con vehículos de tonelaje menor (camionetas o furgones).

A continuación, se exponen las características funcionales de las vías colectoras:

1. Sirven de enlace entre vías arteriales y las vías locales.
2. Recogen el tráfico de las vías del sistema local y lo canalizan hacia las vías del sistemaarterial.
3. Distribuyen el tráfico dentro de las áreas o zonas urbanas.

4. Favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos.
5. Proveen acceso a propiedades frentistas.
6. Permiten una razonable velocidad de operación y movilidad.
7. Pueden admitir el estacionamiento lateral de vehículos.
8. Los volúmenes de tráfico son relativamente bajos en comparación al de las víasjerárquicamente superiores.
9. Se recomienda la circulación de vehículos en un solo sentido, sin que ello sea imperativo.
10. Admiten la circulación de líneas de buses urbanos.

Artículo 16. Vías Locales

Conforman el sistema vial urbano menor y se conectan solamente con las vías colectoras. Se ubican generalmente en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal. Permiten solamente la circulación de vehículos livianos de los residentes y no permiten el tráfico de paso ni de vehículos pesados (exceptovehículos de emergencia y mantenimiento). Pueden operar independientemente o como componentes de un área de restricción de velocidad, cuyo límite máximo es de 30 km/h. Además, lostramos de restricción no deben ser mayores a 500 metros para conectarse con una vía colectora.

A continuación, se exponen las características funcionales de las vías locales:

1. Se conectan solamente con vías colectoras.
2. Proveen acceso directo a los lotes frentistas.
3. Proporcionan baja movilidad de tráfico y velocidad de operación.
4. Bajos flujos vehiculares.
5. No deben permitir el desplazamiento vehicular de paso (vías sin continuidad).
6. No permiten la circulación de vehículos pesados. Deben proveerse de mecanismos paraadmitir excepcionalmente a vehículos de mantenimiento, emergencia y salubridad.
7. Pueden permitir el estacionamiento de vehículos.
8. La circulación de vehículos en un solo sentido es recomendable.
9. La circulación peatonal tiene preferencia sobre los vehículos.
10. Pueden ser componentes de sistemas de restricción de velocidad para vehículos.
11. No permiten la circulación de líneas de buses

Artículo 17. Vías Peatonales (Referencia NTE INEN 2 243)

Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal. Eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes que circulen a velocidades bajas (acceso a propiedades), y en determinadoshorarios para vehículos especiales como: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc., utilizando para ello mecanismos de control o filtros que garanticen su cumplimiento. El estacionamiento para visitantes se debe realizar en sitios específicos. El ancho mínimo para la eventual circulación vehicular debe ser no menor a 3.00 metros.

Esta norma establece las dimensiones mínimas, las características funcionales y de construcción quedeben cumplir las vías de circulación peatonal (calle, aceras, senderos, andenes, caminos y cualquierotro tipo de superficie de dominio público destinado al tránsito de peatones).

1. Dimensiones
    a. Las vías de circulación peatonal deben tener un ancho mínimo libre sin obstáculos de1,60 metros. Cuando se considere la posibilidad de un giro mayor o igual a 90°, el ancho libre debe ser mayor o igual a 1,60 metros.
    b. Las vías de circulación peatonal deben estar libres de obstáculos en todo su ancho mínimo y desde el piso hasta un plano paralelo ubicado a una altura mínima de 2.05 m.Dentro de ese espacio no se puede disponer de elementos que lo invadan (ejemplo: luminarias, carteles, equipamientos, etc.).
    c. Debe anunciarse la presencia de objetos que se encuentren ubicados fuera del anchomínimo en las siguientes condiciones: entre 0,80 metros y 2,050 metros de altura separado más de 0,15

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

metros de un plano lateral.

d. El indicio de la presencia de los objetos que se encuentran en las condiciones establecidas, se debe hacer de manera que pueda ser detectado por intermedio del bastón largo utilizado por personas con discapacidad visual y con contraste de colorespara disminuidos visuales.

e. El indicio debe estar constituido por un elemento detectable que cubra toda la zona de influencia del objeto, delimitada entre dos planos: el vertical ubicado entre 0,10 metros y0,80 metros de altura del piso y el horizontal ubicado 1,00 metro antes y después del objeto.

f. La pendiente longitudinal y transversal de las circulaciones será máxima del 2%.

g. Para los casos en que supere dicha pendiente, se debe tener en cuenta lo indicado en laNTE INEN 2 245.

h. La diferencia del nivel entre la vía de circulación peatonal y la calzada no debe superar 0,10 metros de altura. Cuando se supere los 0.10 metros de altura, se debe disponer debordillo.

2. Características generales:

a. Las vías de circulación peatonal deben diferenciarse claramente de las vías de circulación vehicular, inclusive en aquellos casos de superposición vehicular peatonal, por medio de señalización adecuada.

b. Cuando exista un tramo continuo de la acera máximo de 100 metros se dispondrá de un ensanche de 0,80 metros con respecto al ancho de la vía de circulación existente, por 1,60 metros de longitud en la dirección de la misma que funcionará como área de descanso.

c. Los pavimentos de las vías de circulación peatonal deben ser firmes, antideslizantes y sin irregularidades en su superficie. Se debe evitar la presencia de piezas sueltas, tanto en la constitución del pavimento como por la falta de mantenimiento.

d. En el caso de presentarse en el piso rejillas, tapas de registro, etc., deben estar rasantescon el nivel del pavimento, con aberturas de dimensión máxima de 10 milímetros.

e. En todas las esquinas o cruces peatonales donde existan desniveles entre la vía decirculación y la calzada, estos se deben salvar mediante rampas, de acuerdo con loindicado en la NTE INEN 2 245.

f. Los espacios que delimitan la proximidad de rampas no deberán ser utilizados para equipamiento y estacionamiento, en una longitud de 10 metros proyectados desde elborde exterior de la acera.

g. Para advertir a las personas con discapacidad visual cualquier obstáculo, desnivel o peligro en la vía pública, así como en todos los frentes de cruces peatonales, semáforosaccesos a rampas, escaleras y paradas de autobuses, se debe señalar su presencia pormedio de un cambio de textura de 1,00 metro de ancho; con material cuya textura no provoque acumulación de agua.

h. Se recomienda colocar tiras táctiles en el pavimento, paralelas a las construcciones, conel fin de indicar recorridos de circulación a las personas con discapacidad visual.

Artículo 18. Cruces peatonales (Referencia NTE INEN 2 246).

1. Dimensiones

a. Los cruces peatonales deben tener un ancho mínimo libre de obstáculos de 1,00 metroen vías con volúmenes peatonales insignificantes. Cuando estén demarcados por señalización horizontal específica (líneas tipo “cebra”), el ancho estándar es de 4,00 metros, siendo mayores cuando el flujo peatonal lo requiera.

b. Cuando se prevé la circulación simultánea de dos sillas de ruedas en distinto sentido, elancho mínimo debe ser de 1,80 metros.

c. Cuando exista la posibilidad de un giro a 90° el ancho mínimo libre debe ser igual omayor a 1,00 metro. Si el ángulo de giro supera 90°, la dimensión mínima del crucepeatonal debe ser de 1,20 metros.

2. Características Funcionales Específicas:

a. En el caso de presentarse en el piso rejillas, tapas de registros, etc., deberán colocarse rasantes a nivel del pavimento, con aberturas de dimensiones máximas de 10 milímetros.

b. Cuando el cruce peatonal se intercepte con una acera al mismo nivel, se debe colocarseñales táctiles y visuales en toda la longitud de la acera.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

c. En los cruces peatonales donde se justifiquen la colocación de semáforos, se recomiendala implementación de dispositivos acústicos y táctiles que indiquen el cambio de luces en los mismos.

d. Las intersecciones y cruces peatonales a desnivel deben cumplir con lo indicado en lasNTE INEN 2 243 y 2 245.

Artículo 19. RefugiosPeatonales.

Si el cruce peatonal, por su longitud se realiza en dos tiempos y la parada intermedia se resuelve conun refugio entre dos calzadas vehiculares, debe hacerse al mismo nivel de la calzada y tendrá un ancho mínimo de 1,20 metros con una longitud mínima de cruce de 3,00 metros y una separación mínima hasta el vértice de la intersección, de 1,20 metros. Si se presenta un desnivel con la calzada,éste se salvará mediante vados, de acuerdo a lo indicado en la NTE INEN 2 245.

Artículo 20. Ciclovías.

Están destinadas al tránsito de bicicletas, conectan generalmente áreas residenciales con paradas oestaciones de transporte público, equipamientos y espacios públicos. Además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajística. Generalmente son exclusivas, pero pueden ser combinadas con circulación peatonal.

Las ciclovías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros (recomendable 1,50 metros) yde doble sentido 2,20 metros (recomendable 2,50 metros). Cuando las ciclovías formen parte de áreas verdes públicas éstas tendrán un ancho mínimo de 1,80 metros.

1. Características funcionales:

   a. En los puntos en que se interrumpa la ciclovía para dar paso al tráfico automotor, se deberá prever un paso cebra para el cruce peatonal, conformada por un cambio en la textura y colordel piso; estos puntos estarán debidamente señalizados.

   b. La iluminación será similar a la utilizada en cualquier vía peatonal o vehicular. En el caso enque se contemple un sendero peatonal, éste se separará de la ciclovía.

   c. El carril de la ciclovía se diferenciará de la calzada, bien sea mediante cambio de material,textura y color o a través del uso de ¨topellantas¨ longitudinal. En todos los casos se implementará la circulación con la señalización adecuada.

   d. Se implementarán parqueaderos para bicicletas, los cuales se diseñarán y localizarán comoparte de los espacios públicos, equipamientos, instituciones y comercios de la ciudad.

   e. Los diseños de las ciclovías deberán considerar obligatoriamente lo establecido en elReglamento Técnico Ecuatoriano RTE INEN 004 “SEÑALIZACIÓN VIAL. PARTE 6. CICLOVÍAS”

Artículo 21. Escalinatas

Son aquellas que permiten salvar la diferencia de nivel generalmente entre vías o como accesointerno a las parcelas, utilizando para ello sistemas de gradas o escalinatas. Su uso es exclusivamente peatonal.

El ancho mínimo de las escalinatas será de 2,40 metros, el emplazamiento y distribución de las escaleras, en lo posible, deberá acompañar orgánicamente a la topografía. El máximo de escalerascontinuas será de 16 contrahuellas, luego de lo cual se utilizarán descansos no menores a 1,20 metros.

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

SECCIÓN CUARTA.

Loteamiento

Artículo 22. Loteamiento.

Los lotes tendrán un trazado preferentemente perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. La relación frente-fondo, de preferencia estará en el rango 1:3, respetando la superficie y el frente mínimo establecidos para los diferentes Polígonos de Intervención Territorial, definidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

SECCIÓN QUINTA:

Equipamientos y áreas verdes

Artículo 23. Equipamiento y áreas verdes.

Toda habilitación de suelo contemplará áreas verdes y áreas destinadas a equipamiento comunal en atención al número de habitantes proyectado.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Artículo 24. Áreas de equipamiento.

Los equipamientos conforme lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo podrá ser: Deservicios sociales y de servicios públicos. El GAD Municipal del cantón Gualaceo a través de la Dirección de Planificación definirá el tipo de equipamiento a construirse mediante los estudios técnicos correspondientes.

La dotación de áreas para equipamientos de servicio social y de servicios públicos se regirá de acuerdo a la siguiente tabla, en donde el radio de influencia es el referente urbano de implantación delos equipamientos en urbanización nueva y evaluatorio en las áreas urbanas consolidadas.

Tabla 01. Equipamientos de servicios sociales.

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES							
USO	**SIMBOLOGÍA**	**TIPOLOGÍA**	**ACTIVIDADES**	**RADIO DE INFLUENCIA m.**	**NORMA m²/hab.**	**LOTE MÍNIMO m²**	**POBLACIÓN BASE (hab)**
Educación (EE)	EE1	Barrial	Unidades de educación básica.	400	0.80	800	1000
	EE2	Zonal	Unidades educativas.	2.000	1.00	10.000	10.000
			Institutos de educación especial.				
			Institutos tecnológicos superiores.				
			Centros artesanales y ocupacionales.				
			Agencia de modelos.				
			Centros de enseñanza para conductores profesionales.				
			Centro de nivelación académica.				
	EE3	Cantonal	Universidades y escuelas politécnicas	-	1.00	50.000	50.000
			Centros de interpretación de la naturaleza: museo ecológico, observatorios, puntos de información.				
Cultural (EC)	EC1	Barrial	Casas comunales	400	0.15	300	2.000
			Bibliotecas barriales				
	EC2	Zonal	Bibliotecas y centros de documentación	2.000	0.20	2.000	10.000
			Museos				
			Centros de promoción popular nuevos y existentes				
			Centros culturales				
	EC3	Cantonal	Casas de la cultura	-	0.25	5.000	20.000
			Cinematecas				
			Hemerotecas				
Salud (ES)	ES1	Barrial	Puestos de salud	800	0.15	300	2.000
	ES2	Zonal	Centros de salud	2.000	0.125	2.500	20.000
			Hospital del día				
			Centros de rehabilitación				
	ES3	Cantonal	Clínicas, dispensarios y centros de atención odontológica con servicio de alojamiento	-	0.20	10.000	50.000
			Consultorios médicos de 6 a 20 unidades de consulta	-	-	-	-
			Hospital regional	-	0.20	10.000	50.000

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES							
USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m²/hab.	LOTE MÍNIMO m²	POBLACIÓN BASE (hab)
Bienestar Social (EB)	EB1	Barrial	Centros infantiles, casas cuna y guarderías. Centros de estimulación temprana.	400	0.30	300	1000
	EB2	Zonal	Centros de reposo Albergues de asistencia social	2.000	0.10	2.000	20.000
	EB3	Cantonal	Centros correccionales y de protección de menores	-	0.10	5.000	50.000
Recreativo y Deporte (ED)	ED1	Barrial	Canchas de uso múltiple Canchas sintéticas.	500	1.00	1000	5.000
	ED2	Zonal	Coliseos y polideportivos (hasta 2500 personas) Estadios (hasta 2500 personas) Canchas de fútbol. Piscinas. Centros recreativos y/o deportivos públicos o privados Galleras	3.000	1.00	10.000	20.000
	ED3	Cantonal	Balnearios y complejos turísticos. Plazas de toros (hasta 1000 personas) Parque de diversión Jardín botánico, zoológicos. Estadios (más de 2500 personas) Plazas de toros (más de 1000 personas)	-	1.00	50.000	50.000
Religioso (ER)	ER1	Barrial	Centros de culto hasta 200 puestos Capillas	-	-	800	1.000
	ER2	Zonal	Iglesias hasta 500 puestos Templos	2.000	-	5.000	5.000
	ER3	Cantonal	Catedral Centro de culto religioso más de 500 puestos Conventos y monasterios	-	-	10.000	50.000

Estos indicadores son referenciales para la implantación de los equipamientos en urbanización nueva y evaluatorio en las áreas urbanas consolidadas.

Los conjuntos habitacionales no forman parte de la contribución de equipamientos de serviciossociales y públicos y están sometidos a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y a las Ordenanzas vigentes.

Artículo 25. Áreas verdes.

Corresponde a una superficie de terreno destinada preferentemente al esparcimiento, recreación, ornamentación, protección o circulación peatonal, conformada generalmente por especies vegetales yotros elementos complementarios.

Tabla 02. Espacios libres y áreas verdes.

ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m²/hab.	LOTE MÍNIMO m²	POBLACIÓN BASE (hab)
Áreas verdes(AV)	AV1	Barrial	Parques infantiles.	500	3,5	500	1.000
	AV2	Zonal	Parque zonal, barrial, plaza central, plaza cívica, parque lineal.	1.000	5	1.000	10.000
	AV3	Cantonal	Parque urbano, Mirador. Parque de fauna y flora silvestre, Parque temático	-	-	-	-

Estos indicadores son referenciales para la implantación de los equipamientos en urbanización nueva y evaluatorio en las áreas urbanas consolidadas.

SECCIÓN SEXTA:

Redes de infraestructura

Artículo 26. Generalidades.

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

Las urbanizaciones además se someterán a las normas y disposiciones de prevención de incendiosdel Cuerpo de Bomberos de Gualaceo. Toda urbanización construirá y entregará sin costo a la Municipalidad las redes de infraestructura.

Artículo 27. Redes de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

Los proyectos de instalaciones de redes de agua potable y alcantarillado, incluyendo las acometidas domiciliarias, así como los de instalación de las redes de distribución de energía eléctrica para servicio domiciliario y alumbrado de calles, serán revisados y aprobados por las respectivas Empresas: EMAPAS-G EP, Empresa Eléctrica Regional Centrosur CA.

El estudio hidrosanitario será requerido para construcciones con superficies mayores a 400 metroscuadrados.

Artículo 28. Instalaciones de gas combustible para edificaciones de uso residencial; comercial e industrial.

Deberá regirse a la norma NTE INEN 2-260-2010 que establece las distancias mínimas que se deben cumplir al proyectar, construir, ampliar, reformar las instalaciones de gas combustible para edificaciones de uso residencial, comercial y/o industrial, así como las exigencias mínimas de los sitios donde se ubiquen los artefactos o equiposque consumen gas combustible.

SECCIÓN SÉPTIMA.

Espacio público y mobiliario urbano

Artículo 29. Clasificación del mobiliario.

Para efectos de esta normativa el mobiliario urbano se clasifica en los siguientes grupos:

1. Elementos de comunicación: mapas de localización, panel informativo, informadores y/ocarteleras locales.
2. Elementos de organización y señalización: mojones (bolardos), paradas de transporte públicoy semáforos.
3. Elementos de ambientación: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores deárboles, cerramientos de parterres y áreas verdes, rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
4. Elementos de recreación: juegos infantiles y similares.
5. Elementos de servicio: cicloparqueaderos, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo.
6. Elementos de salud e higiene: baños públicos, recipientes para basuras.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

7. Elementos de seguridad: barandas, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad,cámaras de televisión para el tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

Como elementos de comunicación tenemos:

Artículo 30. Elementos de comunicación.

a. Mapas o paneles de información. Destinados a información del sistema de transporte público colectivo, en el que se adjuntan rutas, horarios y distintos códigos de identificación y circulación de cada servicio.

b. Carteleras locales. Soportes destinados a información del callejero de cada ciudad, con indicación de escala, punto de situación y referencias claras de los lugares más importantes alos que ir.

c. Paneles informativos. Destinados a información cultural, en el que se reflejan característicasde monumentos o edificios emblemáticos, referencias históricas, programación de eventos

Como elementos de organización tenemos:

Artículo 31. Elementos de organización.

1. Mojón (Bolardos).

   Se clasifica de acuerdo a su uso en tres categorías:

   - Mojón bajo: buscan proteger al peatón del vehículo.
   - Mojón mediano o banca: define áreas y protege al ciudadano; puede ser utilizadoadicionalmente como un elemento de descanso.
   - Mojón alto: protege y ornamenta espacios. Eventualmente puede ser utilizado comoelemento de iluminación baja de los lugares públicos.

El diseño de los mojones puede prever argollas para la instalación de cadenas fijas o removibles. Deberán localizarse a 0,40 metros del filo del bordillo en los tramos viales yesquinas.

En los casos de cruces peatonales, los mojones se ubicarán próximos a los pasos cebra. Losmojones demarcan espacios, indican sentidos y marcan los accesos vehiculares a las edificaciones en corredores de uso múltiple.

Su diseño debe ser cuidadoso y su fabricación en materiales que garanticen la máximadurabilidad y resistencia a los impactos.

El diseño y localización de los mojones deberá ser aprobado por la Dirección de Planificacióny obedecerá a una planificación a detalle del sector donde se emplazarán.

Tabla 03. Dimensiones para los mojones o bolardos.

DIMENSIONES DE LOS MOJONES O BOLARDOS			
	BAJO (m)	**MEDIO (m)**	**ALTO (m)**
ALTURA	0,30	0,50	0,65
ANCHO	0,125	0,25	0,35

2. Parada para Transporte Público (Referencia NTE 2 246, 2 -247 y NTE INEN 2 292).

Actúa como elemento ordenador del sistema de transporte, propiciando la utilización eficientede la vialidad y generando disciplina en el uso del mismo.

El diseño específico de las paradas como su localización debe obedecer a un plan general detransporte público o un plan de movilidad, tránsito y transporte, articulado a actuaciones sectoriales sobre el espacio público.

Debe ser implantada próxima a los nodos generadores de tráfico como escuelas, fábricas,hospitales, terminales de transporte, edificios públicos, etc.

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

Características:

- Es una estructura fija.
- Es un medio de información y orientación sobre las rutas de transporte y horarios deservicio.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

- Debe proteger a los usuarios de las inclemencias del clima: sol, lluvia y en menor escalavientos.
- Debe ser lo más transparente posible de tal manera que no se torne en una barreraarquitectónica en el espacio público.
- Debe contar con bancas para posibilitar la cómoda espera de los usuarios desvalidos:niños, ancianos, enfermos.
- Al tornarse en nodos de actividad, pueden complementarse con los siguientes usos:baños públicos, teléfonos públicos, luminarias, bancas, recipiente para basuras.
- Referencias de implantación.
    - 25 metros de la esquina a partir del alineamiento de las edificaciones.
    - 0,50 metros del bordillo (proyección de la cubierta).
    - La proyección de la cubierta debe estar retirada por lo menos 2,00 metros de la alineación de las edificaciones. El área útil no sobrepasará el 50% del ancho dela calzada.

3. Semáforos (Referencia NTE INEN 2 314)Requisitos generales:

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

Requisitos específicos:

- El poste de sujeción del semáforo debe colocarse a 0,60 metros del bordillo de la acera siempre que el ancho libre restante de esta sea igual o superior a 0,90 metros. Si es inferior debe ser instalado en la pared con la base a una altura superior a 2,40 metros delnivel de la acera.
- Los soportes verticales de los semáforos deben tener sus cantos redondeados. El tonoacústico de cambio de señal debe tener un sonido inicial de 2kHz e ir disminuyendo enfrecuencia a 500 Hz. Además, tendrá un pulso de tono de 500 Hz con una repetición rápida de aproximadamente 8 Hz.
- La señal vibratoria que indica no cruzar debe tener un pulso de repetición de 0,52 Hz y la señal que indica cruzar debe tener un rápido pulso de 8 Hz. En los semáforos peatonalesel pulsador para accionar el cambio de la luz debe situarse a una altura entre 0,80 metrosy 1,20 metros desde el nivel del piso terminado.
- El poste de sujeción del semáforo debe tener un diámetro mínimo de 0,10 metros El botón pulsador tendrá entre 20 mm y 55 mm de diámetro.

Como elementos de ambientación tenemos:

Artículo 32. Elementos de ambientación.

1. Luminarias

Consideraciones para el diseño:

- El poste y la luminaria deben considerarse como elemento integral del diseño. Debe diseñarse como un elemento permanente del espacio público, tomando en cuenta sucapacidad para ordenar con su localización y diseño del paisaje urbano.
- La posibilidad de dar calidades particulares a los espacios que se diseñan a través de la iluminación.
- La selección y localización de la fuente de luz se debe relacionar con los aspectos propiosdel diseño y debe ser determinada técnicamente en relación con el objeto a iluminar (vías,plazas, parques, fachadas, monumentos) y dependerán entre otros factores del ancho de la vía, de la velocidad de circulación, de la altura de instalación de la luminaria, del flujo peatonal y vehicular.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Los equipos que se empleen para la iluminación deben ser homologados, sujetarse a las disposiciones del MEER, CONELEC y la Empresa Eléctrica Regional Centrosur CA con relación al tipo, niveles de iluminación, potencia, calidad y especificaciones técnicas.

- Las alturas y características de los postes deben cumplir con las especificaciones del MEER (Ministerio de Electricidad y Energías Renovables), las interdistancias entre los postes dependerán del tipo de vía o del área a iluminar y será determinada en el diseñode iluminación. Donde los postes sean utilizados para soportar las redes de distribuciónde energía eléctrica, la interdistancia no será superior a 35,00 metros.
- Para la iluminación de vías de tránsito peatonal y vehicular las luminarias se pueden instalar en postes, en las fachadas (como apliques), suspendidas en cables soportantes oen bolardos, con las siguientes alternativas de disposición:
    - Unilateral
    - Bilateral en oposición
    - Bilateral alternada
    - Central sencilla
    - Central doble

Tipos y dimensiones: Las luminarias utilizadas en el espacio público se pueden agrupar ensiete categorías:

- Poste central: Se usa para nodos de alta concentración ciudadana o intersecciones viales importantes. La altura del poste supera los 15 metros y la separación entre poste y posteserá entre 30 y 33 metros.
- Poste central doble: Se localiza en los parterres de las vías. La altura del poste está entrelos 10 y 12 metros. La separación entre postes está entre los 30 y 33 metros.
- Poste Lateral: Se ubica en la acera. Su altura es de 10 a 12 metros. La distancia entrepostes es de 30 m. aproximadamente.
- Luminaria unilateral o central: Utilizada para iluminación de pasajes peatonales, plazas, plazoletas y parques. La luminaria se coloca a una altura aproximada de 5,00 metros y la distancia entre una luminaria y otra es de 7,00 metros aproximadamente.
- Aplique: El uso de este tipo de luminarias, adosada a las paredes de las edificaciones es recomendable para vías estrechas o zonas históricas y comerciales, con el objeto de evitar postes sobre las veredas y permitir permeabilidad y fluidez en la circulación. La luminaria debe ubicarse a una altura mínima de 2,50 metros, la distancia entre luminaria es variable. Para el caso de luminarias instaladas como apliques, el GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALACEO de Gualaceo establecerá el Derecho de Servidumbre mediante el cual se faculte la instalación de las luminarias y accesorios necesarios en lasfachadas.
- Lámpara suspendida central: Se usa como en el caso anterior en áreas históricas y comerciales. La altura mínima que se coloca la luminaria es de 2,50 metros para interioresy de 4,40 metros para calles y pasajes. La separación entre luminarias es variable.
- En bolardo: Este tipo de luminarias es recomendable como ornamentación sobre muros de cerramiento, evitando la aparición de fachadas largas y oscuras sobre el espacio público. Se usa como definidor de espacios de circulación, para la iluminación de los mismos, para la delimitación de espacios reducidos. Debido a su reducido tamaño no serecomienda para la iluminación de grandes espacios públicos.

Parámetros de diseño:

- El tipo de foco utilizado, debe estar en función de los requerimientos técnicos y estéticos.
- Presencia de arborización; tipo de follaje y porte.
- Presencia de mobiliario urbano y comportamiento de sus superficies ante la luz; reflexión, transparencia, creación de sombras.
- Características del entorno construido: edificaciones y pavimentos.
- Las intenciones a nivel de la estética y la conformación del paisaje urbano.

2. Bancas (referencia NTE INEN 2 314). Consideraciones para su diseño:
    - Deben estar ubicadas en las bancas de equipamiento o en espacios que no obstaculicen la

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

circulación peatonal (plazas, plazoletas, parques, nodos de actividad y corredores de uso múltiple). Deben estar sobre piso duro y con un sistema de anclaje fijo capaz de evitartoda inestabilidad.

- Deben estar provistas de un espacio lateral libre de 1,20 metros de ancho, por lo menosen uno de sus costados. El asiento debe estar máximo a 0,45 metros de altura sobre el piso terminado y ser de forma ergonómica.
- Deberán tener una forma estética apropiada a su función; no tener bordes agudos, estar construido en materiales perdurables y permitir una rápida evacuación del agua.
- El diseño de bancas que se presente para la implantación en el espacio público, debe ser aprobada por la Dirección de Planificación.

Tabla 04. Dimensiones para las bancas.

DIMENSIONES PARA BANCAS		
	MÍNIMO (m)	**MÁXIMO (m)**
ALTURA	0,40	0,45
ANCHO	0,30	0,40
LONGITUD	1,80	2,40

3. Protector de árbol Consideraciones para su diseño:

- Puede ser fabricado en varios materiales: varilla, pletina, tubo metálico, madera,materiales que aseguran la debida protección y mantenimiento del árbol.
- Como componente del mobiliario urbano debe cuidarse que su diseño y resultado estéticosea compatible con los demás elementos de mobiliario.

Tabla 05. Dimensiones para los protectores de losárboles.

DIMENSIONES PARA PROTECTORES DE ÁRBOLES		
	MÍNIMO (m)	**MÁXIMO (m)**
ALTURA	0,90	1,60
RADIO	0,50	2,00

4. Rejilla de protección árbol. Consideraciones generales:

- Debe situarse en las zonas duras en las que existe arborización de mediano y gran porte,cuando se prevean materas a ras de piso o elevadas.
- El material utilizado para su fabricación puede ser de hierro colado, concreto u otromaterial que garantice la debida resistencia y durabilidad.

Dimensiones:

- Radio mínimo 0,80 metros y radio máximo 1,20 metros. El diseño debe ser integral en suanclaje y funcionamiento con el protector del árbol. Las tapas de registro y rejillas deben ser ancladas de tal forma que las superficies queden al mismo nivel del piso terminado aledaño en todo su borde, incluso cuando estas son colocadas en rampas o superficies con pendiente.
- El GAD Municipal del cantón Gualaceo deberá regularmente verificar la existencia y cumplimiento, sancionando a quien las remueva sin tomar las debidas precauciones.
- El espaciamiento libre entre los elementos que conforman las rejillas no debe ser mayor a11 mm. La rejilla y tapa de registro respecto al espacio en donde se inserta debe admitir una holgura que permita los efectos de dilatación del material por cambios climáticos y enningún caso esta será mayor a 11 mm. La superficie del material para tapas de registro perforadas y rejillas reticuladas debe ser antideslizante en seco y en mojado.

5. Cerramiento de parterres y áreas verdes.Consideraciones generales:

- Los cerramientos de parterre y de áreas verdes pueden realizarse con verjas de acerocuyo diseño previo será aprobado por la Dirección Planificación, cuyas alturas no sobrepasarán los 0,30 metros en parterres y 0,60 metros en áreas verdes.

6. Monumentos y esculturas. Consideraciones generales:

- Su localización responde a su calidad, magnitud e importancia dependiendo de cada lugar específico en el que va a ser implantado, con el objeto de recuperar espacios deterioradoso sin

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

interés público, por tanto, su diseño debe responder a una concepción integral del espacio público, analizando detalladamente el lugar en el que va a ser implantado y la dotación de los elementos que lo acompañan, con el objeto de evitar su localización aislada o extraña al lugar.

- Los diseños, localización, escala, material, textura y contraste deben ser presentados a la Dirección de Planificación para su revisión y aprobación.

Como elementos de recreación tenemos:

Artículo 33. Elementos de recreación.

1. Juegos infantiles y similares.Consideraciones generales:
   - Se pueden colocar en parques sin interferir con la circulación peatonal.
   - Los recorridos de aproximación hacia los espacios donde se encuentran los juegosinfantiles y aparatos de gimnasia deben cumplir con NTE INEN 2243.
   - Los juegos infantiles deben cumplir con los requisitos de diseño y ubicación de las superficies de juego y áreas recreativas establecidas en las partes de NTE INEN 3029según corresponda.

Como elementos de servicio tenemos:

Artículo 34. Elementos de servicio.

1. Cabinas, casetas y kioscos de ventas.Consideraciones generales:
   - Su implantación se articulará a la estructura fija del sistema de transporte público, es decir, se permitirá su localización en el espacio público solamente cuando estén junto alsistema de estaciones y terminales del transporte público.
   - Se condicionará su implantación en parques y corredores de uso múltiple; la distanciamínima de separación entre mueble y mueble de 160 metros.
   - El diseño, localización y las dimensiones serán determinadas por la Dirección dePlanificación.
2. Cicloparqueaderos.

Consideraciones generales (cicloparqueaderos corto uso)

- Debe estar localizado en un sitio fácilmente visible y accesible desde el exterior delinmueble (rampa de acceso).
- Ubicado en el ángulo visual de las cámaras o de los guardias de seguridad institucionalespara desmotivar a los delincuentes y asegurar el uso adecuado. Es importante mencionar que cualquier sustracción de partes o de toda la bicicleta no es responsabilidad del guardia, pues el ciclista como todo dueño de vehículo debe aprovisionarse con dispositivos de seguridad específicos para este medio de transporte, como cadenas o candados entre otros.
- De preferencia el cicloparqueadero deberá estar a buen recaudo de las inclemencias deltiempo (sol, lluvia), a fin de alargar su vida útil.

Consideraciones generales (cicloparqueaderos largo uso)

- Puede estar ubicado en un sitio interno de las instalaciones, en un espacio seguro, demanera preferente, se procurará que sea un área destinada exclusivamente para bicicletas.
- Dependiendo de las condiciones del inmueble, puede estar ubicado como parte del área de estacionamiento vehicular (subsuelos de estacionamiento o al aire libre), para lo cual se recomienda utilizar una plaza de estacionamiento vehicular, en ésta se pueden estacionar hasta 10 bicicletas considerando que en cada amarradero (tubo) se aseguran 2bicicletas.
- Utilizar en la medida de lo posible la plaza de estacionamiento más cercana al ingresodesde la calle y al guardia de seguridad.

Señalización horizontal y vertical:

- Colocar una señal vertical de cicloparqueadero, visible desde la vía pública para informara los visitantes.
- Colocar una señal vertical de cicloparqueadero en el acceso al estacionamiento vehicular,si en ese sitio está localizado el parqueadero de bicicletas.
- De preferencia la señal vertical que se coloca en los ingresos a los subsuelos de estacionamiento debe ser una señal doble de tipo bandera que se ancla en la pared haciala calle.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

- En el interior del subsuelo se debe colocar otra señal vertical en la pared.
- En el piso se marcará una señal de bicicleta en la plaza de estacionamiento, con pintura de tráfico color blanco.
- Para la señalización vertical y horizontal se considerará a más de lo expuesto, loestablecido en la RTE INEN 004-1:2011 y RTE INEN 004-2:2011.

Área requerida para cicloparqueaderos:

- Las áreas requeridas para los cicloparqueaderos se definen de acuerdo a los diferentes tipos de mobiliario existentes. Para su implementación se deberá observar las siguientesdimensiones mínimas estipuladas en los presentes planos, un estacionamiento de 5 amarraderos (tubos) cuya capacidad es de 10 bicicletas debe tener dimensiones de 3,20metros x 4,40 metros, en el cual se encuentra considerado el espacio necesario de 1,20 metros para la circulación.

3. Surtidores de agua, bebederos. (referencia NTE INEN 2 314:2000).Consideraciones generales:

- Pueden situarse en senderos, parques, plazoletas, como elementos organizadores e identificadores de los diferentes lugares de la ciudad.
- Los surtidores de agua pueden contar con diferente presión de agua y pueden seriluminados con luces de color.
- Deben posibilitar el uso y su aproximación tanto por personas usuarias de sillas de ruedasy detalla baja, como por personas que estén de pie. Deben estar diseñados de manera que faciliten su percepción y localización por personas con discapacidad visual. Cuando

  dispongan de controles, estos deben estar localizados al frente o en el lateral próximo alborde frontal.
- Los monitores electrónicos de números de atención deben contar con una señal audibleque indique el número o sector.
- La altura máxima para el retiro de números de atención, vasos u otros elementos debe serde 1100 milímetros respecto al nivel de piso terminado.
- Los mandos deben colocarse centrados en la parte frontal de la unidad o, si están en un lateral, en ambos lados. No deben estar a más de 180 mm de la parte frontal. Los mandosse deben accionar con una sola mano y con una fuerza que no exceda de 19,5 N.
- El punto de salida de agua debe estar a una altura entre 900 milímetros y 1 100milímetros.

Como elementos de salud e higiene tenemos:

Artículo 35. Elementos de salud e higiene.

1. Baterías sanitarias: Consideraciones generales:

Son elementos de uso individual; se podrán colocar dos unidades máximo para no generar impacto urbano. Por razones higiénicas se recomienda el uso de una silla turca, evitando el contacto corporal con el aparato sanitario. Su instalación no debe obstruir el espacio público. Su ubicación obedece a criterios de intensidad del uso del lugar, lo que determina la distanciaentre módulos que puede estar entre 200 metros y 500 metros. Pueden ser localizadas en:

- Zonas viales: en vías arteriales, ubicados en forma integral con las paradas deautobuses, evitando su dispersión en el espacio público.
- Espacios residuales de puentes vehiculares, garantizando facilidades para su acceso.
- Parques: de acuerdo a la zonificación particular de cada parque.
- El módulo de batería sanitaria pública tendrá una altura entre 2,30 metros y 2,60 metros, el ancho entre 1,20 metros y 1,60 metros y la longitud entre 2,00 metros y2,60 metros.

2. Basureros públicos (referencia NTE INEN 2 314:2000).Consideraciones generales:

- La separación de los basureros estará en relación a la intensidad de los flujos peatonales.La distancia no debe ser mayor a 50 m. en áreas de flujo medio y 25 metros en áreas de flujo alto.
- En áreas residenciales con bajos flujos de peatones, por lo menos un basurero, por ladode manzana.

Como elementos de seguridad tenemos:

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Artículo 36. Elementos de seguridad.

1. Pasamanos. Consideraciones generales:

Los pasamanos brindan apoyo a las personas que usan escaleras, actúan como una característica que los usuarios de escaleras pueden sostener o alcanzar para prevenir o frenar una caída y pueden servir como una guía para los usuarios de escaleras si el humo ouna falla del sistema de iluminación reducen la visión.

Se requieren pasamanos a cada lado de las rampas y escaleras nuevas, pero no se requieren en los descansos, excepto en los giros interiores de las escaleras y como una extensión horizontal corta del pasamanos de la escalera. Se permiten pasamanos en un sololado de una escalera o rampa bajo las siguientes condiciones:

- Escaleras existentes independientemente de la ocupación.
- Rampas existentes independientemente de la ocupación.
- Escaleras nuevas y existentes dentro de las unidades de vivienda y dentro de las habitaciones.
- Rampas nuevas y existentes dentro de las unidades de vivienda y dentro de las habitaciones.
- Deberán cumplir además con las determinantes establecidas en la NTE INEN 2244.

2. Barandillas. Consideraciones generales:

Elementos verticales compuesto de parantes y barandales que los sujetan, utilizados comoelemento de apoyo y para la delimitación de espacios, protección en los desniveles y marcado de flujos de circulación.

- De existir barandillas y vallas fijas en la acera, estas deben situarse en el borde de lamisma y cuando son móviles pueden ubicarse también en la calzada.

  Deberán cumplir las determinantes establecidas en la NTE INEN 2244.

SECCIÓN OCTAVA.

Arborización urbana

Artículo 37. Criterios morfológicos de manejo.

Es importante tener en cuenta la forma externa del árbol al momento de intervenir en diseños del paisaje urbano o bien cuando se busca un determinado comportamiento de la especie arbórea antelas influencias del medio ambiente.

El manejo del árbol desde el punto de vista de su morfología comprende:

1. Porte. De acuerdo al diámetro transversal de la copa del árbol en la etapa de mayordesarrollo, el porte de los árboles puede clasificarse en:
   a. Pequeño: diámetros de copa menores a 2.50 m.
   b. Mediano: diámetros entre 2.50 y 5.00 m.
   c. Alto: diámetros mayores a 5.00 m.

El tamaño del sistema radicular del árbol es proporcional y equivalente al porte.

El tamaño de la raíz y la copa del árbol determinan la distancia de separación de siembra entre árboles. En general, la distancia mínima de siembra en función del porte es: alto, distancia entre ejes de 10 a 15 m.; mediano de 5 a 7.5 m; bajo, mínimo el radio de la copa dela especie arbórea.

2. Densidad del follaje. La densidad del follaje incluye en la visibilidad, el paso de la luz solar, losvientos, los ruidos, los olores, la lluvia y la contaminación.

El árbol como barrera y filtro de partículas y gases contaminantes, es efectivo en la medidaen que actúa en conjunto con otros árboles, formando masas densas.

La profundidad de la masa arbórea está definida a más de la densidad y forma del follaje porel tipo de hoja, de acuerdo con los siguientes rangos:

a. Árboles de hoja ancha requieren una profundidad efectiva de 40 m.
b. Árboles de hoja angosta requieren 60 m.
c. Coníferas no resinosas requieren 80 m.

Las densidades de follaje se pueden clasificar en tres categorías:

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

a. Alta: magnolia
b. Media: acacia
c. Baja: ciprés común, sauce, araucaria chilena

3. Forma. La forma del árbol se puede agrupar en 6 tipos:
   a. Formas de palma,
   b. Esférico,
   c. Ovalado horizontal,
   d. Cónico,
   e. Globular,
   f. Ovalado verticalada.

El tipo formal adecuado para un determinado sitio, depende de los efectos estético y funcionalque se persigan.

4. Permanencia. Existen especies de árboles que pierden su follaje total o parcialmente a diversos intervalos de tiempo. En función de la permanencia del follaje, se pueden clasificar alos árboles en dos tipos: de hoja permanente y de hoja caduca.

En los sitios de la ciudad donde se requiera la permanencia del follaje a lo largo de la vida útildel árbol (como en parterres, donde el árbol actúa como barrera para la contaminación), la permanencia o no del follaje es importante al momento de elegir una especie adecuada.

Artículo 38. Criterios de manejo técnico ambientales.

Para elegir una especie arbórea a ser plantada en la ciudad, se debe tomar en cuenta las relacionesrecíprocas que se establecen entre la planta y el entorno, que se resumen en los siguientes parámetros a ser tomados en cuenta:

1. Siembra. Dependiendo del entorno inmediato, el árbol puede sembrarse directamente en el suelo o confinarse en “matera”.
   a. Siembra con matera: Es necesario cuando el árbol que se va a sembrar está cerca deelementos construidos como: construcciones viales superficiales (adoquinados, pavimentos, asfaltos), construcciones subterráneas (sótanos, muros de contención, cimientos, edificaciones, si el árbol es de mediano porte y está ubicado a 2 m. de la misma, si el árbol es de alto porte y está ubicado a 4 m. de la edificación, redes de servicio público.

El objetivo de la matera es el inducir el desarrollo de la raíz del árbol a una profundidadtal que no afecte a las construcciones circundantes.

Las características de la matera son:

- Debe ser un cajón de concreto reforzado.
- El diámetro mínimo será de 1.20 m. para árboles de alto porte y de 0.80 m. para especies de mediano porte. Las especies de pequeño porte no requieren matera.
- La matera se prolongará en el terreno hasta que haga contacto con el suelo natural.
- Su profundidad mínima será de 1.50 m.
- En la superficie, se proveerá de una rejilla de protección de hierro u hormigón, a nivelde la acera (alcorque). La matera debe rellenarse con el siguiente material:
- 1/3 de tierra fértil
- 1/3 de materia orgánica descompuesta
- Fertilizante
- Una capa de piedra bola de 0.30 a 0.35 m. mínimo de espesor

Se debe sembrar árboles con una altura mínima de 1.50 m. Para el trasplante debe podarse el árbol y conformarse un “pan de tierra” alrededor de la raíz, debiendo mantenerse siempre húmedo.

El material de relleno de la matera debe quedar firme, pero sin compactar; el árbol debefijarse a un tutor (3 x 0.07 m. de diámetro).

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

b. Siembra Natural. Para la siembra natural, el manejo del árbol es similar al descrito con anterioridad. La excavación para la siembra natural, se realiza con anticipación y debe ser adecuada al tamaño del pan de tierra, el promedio es de 1,20 metros de diámetro, una profundidad mínima de 0,60 metros. El pan de tierra debe mantenerse siempre húmedo durante la operación y el árbol se sujetará a un tutor.

2. Crecimiento. Para el tratamiento de la cobertura vegetal es importante conocer la velocidad de crecimiento de la planta, hasta llegar a su máximo desarrollo.

Árboles plantados en su entorno agresivo, que se encuentra afectado por la contaminación ylos desafueros de los peatones, requieren un crecimiento rápido a fin de superar en los primeros años de vida los embates del medio ambiente.

El tipo de crecimiento, así como la calidad de desarrollo, son función de la especie arbórea yde la calidad nutricional del suelo sustentante.

En general se presentan tres velocidades de crecimiento:

a. Crecimiento lento: 15años

b. Crecimiento medio: 5 a 15años

c. Crecimiento rápido: 1 a 5 años

3. Mantenimiento. Ciertas especies arbóreas presentan hojas, flores y frutos pesados que caendejando el suelo circundante sucio y resbaloso, presentando un peligro para el peatón especialmente para el no vidente. Estas especies deben evitarse en el entorno urbano, puesson de difícil mantenimiento.

4. Compatibilidad con otras especies. En la siembra de árboles de diferentes especies en un mismo sitio, debe tomarse en cuenta la compatibilidad entre ellas. Algunas especies afectanel entorno circundante haciéndolo inapropiado para el crecimiento de otras.

5. Comportamiento en el medio ambiente urbano. Es importante el conocer el comportamientodel árbol ante el medio ambiente urbano, esto evita una serie de problemas, como es la disposición de especies arbóreas que son resistentes a las plagas, a la contaminación, manipulación de los peatones. Por ejemplo, la corta vida útil de una especie, tiene consecuencia en el costo económico y ambiental que implica su reemplazo.

6. Fruto, inflorescencia, aroma. Cuando por razones ornamentales se planta árboles frutales, debe tenerse en cuenta que sus frutos no sean tóxicos. Este requerimiento es obligatorio paratodo tipo de cobertura vegetal urbana.

Al utilizar árboles que presenten floración, debe conocerse la permanencia de la misma. Al diseñar ejes arborizados en función del colorido de sus flores, que son perceptibles a nivel delpaisaje urbano pocos días al año, presentando el tiempo restante una apariencia muy diferente a la concebida originalmente.

El efecto positivo que genera el aroma de ciertas especies vegetales es recurso valioso parautilizar en áreas de la ciudad en donde el aire se encuentra viciado por malos olores: industrias, ríos, quebradas contaminadas.

Para la arborización se considerará lo siguiente:

Artículo 39. Criterios de manejo urbano, zonas viales.

1. La arborización para zonas viales debe responder y articularse armónicamente con el entorno artificial: construcciones, redes de servicio, mobiliario, elementos de transporte.

2. La distancia mínima de un árbol con respecto al paramento de las edificaciones correspondeal radio de la copa del árbol (en su etapa de máximo desarrollo) más 0, 50 metros.

3. Debe preverse la máxima altura que alcance la especie a fin de no interferir con las redes aéreas de servicios públicos. La distancia mínima de un árbol desde el lado exterior del bordillo debe ser de 0,75 metros. El follaje debe empezar a una altura mínima de 3,00 metros.

4. La arborización debe permitir la iluminación artificial de la vía. En vías locales, donde los postes de alumbrado público se localizan en uno de los costados de la vía, se aconseja quela disposición de arborización esté a “tresbolillo”.

5. Los árboles deben plantarse a 1,50 metros de redes subterráneas para evitar daño a lastuberías u obstrucciones de la raíz. Para zonas viales es obligatorio el uso de madera, la misma debe profundizarse hasta hacer contacto con el suelo natural.

Artículo 40. Criterios de alternativas apropiadas de vegetación urbana.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Recomendamos ubicar vegetación en las fachadas, muros y cubiertas de las edificaciones. Se deberá utilizar enredaderas tipo hiedras (plateadas, bicolores, etc.), buganvillas y otras que tengan flores y emitan aromas agradables. En terrazas, si se crean microclimas adecuados, se pueden utilizar enredaderas que produzcan frutos comestibles como taxo, maracuyá, etc.

Artículo 41. Especies para arborización:

Las especies por emplear para la arborización, considerarán lo siguiente:

1. Especies para arborización de parques.

ESPECIES PARA ARBORIZACIÓN DE PARQUES		
NOMBRE VULGAR	**NOMBRE CIENTIFICO**	**DISTANCIA ENTRE ÁRBOLES (m)**
Fresno	*Fraxynus sp*	8
Jacarandá	*Jacarandá mimosaefolia*	8
Sauce cuencano	*Salix humboldtiana*	8
Cholán	*Tecoma stans*	6
Acacia	*Cassia sp*	6
Acacia Negra	*Acacia melanoxylum*	10
Ciprés	*Cupressus macrocarpa*	10
Cedro	*Cedrela montana*	10
Álamo plateado	*Pópulos alba*	5
Álamo	*Pópulos nigra*	5
Arupo	*Chionanthus pubecens*	5
Guaba	*Inga sp*	6
Capulí	*Prunus cerotina*	8
Trueno árbol	*Ligustrutrum-japonicum*	8
Ceibo	*Ceiba brasilensis*	15
Níspero	*Eriobotrya japónica*	5
Arrayán	*Acacia melanoxylum*	10

2. Especies para utilizar en vías arteriales, colectoras y locales.

ESPECIES PARA UTILIZAR EN CALLES ARTERIALES, COLECTORAS Y LOCALES.		
NOMBRE VULGAR	**NOMBRE CIENTIFICO**	**DISTANCIA ENTRE ÁRBOLES (m)**
Acacia	*Acacia melanoxylum*	10
Cedro	*Cedrela montana*	10
Fresno	*Fraxynus sp*	10
Sauce cuencano	*Salix humboldtiana*	10
Molle	*Sehinus molle*	8
Jacarandá	*Jacarandá mimosaefolia*	8
Álamo plateado	*Pópulos alba*	6
Álamo	*Pópulos nigra*	6
Yalomán	*Delostoma rosseum*	6
Fitosfero	*Phytosforum sp*	6
Trueno árbol	*Ligustrum japonicum*	6
Acacia motilón	*Cassia sp*	6
Cholán	*Tecoma stans*	6
Jiguerón	*Clusia sp*	6
Moreras	*Morus alba*	6
Níspero	*Eriobotrya japónica*	6

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Tilo verde	*Sambucus nigrum*	6
Arupo	*Cnionanthus pubescens*	6
Arrayán	*Eugenia hallii*	6
Calistemo	*Citrinus calistemum*	6
Laurel de cera	*Nerium oleander*	4
Lechero rojo	*Euphorbia sp*	4
Cucardas	*Hybiscus roseus*	3
Flor de mayo	*Nicunia sp*	3

3. Especies para arborización áreas de protección de ríos y quebradas.

ESPECIES PARA ARBORIZACIÓN EN FRANJAS DE CONTROL AMBIENTAL ENTRE 5 Y 12 M.		
NOMBRE VULGAR	**NOMBRE CIENTIFICO**	**DISTANCIA ENTRE ÁRBOLES (m)**
Tilo verde	*Sambucus nigrum*	3
Tilo amarillo	*Sambucus sp*	3
Cedrillo	*Guarea sp*	4
Sauce cuencano	*Salix humboldtiana*	8
Sauce piramidal	*Salix pyramidalis*	5
Retama	*Spartium junceum*	1
Álamo	*Pópulos nigra*	5
Guanto	*Datura metel*	3
Aliso	*Clusia sp*	6
Quishuar	*Budleja davidii*	6

4. Especies de arbustos para formas cercas vivas.

ESPECIES DE ARBUSTOS PARA FORMAS CERCAS VIVAS.		
NOMBRE VULGAR	**NOMBRE CIENTIFICO**	**DISTANCIA ENTRE ÁRBOLES (m)**
Retama	*Spartium junceum*	0,40
Cucarda	*Hybiscus roseus*	0,40
Trueno seto	*Ligustrum sp*	0,25
Romerillo	*Hypericum sp*	0,25
Supirrosa	*Luntana cámara*	0,25

SECCIÓN NOVENA.

Señalización de accesibilidad en espacios de uso público

Artículo 42. Señalización (Referencia NTE INEN 2 239:2000)

Esta norma establece las características que deben tener las señales a ser utilizadas en todos los espacios públicos y privados para indicar la condición de accesibilidad a todas las personas, así comotambién indicar aquellos lugares donde se proporciona orientación, asistencia e información

1. Tipos de señales: Existen distintos tipos de señales en función del destinatario: visuales, táctiles y sonoras ya sea de información habitual o de alarma. En caso de símbolos se debeutilizar siempre, lo indicado en las NTE INEN 2 241 y 2 142 referentes a:
   a. Visuales; deben estar claramente definidas en su forma, color (contrastante) y grafismo,deben estar bien iluminadas, las superficies no deben tener o causar reflejos que dificulten la lectura del texto o identificación del pictograma, no se deben colocar las señales bajo materiales reflectivos y se debe diferenciar el texto principal de la leyenda secundaria.
   b. Táctiles; deben elaborarse en relieve suficientemente contrastado, no lacerante y de dimensiones abarcables y ubicarse a una altura accesible.
   c. Sonoras; deben ser emitidas de manera distinguible e interpretable.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

2. Ubicación:
   a. Las señales visuales ubicadas en las paredes, deben estar preferiblemente a la altura dela vista (altura superior a 1,40 metros).
   b. Los emisores de señales visuales y acústicas que se coloquen suspendidos, deben estara una altura superior a 2,10 metros.
   c. Las señales táctiles de percepción manual, deben ubicarse a alturas comprendidas entre0,80 metros y 1,00 metro.
   d. En casos en que se requiera una orientación especial, para personas no videntes, lasseñales táctiles o de bastón se deben disponer en pasamanos o en cintas que acompañen los recorridos.
   e. Las señales táctiles o de bastón que indiquen la proximidad de un desnivel o cambio dedirección deben realizarse mediante un cambio de textura en el pavimento en todo el ancho del desnivel, en una longitud de 1.00 m. antes y después de dicho desnivel y/o cambio de dirección.
   f. En el exterior de los edificios públicos y privados, debe existir el símbolo de accesibilidad,que indique que el edificio es accesible o franqueable.
3. Señales de alarma. Las señales de alarma deben estar diseñadas y localizadas de maneraque sea de fácil interpretación y destacadamente perceptibles. Las señales de alarma audibles deben producir un nivel de sonido de 80 db y nunca deben exceder los 100 db.

Artículo 43. Tránsito y señalización (referencia a NTE INEN 2 291:2000)

Esta norma establece los requisitos que deben tener los espacios físicos en áreas públicas yprivadas, en zonas urbanas y suburbanas, que permitan la accesibilidad de las personas concapacidad y movilidad reducida.

Requisitos generales:

1. Todo espacio público y privado de afluencia masiva, temporal o permanente de personas (estadios, coliseos, hoteles, hospitales, teatros, estacionamientos, iglesias, etc.), debe contemplar en su diseño, los espacios vehiculares y peatonales exclusivos para personas con discapacidad y movilidad reducida, los mismos que adicionalmente deben estar señalizados horizontal y verticalmente de acuerdo con las normas NTE INEN 2 239, 2 240, 2 241 y 2 242

Requisitos específicos:

1. Cruces en vías, plazas y parques:

En estos espacios, las rampas para personas con discapacidad y movilidad reducida debenestar diferenciadas, con el símbolo universal y estar de acuerdo con la NTE INEN 2 240.

Las rampas para personas con discapacidad y movilidad reducida, deben estar incorporadasdentro de las zonas peatonales establecidas en el "Reglamento de señales, luces y signos convencionales, en el Manual Técnico de señales de tránsito" vigentes y en el CPE INEN 16partes 1, 2 y 3.

Si la señalización horizontal no existe, no es suficiente o no cuenta con la visibilidad adecuada, está se debe complementar con señalización vertical, especialmente en las víascuyo flujo vehicular sea significativo.

2. Espacios de concurrencia masiva:

Todo espacio público o privado de afluencia masiva de personas debe contemplar en sudiseño los espacios para estacionamiento vehicular para personas con discapacidad y movilidad reducida; de acuerdo a la NTE INEN 2 248.

Los espacios de estacionamiento vehicular para personas con discapacidad y movilidadreducida, deben estar ubicados en los lugares más próximos a las puertas de acceso.

CAPÍTULO III.

NORMAS GENERALES DE ARQUITECTURA

SECCIÓN PRIMERA.

Dimensiones de locales

Artículo 44. Bases del dimensionamiento.

Las dimensiones mínimas de los locales deberán estar basadas necesariamente en: i) Las funciones o actividades que se desarrollen en ellos; ii) El volumen de aire requerido por sus ocupantes; iii) La posibilidad de renovación de aire; iv) La distribución del mobiliario; v) Las circulaciones; vi) La altura mínima del local; y,

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

vii) la necesidad de iluminación natural. Las medidas lineales y la superficie, que se refieren al dimensionamiento de locales corresponden a longitudes y áreas libres y no a las consideradas entre ejes de construcción o estructura.

Artículo 45. Altura de locales.

La altura mínima de los locales habitables será de 2.30 metros entendiéndose por tal la distancia comprendida entre el nivel de piso y la cara inferior de la losa o el cielo raso falso, en caso de localescuyos usos no sean de vivienda sean estos comercios u oficinas la altura mínima será de 2,70 metros.

La altura de los locales en sótanos considerará lo siguiente:

Artículo 46. Altura de locales en sótanos.

1. Los sótanos habitables no podrán tener una altura inferior a la estipulada en el artículoanterior.
2. La distancia vertical entre el nivel del terreno y el nivel inferior del dintel de las ventanas,medido en el centro de éstas, no será menor que la mitad de la altura del local.

Artículo 47. Profundidad de los locales habitables.

La profundidad de cualquier pieza habitable, medida perpendicularmente a las ventanas de luz y ventilación no excederá del doble de la distancia vertical entre el nivel de piso y la cara inferior deldintel 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 9,00 metros.

Artículo 48. Baños.

Los cuartos de baño cumplirán con las condiciones de iluminación y ventilación que para estos casosestán contemplados en esta Ordenanza. Los baños no podrán comunicar directamente con comedores, reposterías, ni cocinas.

1. Dimensiones mínimas en baños:
   a. Espacio mínimo entre la proyección de piezas consecutivas = 0,10 m.
   b. Espacio mínimo entre la proyección de piezas y la pared lateral = 0,15 m.
   c. Espacio mínimo entre la proyección de la pieza y la pared frontal = 0,50 m.
   d. La ducha deberá tener una superficie mínima de 0.64 m², con un lado de dimensión mínimade 0.80 metros y será independiente de las demás piezas sanitarias. No se permite la descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria.
   e. En urinarios el tipo de aproximación debe ser frontal, en los urinarios murales para niños, laaltura debe ser 0,40 m. y para adultos 0,60 m. Para el caso de piezas sanitarias especiales se sujetará a las especificaciones del fabricante.

Todo edificio de acceso público contará con un área higiénico-sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente (Referencia NTE INEN 2293) y (NEC-HS-AU-2019).

Artículo 49. Mezanine.

Un mezanine puede ubicarse sobre un local siempre que:

1. Se construya de tal forma que no interfiera la ventilación e iluminación del espacio inferior.
2. No se utilice como cocina.
3. Su área no exceda en ningún caso, los 2/3 del área total correspondiente a planta baja.
4. Se mantenga en todo caso una integración visual con la planta baja.
5. La altura mínima será de 2.20 m.

SECCIÓN SEGUNDA.

Iluminación y ventilación de locales

Artículo 50. Locales habitables y no habitables.

Se consideran locales habitables los que se destinen a salas, comedores, salas de estar, dormitorios,estudios y oficinas. Por otra parte, son locales no habitables, los destinados a garajes cubiertos, cocinas, baños, lavanderías, planchadores, alacenas, reposterías, vestidores, bodegas, cajas de escaleras, vestíbulos, pasillos y similares.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Artículo 51. Áreas de iluminación y ventilación en los locales habitables.

Los locales cumplirán las siguientes disposiciones en cuanto a iluminación y ventilación:

1. Los locales habitables tendrán iluminación y ventilación natural a través de vanos que permitan recibir aire y luz directamente desde el exterior. (Referencia NTE INEN 2 312) y(NEC-HS-AU-2019).
2. La iluminación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1 152. Este parámetro secuantifica por el factor lumínico que mide la relación entre la cantidad de iluminación del interior y del exterior con cielo despejado.
3. Cuando el antepecho de la ventana tenga una altura inferior a 0.80 m. se colocará elementosbajos de protección o pasamanos de acuerdo a la NTE INEN 2 244. En caso de que el diseño arquitectónico considere el uso de ventanas piso techo interior y/o exterior, se utilizará vidriosde seguridad de acuerdo a la NTE INEN 2067.
4. La ventilación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1 126. Para que la renovación del aire sea suficiente, el control de apertura de las ventanas debe ser fácilmenteaccesible y manejable y cumplir con la NTE INEN de Herrajes.

Artículo 52. Casos Especiales.

Se exceptúan del artículo anterior los siguientes casos:

1. Los locales destinados a oficinas que se encuentren ubicados entre un local habitable el cualrecibe luz y aire directamente del exterior, 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 la presente ordenanza.
2. Los comedores anexos a salas de estar que cumplan con lo dispuesto en el artículo anterior.
3. Todo local habitable que no pueda iluminarse y ventilarse directamente desde el exterior,podrá hacerlo a través de cajas de gradas debidamente iluminadas y ventiladas.

Artículo 53. Áreas de iluminación y ventilación en locales no habitables.

Los locales no habitables se podrán iluminar y ventilar de manera artificial o a través de otros locales,debiendo cumplir lo establecido en la presente normativa, dimensiones mínimas y con las relativas a la protección contra incendios.

Pueden tener ventilación e iluminación indirecta:

Artículo 54. Ventilación e iluminación indirecta.

1. Los locales integrados a una pieza habitable que reciba directamente del exterior aire y luz,excepto dormitorios.
2. Los comedores anexos a salas de estar.
3. Las escaleras y pasillos podrán iluminarse a través de otros locales o artificialmente,pudiendo estar ubicados al interior de la edificación.
4. Los locales cuyas ventanas queden ubicadas bajo cubiertas, se considerarán iluminados y ventilados naturalmente, cuando se encuentren desplazados hacia el interior de la proyecciónvertical del extremo de la cubierta en no más de 3,00 metros.
5. Las salas de estar podrán tener iluminación cenital.
6. Ningún local, habitable o no habitable, podrá ventilarse e iluminarse hacia garajes cubiertos.

Artículo 55. Iluminación y ventilación de locales a través del área de servicio.

Únicamente los dormitorios de servicio con un área de hasta 9,00 m², y las cocinas, podrán ventilarsea través del área de servicio, como se indica a continuación:

1. Los dormitorios de servicio, cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de lafachada sea igual o menor que 3,00 metros.
2. Las cocinas, cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igualo menor que 3,00 metros.

La ventilación por medio de ductos observará lo siguiente:

Artículo 56. Ventilación por medios de ductos.

1. No obstante, lo señalado en artículos anteriores, los locales destinados a: baños y cocinas con una

superficie máxima de 6,00 m² y otras dependencias secundarias podrán ventilarse mediante ductos, de área mínima de 0,32 m², y lado mínimo de 0,40 metros, en edificacionesde hasta tres plantas. Para edificaciones de mayor número de plantas, la sección de los ductos se justificará a través de los cálculos respectivos.

2. La sección mínima indicada anteriormente podrá reducirse si se utiliza extracción mecánica,debiendo justificarse la sección proyectada.
3. En el caso en el cual un ducto atraviese una cubierta plana accesible, deberá sobrepasar denivel del ésta, una altura de 1,00 metro como mínimo.

Artículo 57. Edificaciones destinadas a usos comerciales e industriales.

Las edificaciones destinadas a usos comerciales e industriales observarán lo siguiente:

1. Los locales en edificaciones para uso comercial, podrán ventilarse a través de las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o por ventilación cenital. El área mínima de estasaberturas será el 8% de la superficie de piso del local.
2. La ventilación de dichos locales puede realizarse también por medios mecánicos, de forma ininterrumpida durante las horas de trabajo.
3. Los locales comerciales en edificaciones de hasta dos plantas, que tengan accesos por pasillos cubiertos y que no cuenten con ventilación directa hacia el exterior, deberán ventilarse por ductos se sección mínima igual a 0,32 m² con un lado mínimo de 0,40 metros. Cuando estos locales produzcan olores o emanaciones, como en el caso de la preparación yventa de alimentos, dicha ventilación se activará por medios mecánicos, durante las horas detrabajo.
4. Las edificaciones destinadas a la producción de bienes y servicios a nivel de manufactura o industria, la iluminación y ventilación de locales será motivo de cálculos y diseños específicosque responderán a las características del proceso productivo.

Artículo 58. Patios de iluminación y ventilación.

Las edificaciones deberán tener los patios descubiertos para iluminar y ventilar de forma eficiente, sinque dichos espacios, en su área mínima, puedan ser cubiertos parcial o totalmente con volados, corredores, pasillos o escaleras; salvo en edificaciones de hasta tres pisos que podrán ser cubiertos con materiales traslucidos cuya estructura será retirada de la cubierta principal mínimo 0,50 metros, de tal manera que garantice la ventilación adecuada, conforme a las disposiciones de la presente ordenanza y que no afecten a locales habitables.

Artículo 59. Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales habitables.

Todos los locales habitables podrán recibir aire y luz directamente del exterior por medio de patios interiores de superficie no inferior a 9,00 m² para el caso de edificaciones de hasta dos plantas; de 12,00 m² para las construcciones de tres y cuatro plantas y de 15,00 m² de superficie para el caso deedificios de cinco plantas; ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3,00 metros.

Cuando se trate de patios cerrados en edificios de seis pisos en adelante, la dimensión mínima de estos, deberá ser por lo menos igual a la tercera parte de la altura total de paramento vertical que lolimite. Si esta es variable, se tomará el promedio.

Artículo 60. Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales no habitables.

Todo local no habitable podrá iluminarse y ventilarse directamente desde el exterior por medio de patios interiores de superficie mínima de 6,00 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menorde 2,00 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 de paramento vertical que lo limite. Si esta altura es variable, se tomaráel promedio.

Artículo 61. Ampliaciones en patios de iluminación y ventilación.

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

No se permitirán cubrir los patios destinados a iluminación y ventilación.

Artículo 62. Patios de iluminación y ventilación con formas irregulares.

Los claros de patios que no tuvieren forma rectangular deberán tener a cualquier altura su lado ysuperficie mínimos, de acuerdo a las disposiciones de los Artículos 336 y 337 de este cuerpo normativo, según se trate de locales habitables o no habitables.

Artículo 63. Accesos a patios de iluminación y ventilación.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

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

Artículo 64. Servidumbre de iluminación y ventilación.

Cuando dos o más propietarios establezcan servidumbres legales o contractuales recíprocas, para dejar patios de iluminación y ventilación comunes se considerarán estos como si pertenecieran a un predio único, que será el formado por los edificios y terrenos colindantes, pero respetando el COS y laaltura previstos para el sector. En vivienda cuando los patios son compartidos entre dos o más unidades, cumplirán con los requisitos de patio para multifamiliares o edificios en altura mayores a 9,00 metros.

Dentro de los patios de iluminación y ventilación no deben levantarse muros divisorios de más de2,00 metros de altura sobre el nivel del piso de los mismos, siempre y cuando dichos patios no iluminen ni ventilen locales habitables.

Artículo 65. Ventilación mecánica.

Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y controlcon ventilación natural, se usará ventilación mecánica. El ducto de evacuación no dará a espacio público y no podrá ubicarse la boca de salida a menos de 3,00 metros de altura del piso.

SECCIÓN TERCERA.

Circulaciones interiores y exteriores

Artículo 66. Circulaciones.

Las circulaciones comprenden los corredores, pasillos, escaleras y rampas que permiten eldesplazamiento de los habitantes al interior de una edificación.

Todos los locales de un edificio deberán tener salidas, pasillos o corredores que conduzcandirectamente a las puertas de salida o a las escaleras.

Artículo 67. Circulaciones horizontales. Corredores y pasillos

Las circulaciones horizontales deberán sujetarse a las siguientes disposiciones:

1. Todos los locales de una edificación deberán comunicarse con pasillos o corredores queconduzcan directamente a las escaleras o las puertas de ingreso y salida.
2. El ancho mínimo de los pasillos de las circulaciones para el público, será de 1,20 metros. Donde se prevea la circulación frecuente en forma simultánea de dos sillas de ruedas, estosdeben tener un ancho mínimo de 1,80 metros.
3. Los corredores y pasillo en el interior de las viviendas, deben tener un ancho mínimo de 1,00metros. Cuando exista la posibilidad de un giro mayor a 90° el pasillo debe tener un ancho mínimo de 1,20 metros.
4. Los corredores y pasillos deben estar libres de obstáculos en todo su ancho mínimo y desdesu piso hasta un plano paralelo a él ubicado a 2,10 metros de altura. Dentro de este espaciono se puede ubicar elementos que lo invadan (ejemplo: luminarias, carteles, equipamiento, partes propias del edificio o de instalaciones).
5. Cuando los pasillos tengan escaleras, deberán cumplir con las disposiciones sobre escaleras establecidas en el siguiente artículo.
6. En los locales en que se requiera zonas de espera, éstas deberán ubicarseindependientemente de las áreas de circulación.

Artículo 68. Circulaciones verticales. Escaleras.

Las escaleras de las edificaciones deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Todo edificio tendrá siempre escaleras que comuniquen todos sus niveles, aun cuando existan elevadores.
2. Las escaleras serán en tal número que ningún punto servido del piso o planta se encuentre auna distancia mayor de 25,00 metros de alguna de ellas.
3. Las escaleras en casas unifamiliares o en el interior de departamentos unifamiliares tendránuna sección mínima de 0,90 metros.
4. En los centros de reunión y salas de espectáculos, las escaleras tendrán una sección mínimaigual a la suma de las secciones de las circulaciones a las que den servicio.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

5. El ancho de los descansos deberá ser cuando menos, igual a la sección reglamentaria de laescalera.
6. Sólo se permitirán escaleras compensadas y de caracol, para casas unifamiliares y paracomercios u oficinas con superficies menores de 100 m².
7. Las huellas de las escaleras tendrán un ancho mínimo de 28 centímetros y la contrahuella una altura máxima de 18 centímetros; salvo en escaleras de emergencia, en las que la huellano será menor a 30 centímetros y de la contrahuella no será mayor de 17 centímetros.
8. Las escaleras contarán preferiblemente con 9 contrahuellas entre descansos, excepto lascompensadas o de caracol.
9. En cada tramo de escaleras las huellas serán todas iguales, lo mismo que las contrahuellas.
10. Las huellas se construirán con materiales antideslizantes.
11. Toda escalera tendrá un descanso al inicio y final de la misma.
12. La caja de escaleras que no sean unifamiliares deberá construirse con materialesincombustibles.
13. Las escaleras de un edificio, salvo las situadas bajo la rasante, deberán disponer de sistemasde ventilación natural y directa al exterior que facilite su aireación.

Las dimensiones de las escaleras según su uso será la siguiente:

Tabla 06. Ancho mínimo de escaleras según uso.

ANCHO MÍNIMO DE ESCALERAS SEGÚN USO	
USOS	**ANCHO LIBRE MÍNIMO**
Edificios públicos escalera principal (En caso de dimensión mayor a 3.00 m. proveer pasamanos intermedios)	1.50 m.
Oficinas y comercios	1.20 m.
Sótanos, desvanes y escaleras de mantenimiento	0.80 m.

En edificios para comercio y oficinas, cada escalera no podrá dar servicio a más de 1.200 m2. deplanta y su ancho variará de la siguiente forma:

Tabla 07. Ancho mínimo de escaleras según superficie.

ANCHO MÍNIMO DE ESCALERAS SEGÚN SUPERFICIE	
SUPERFICIE TOTAL POR PLANTA	**ANCHO MÍNIMO DE ESCALERA**
Hasta 600 m2	1.50 m.
De 601 a 900 m2	1.80 m.
De 901 a 1.200 m2	2.40 m.

Artículo 69. Escaleras de seguridad.

Se consideran escaleras de seguridad a aquellas a prueba de fuego, dotadas de antecámaraventilada.

Los edificios que presenten alto riesgo, o cuando su altura así lo exija y en otros casos en que el Cuerpo de Bomberos o la Dirección de Planificación, lo consideren necesario, deberá plantearse escaleras de seguridad; las mismas que se sujetarán a lo dispuesto en el Capítulo III, Sección Sextareferida a Protección contra incendios y los siguientes requisitos:

1. Las escaleras y cajas de escaleras, deberán ser fabricadas de materiales incombustibles conresistencia mínima de 2 horas contra el fuego.
2. Las puertas de elevadores no podrán abrir para la caja de escaleras, ni para la antecámara.
3. Deberá existir una antecámara construida con materiales resistentes al fuego, mínimo por 2horas y con ventilación propia.
4. Las puertas entre la antecámara y la circulación general serán fabricadas de materialincombustible y deberán tener cerradura hermética.
5. Las cajas de escalera podrán tener aberturas interiores, solamente hacia la antecámara.
6. La abertura hacia el exterior estará situada mínimo a 5m de distancia de cualquier otra abertura del edificio o de edificaciones vecinas, debiendo estar protegida por techo de paredciega, con resistencia al fuego de 2 horas como mínimo.
7. Las escaleras de seguridad tendrán iluminación natural con un área de 0,90 m² por piso comomáximo

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

y artificial conectada a baterías con una duración mínima de 2 horas.

8. La antecámara tendrá como mínimo un área de 1,80m² y será de uso colectivo.
9. Las puertas de la antecámara y de la escalera, deberán abrir en el sentido de la circulación ynunca 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.
10. Las puertas tendrán una dimensión mínima de 1,20 metros de ancho y 2,00 metros de altura.
11. Es obligatoria la construcción de escaleras de seguridad para todos los edificios que concentren gran cantidad de personas, edificios públicos y privados, hoteles, edificios de habitación, centros de reunión, hospitales, institucionales, educacionales, recreativos, culturales, sociales, administrativos, etc., que se desarrollen en altura y que superen los 4pisos.

Artículo 70. Rampas.

Se establece a continuación, las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las rampas que se construyan en espacios abiertos y en edificaciones de uso público parafacilitar el acceso a las personas. Las rampas peatonales en todo tipo de construcción deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Tener una sección mínima igual a 1,20m. El ancho mínimo libre de rampas unidireccionales será de 0,90 metro. Cuando se considere la posibilidad de un giro a 90°, la rampa debe tener un ancho mínimo de 1,00 metro y el giro debe hacerse sobre un plano horizontal en una longitud mínima hasta el vértice del giro de 1,20 metros. Si el ángulo de giro supera los 90°, ladimensión mínima del ancho de la rampa debe ser de 1,20 metros.
2. Se establece los siguientes rangos de pendientes longitudinales para los tramos de rampa entre descansos, en función de la extensión de los mismos, medidos en su proyección horizontal.

Tabla 08. Rangos de pendientes de rampas.

RANGOS DE PENDIENTES DE RAMPAS	
LONGITUD	**PENDIENTE MÁXIMA (%)**
Sin límite de longitud	3,3
Hasta 15 metros	6
Hasta 10 metros	8
Hasta 3 metros	10

1. El pavimento de las rampas debe ser firme, antideslizante en seco o en mojado y sin irregularidades según lo indicado en la NTE INEN 2243. Las rampas deben señalizarse enforma apropiada según lo indicado en la NTE INEN 2239.
2. Cuando la rampa supere el 8% de pendiente deberán llevar pasamanos según lo indicado enla NTE INEN 2244.
3. En rampas con anchos mayores o iguales a 1,80 metros se recomienda la colocación depasamanos intermedios.
4. Rampas que salven desniveles superiores a 0,20 metros deben llevar bordillos según loindicado en la NTE INEN 2244.
5. Los descansos se colocarán entre tramos de rampa y frente a cualquier tipo de acceso. Todocambio de dirección debe hacerse sobre una superficie plana incluyendo lo establecido a lo referente a pendientes transversales. Cuando una puerta y/o ventana se abra hacia el descanso, a la dimensión mínima de éste, debe incrementarse el barrido de la puerta y/o ventana.

Artículo 71. Pasamanos en las circulaciones.

Cuando se requiera pasamanos en las circulaciones horizontales, escaleras o rampas, la alturamínima de ésta será de 0,90 metros y se construirán de manera que impidan el paso de niños através de ellos; así también, se considerará los dispuesto en la NTE INEN 2244.

Los pasamanos para colocarse en rampas y escaleras deben ser continuos en todo el recorrido (inclusive en el descanso) y con prolongaciones mayores de 0,30 metros al comienzo y al final de aquellas con una señal sensible al tacto que indique la proximidad de los límites de la escalera. Losextremos deben ser curvados de manera de evitar el punzonado o eventuales enganches, según loindicado en la NTE INEN 2244.

En el caso de edificios para habitación colectiva y escuelas primarias, los pasamanos deberán estar

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

compuestos sólo de elementos verticales lisos y no permitirán el paso de un objeto de 0,10 metros dediámetro.

En escaleras de emergencia, el pasamanos deberá estar construido con materiales contra incendio, ydebe continuar entre los pisos consecutivos sin interrupción, ni cambios bruscos de nivel e inclinación.

SECCIÓN CUARTA.

Accesos y salidas

Artículo 72. Generalidades.

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

Artículo 73. Dimensiones mínimas.

El ancho mínimo de accesos, salidas o salidas de emergencia y las puertas que comuniquen con lavía pública, será de 1,20 metros.

Se exceptúan de esta disposición, las puertas de acceso a viviendas unifamiliares a departamentos yoficinas ubicadas en el interior de edificios y a las aulas en edificios destinados a la educación, las que podrán tener un ancho libre mínimo de 0,95 metros.

Todo local que requiera de la implementación de salidas de emergencia se sujetará a lo dispuesto enel Capítulo III. Sección sexta: Protección contra Incendios y otros riesgos de esta Ordenanza.

Artículo 74. Accesos y salidas en locales de uso público.

Los accesos y salidas deberán permitir un rápido desalojo del local, con un ancho libre mínimo de1,80 metros para el cálculo del ancho total del acceso, se considerará como norma, la relación de1,80 metros por cada 200 personas.

Toda edificación deberá disponer al menos de una fachada accesible a los vehículos de servicio contra incendios y de emergencia, de manera que exista una distancia máxima de 30,00 metros a laedificación más alejada desde el sitio de estacionamiento y maniobras. Esta distancia disminuirá enfunción de la altura y área construida de la edificación.

Artículo 75. Salidas de Emergencia.

Las edificaciones de uso colectivo con capacidad superior a 50 personas, como hoteles, hospitales,centro de reunión, sala de espectáculos deportivos y similares y los locales de ventas y centros comerciales de superficies mayores a 1.000 m²., deberán disponer de salidas de emergencia, que deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a. Deberán existir en cada nivel del establecimiento.
b. Serán en número y dimensiones tales que, sin considerar las salidas de uso normal, permitanel desalojo del local de manera rápida.
c. Tendrán salida directa a la vía pública o lo harán por medio de circulaciones con anchuramínima igual a la suma de las circulaciones que desemboquen en ellas.
d. Deberán disponer de iluminación adecuada y en ningún caso, tendrán acceso o cruzarán através de locales de servicio tales como cocinas, bodegas y similares.

Artículo 76. Rutas para evacuación.

Toda edificación deberá disponer de una ruta de salida, de circulación común continúa y sin obstáculos que permitan el traslado desde cualquier zona del edificio a la vía pública o espacioabierto. Las consideraciones por tomarse serán las siguientes:

1. Las salidas para evacuación de gran longitud deberán dividirse en tramos de 25 metrosmediante puertas resistentes al fuego.
2. Las rutas para evacuación en todo su recorrido contarán con iluminación y señalización deemergencia.
3. Cada uno de los elementos constitutivos de las rutas para evacuación, como vías horizontales, verticales, puertas, etc. deberán ser construidas con materiales resistentes alfuego.
4. Si en las rutas para evacuación hubiese tramos con desnivel, las gradas no tendrán menos de 3 contrahuellas y las rampas no tendrán una pendiente mayor al 10%, deberán estar claramente señalizadas con dispositivo de material cromático. Las escaleras de madera, de caracol, ascensores y escaleras de mano no se aceptan como parte de la vía de evacuación.
5. Toda escalera que forme parte de la salida para evacuación, conformará un sector independiente de

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

incendios, se ubicará aislada de los sectores de mayor riesgo como son:cuarto de máquinas, tableros de medidores, calderos y depósitos de combustible.

6. Cuando existan escaleras de salida procedentes de pisos superiores y que atraviesan la planta baja hasta el subsuelo se deberá colocar una barrera física o un sistema de alerta eficaz a nivel de planta baja para evitar que las personas cometan un error y sobrepasen elnivel de salida.

Artículo 77. Señalización.

Las salidas, incluidas las de emergencia de todas las edificaciones de uso colectivo descritos en elCapítulo IV. Normas por tipo de edificación, deberán señalizarse mediante textos y símbolos en letreros claramente visibles desde cualquier punto del área a la que sirvan y estarán iluminados enforma permanente, aunque se llegare a interrumpir el servicio eléctrico general.

Las características de estos letreros deberán ser las determinadas por el Cuerpo de Bomberos deGualaceo, la Dirección de Planificación o la Unidad de Gestión de Riesgos del GAD Municipal delcantón Gualaceo.

Artículo 78. Puertas

En este artículo se establecen las dimensiones mínimas y las características generales que debencumplir las puertas interiores que se requieran en las edificaciones de uso público para facilitar el acceso y salida de las personas.

Las puertas deben tener las siguientes dimensiones mínimas: ancho libre de 0,90 metros y la altura2,10 metros. El ángulo de apertura máximo recomendable oscila entre 135° y 180°. El picaporte deberá situarse a una altura aproximada de 1,00 metro. Las puertas de cristal deben estar convenientemente señalizadas para evitar riesgos de colisión. Se debe respetar los espacios de aproximación, apertura y cierre, quedando definidos el área de barrido y ancho de paso.

Las puertas de apertura automática deben estar provistas de un sensor de detección elíptica cuyo punto extremo estará situado a 1,50 metros de distancia de la puerta en una altura de 0,90 metros delpiso terminado en un ancho superior al de la puerta en 0,60 metros a cada lado de la puerta. El tiempo de apertura estará determinado por el sensor, por tal razón es indispensable la colocación de estos, tanto en el interior como en el exterior.

Las puertas giratorias no son accesibles para personas con discapacidad y movilidad reducida.Donde se instale una puerta de estas características debe colocarse una puerta alternativa de entrada para personas con discapacidad y movilidad reducida de acuerdo a las normas correspondientes.

Las agarraderas de las puertas y sus cerraduras deben ser fáciles de manipular por las personas con discapacidad y movilidad reducidas; las puertas deben tener una barra horizontal ubicada entre 0,80 metros y 1,20 metros del nivel del piso terminado.

Las puertas de acceso a los edificios que no tienen mecanismos automáticos, deben equiparse con un elemento de fácil agarre con una longitud de por lo menos 0,30 metros, este elemento debe estarubicado en el lado opuesto al abatimiento de la puerta.

Debe existir un zócalo de protección mayor o igual de 0,30 metros de alto en todo el ancho de la puerta y en las dos caras de la misma para disminuir los efectos de choque del reposapiés de la sillade ruedas.

Las puertas corredizas son recomendables en zonas de tamaño reducido. Para facilitar la maniobrabilidad de la silla de ruedas, deben colgarse las puertas con mecanismos de rodamiento adecuados con el fin de evitar esfuerzos excesivos para mover la puerta. En cuartos de baño y cocinas debe resolverse la estanqueidad de las juntas. Los mecanismos de desplazamiento en el pisono deben ser mayores de 20 mm de altura.

Las puertas de vidrio deben ser señalizadas correctamente para evitar riesgos de colisión al no ser percibidas por personas no videntes y de baja visión. Se debe emplear bandas de señalización a la altura indicada anteriormente. Debe indicarse el sentido de apertura de la puerta. Para garantizar la seguridad se deben emplear vidrios resistentes de acuerdo con la NTE INEN 2067. Como condicionante al diseño se debe respetar los espacios de aproximación, apertura y cierre de puertasde acuerdo con los sistemas de acondicionamiento de las mismas.

Los accesos a un edificio deben estar bajo cubierta. Tal provisión facilita la identificación de entrada aledificio por las personas con baja visión. Para la maniobrabilidad de los usuarios de sillas de ruedas, debe dejarse un espacio libre cerca de la apertura de la puerta entre 0,45 metros a 0,55 metros; la profundidad del espacio libre debe ser de 1,20 metros adicional al barrido de la puerta.

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

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

1. Serán abatibles hacia el exterior sin obstruir la circulación en pasillos o escaleras.
2. Serán construidas con materiales que garanticen una resistencia al fuego de por lo menos 1hora 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.
3. Cuando comuniquen con escaleras, entre la puerta y el desnivel inmediato, deberá haber un descanso con una longitud mínima de 1,20 metros; y,
4. No habrá puertas simuladas ni se colocarán espejos en las mismas.

Artículo 79. Vestíbulos.

Las edificaciones que sobrepasen los 500,00 m² de área útil deberán tener un vestíbulo de accesocon un área mínima de 12,00 m², cuyo lado menor sea de 3,00 metros. Por cada 500.00 m². adicionales o fracción se aumentará en 0,50 metros al lado mínimo del vestíbulo.

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

La circulación general a partir del vestíbulo tendrá como mínimo 1,20 metros de ancho. El vestíbulodeberá permitir una inmediata comunicación visual y física con la circulación vertical del edificio.

SECCIÓN QUINTA.

Ascensores o elevadores

Artículo 80. Alcance.

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

Artículo 81. Número de ascensores por altura de edificación.

Toda edificación que tenga más de planta baja y cuatro pisos altos, dispondrán por lo menos de un ascensor; en caso de existir mezanine, para la aplicación del presente artículo no se considerará como un piso más.

La Dirección de Planificación podrá autorizar la construcción de un solo piso adicional servido por escaleras, sobre el último piso a que tenga acceso el ascensor, siempre que se encuentre dentro delas 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.

Artículo 82. Pisos que se excluyen del cálculo de la altura.

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

1. La planta de subsuelo de uso exclusivo para estacionamientos.
2. La última planta del edificio, cuando su área total sea menor o igual al 50% del área total de laplanta tipo, siempre y cuando se destine a:
   - Tanques de reserva de agua.
   - Casa de máquina.
   - Depósito de material de limpieza.
   - Vestuarios y sanitarios.
   - Vivienda de conserje.
   - Sala de co-propietarios.
   - Parte superior de unidades de vivienda dúplex.

Artículo 83. Memoria técnica.

El número, capacidad y velocidad de los elevadores de una edificación, estarán especificados en lamemoria de cálculo de tráfico vertical, la que será elaborada por un profesional del ramo o firma responsable y deberá aprobarse junto con los planos del edificio, en dicho cálculo se considerarán cuando menos los siguientes factores:

1. Tipo de Edificación:
   a. Residencial: edificios destinados a vivienda.
   b. Comercial: edificaciones para oficinas, comercios y hoteles.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

c. Industrial: edificios de bajo, media, alto impacto y peligrosos.

d. Equipamiento: edificios públicos, hospitales, centros de educación, salud institucional, bienestar social, cultural, recreativo, religioso y turístico.

2. Estimación de la población del edificio:

a. Residencial: 2 personas por dormitorio

b. Comercial, Oficinas y consultorios médicos: 1 persona por cada 7 m^2 de área útil.

c. Hoteles, 2 personas por dormitorio.

d. Educacional: 1 estudiante por cada 2,50 m^2.

e. Restaurantes: 1 persona por cada 1,50 m^2.

f. Centros comerciales: 1 persona por cada 4,00 m^2 de área total.

g. Institucional: Hospitales; 3 personas por cama.

h. Edificios de estacionamiento: 2 personas por puesto de parque.

3. Normas Generales:

a. Toda edificación destinada a hospital con dos o más niveles considerados a partir del nivel dela acera, deberá contar con servicio de elevadores especiales para pacientes, a excepción deaquellas soluciones que sean realizadas mediante rampas.

b. En cualquier edificación se puede descontar el 50% de la población que se halle un piso arriba y un piso debajo de la planta de acceso principal (PB) siempre y cuando estén situadosa una distancia no mayor a 5 m. con relación a la planta principal.

c. En cualquier edificación no se calcula la población que está servida por escaleras eléctricas.

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 las normas de diseño y construcción que fueren del caso, no se las considerará como sustitutivas de los ascensoresni de las escaleras o gradas fijas.

4. Capacidad de transporte:

La capacidad de transporte expresada como el porcentaje de la población del edificio que requiere del servicio del elevador y que puede ser evacuada o transportada por el sistema deascensores en un período tipo de 5 minutos, deberá considerar los porcentajes mínimos de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla 09. Capacidad de transporte.

CAPACIDAD DE TRANSPORTE	
TIPO DE EDIFICIO	**PORCENTAJE DE POBLACIÓN (%)**
Oficinas de una sola entidad	10
Oficinas en general	10
Oficinas de gobierno	10
Departamentos	5
Hoteles	10
Hospitales	5
Escuelas, colegios y universidades	15
Centros comerciales	15

En caso de tener edificaciones mixtas se deben considerar cada una de las partes en formaproporcional.

5. Tiempo de espera

a. Residencial: 120 segundos.

b. Comercial y hoteles: 40 segundos.

c. Industrial**:** 120 segundos.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

d. Equipamiento: 40 segundos.

El estudio de tráfico estará basado en normas internacionales que definirán el número deascensores, capacidad y velocidad para cada proyecto.

Artículo 84. Vestíbulo de ascensores (Referencia NTN INEN 2 299).

El piso de ingreso al ascensor debe estar señalizado mediante pavimento texturizado con un áreamínima de 1,20 x 1,20 metros.

El espacio para embarque y desembarque debe tener un área mínima de 1,50 x 1,50 metros en condiciones simétricas y centradas a la puerta. En caso de que el ascensor tenga puertas batientes, ladimensión del espacio exterior frente al ascensor, se lo definirá por la posibilidad de inscribir un círculo de 1,20 metros de diámetro en el área libre del barrido de la puerta.

En todos los pisos las puertas de los ascensores deberán estar ubicadas en el mismo plano verticalque el de la puerta de ingreso del ascensor en la planta baja, de modo que no haya lugar a cambiosde dirección o de sentido con relación a las de entrada o salida de 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 las puertas de los ascensores den hacia otros planos verticales diferentes al de la planta baja, para lo cual se deberá solicitar expresamente la autorización a la Dirección de Planificación. Esta 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 laspuertas de los ascensores, de otra manera se procederá según lo dispuesto en el presente Artículo.

Artículo 85. Condiciones del cubo de ascensores.

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

1. No se adosarán ni interior ni exteriormente, chimeneas térmicas, bajantes y canalizaciones deagua, gas y otros servicios, el cubo si podrá contener la línea de acometida del ascensor y ensu caso, la línea de toma de tierra.
2. Cuando los ascensores recorran trechos sin previsión de paradas, deberán existir por lomenos en andares alterna dos puertas de emergencia.
3. No se usarán los cubos de ascensores como medios de ventilación de locales ajenos a losmismos.
4. La ventilación de los cubos estará condicionada a lo especificado en el reglamento deprotección contra incendios.
5. 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, demodo que cada cabina sea independiente.
6. Las paredes del cubo serán construidas de hormigón, ladrillo o metálicas, cumpliendo con lasnormas de protección contra incendios.

Artículo 86. Sala de máquinas.

Las salas de máquinas cumplirán las siguientes condiciones:

1. El acceso a la sala de máquinas, durante la instalación del ascensor, debe permitir el ingresosolo del personal autorizado sin depender de terceras personas.
2. No se permite que la sala de máquinas sea lugar de tránsito para acceder a otras áreas.
3. Los accesos y sala de máquinas deben ser iluminados por uno o varios dispositivos eléctricos instalados permanentemente.
4. La estructura de la sala de máquinas debe ser diseñada de acuerdo a las característicasrequeridas por el fabricante.
5. Se prohíbe dentro de la sala de máquinas a elementos, accesorios, materiales e instalaciones extraños a los ascensores. La sala de máquinas debe mantenerse permanentemente limpia yno se permite que se use como depósito de basura ni para bodegaje ni otros fines.
6. Los espacios destinados a alojar máquinas, equipos de control y otras maquinarias, debenser protegidos de condiciones tales como humedad, fuego, etc.
7. Toda abertura o hueco que no forma parte de la instalación del ascensor deberá ser cubiertoa fin de evitar accidentes.
8. Todo cuarto de máquinas deberá conformar un sector independiente de incendios, utilizandopara su

construcción materiales resistentes al fuego.

9. Las salas de máquinas deben estar ventiladas, garantizando la evacuación del calor emitidopor el equipo, según las especificaciones técnicas del fabricante. Estos lugares deben protegerse de vapores nocivos y humedad. No se permite que los locales ajenos a los ascensores evacuen aire viciado a este ambiente.

Artículo 87. Pozo de ascensores.

Se debe garantizar que tan sólo las personas debidamente autorizadas puedan ingresar a éste pararealizar trabajos netamente de instalación, inspección, reparación, mantenimiento o modernización del ascensor. El pozo de los ascensores debe cumplir con lo siguiente:

1. El pozo dispondrá de una profundidad suficiente para dar el espacio mínimo de seguridad dentro de la plataforma inferior del carro y el nivel inferior del pozo, de manera tal de alojar alos amortiguadores.
2. Al pozo del ascensor se debe prever de los medios o sistemas que eviten la acumulación dehumos o gases calientes en caso de incendio.
3. El foso debe ser construido con materiales impermeabilizantes y disponer de sistemas dedrenaje que impidan la acumulación de agua.
4. El pozo dispondrá de un sobre recorrido, con una altura suficiente para dar el espacio mínimode seguridad entre el techo de la cabina y la parte inferior de la sala de máquinas o tapa.
5. Las paredes del pozo deben ser pintadas (blanco) para facilitar los trabajos de instalación y mantenimiento.
6. En cada foso se debe ubicar un interruptor que permita abrir el circuito de seguridades.
7. No deben existir en el pozo y foso elementos constructivos estructurales o de cualquier otra naturaleza que impidan la correcta instalación y operación de los distintos dispositivos de los ascensores.
8. Los pozos de elevadores y montacargas estarán construidos con materiales incombustibles y contarán con un sistema de extracción de humos.
9. Entre pozos de ascensores adyacentes, en los cuales no existan paredes divisorias que separen un pozo de otro, debe existir una separación en la parte inferior del foso (malla opared) con altura mínima de 2,5 metros.
10. El fondo del foso deberá ser construido para soportar y garantizar las cargas y reacciones establecidas por el fabricante del ascensor.
11. El pozo deberá tener los elementos rígidos que permitan el correcto anclaje y sujeción de lasguías de cabina, contrapeso y/o pistón que garanticen la alineación y reacción sobre los puntos de apoyo, salvo el caso que el ascensor disponga de su propia estructura autosoportante.

Artículo 88. Cabina.

La cabina del ascensor deberá cumplir las siguientes condiciones:

1. Las paredes, piso y techo deben encontrarse siempre en buen estado, sin presentar desgasteo deterioros excesivos.
2. El sistema operativo de los ascensores no debe permitir que éste arranque mientras la puertade cabina se encuentre abierta.
3. El sistema operativo de los ascensores no debe permitir que la puerta de cabina se abramientras la cabina esté en movimiento.
4. Toda cabina de ascensores debe tener los medios de iluminación adecuados; dichailuminación no será interrumpida durante el funcionamiento del elevador.
5. Todo ascensor debe estar provisto de una fuente de energía recargable, automática, la cualserá capaz de alimentar una lámpara de 1W al menos durante 15 minutos, en caso de interrupción de la energía eléctrica normal.
6. Los equipos o aparatos a los que se utiliza en la operación, control y seguridad del elevador,no se deberán instalar dentro de la cabina.
7. Las cabinas que tengan elementos de vidrio que remplacen a las paredes o puertas debenser vidrios de seguridad.
8. Toda cabina panorámica que tenga sus paredes laterales o posteriores de vidrio debe serprovista

de un pasamano para protección del pasajero.

9. Todo ascensor debe mantener, en el lugar más visible, la placa en la que se establezca la carga máxima que el elevador puede levantar, con letras de altura no menor a 6.5 mm; en esta placa además se indicará el número de pasajeros que puede transportar y la marca defábrica.
10. Para permitir la salida de los pasajeros, en el caso de parada imprevista cerca del nivel del piso, debe ser posible: Abrir o entreabrir, manualmente la puerta de cabina desde el acceso del piso. Abrir o entreabrir, manualmente desde el interior de la cabina, la puerta de cabina yla del piso que está acoplada, en el caso de puertas de accionamiento simultaneo.

Artículo 89. Comandos.

Los comandos deberán considerar lo siguiente:

1. Los botones pulsadores de emergencia y parada deben estar agrupados en la parte inferior del tablero de control a una altura máxima de 1 m. medida desde el nivel del piso terminado.
2. La dimensión de los botones de control no puede ser inferior a 20 mm x 20 mm ó 20 mm dediámetro según su forma.
3. Los botones de llamado exterior deben estar ubicados a una altura máxima de 1.20 referida asu eje, medida desde el nivel de piso terminado. Todos los botones pulsadores de los comandos interiores y exteriores deben contar con señalización en relieve, en sistema Braille,señal acústica y colores contrastantes.
4. El tablero de control interior debe estar ubicado a una altura máxima de 1,20 metros medidadesde el desnivel de piso terminado de la cabina, al borde superior del tablero.

Artículo 90. Dimensiones mínimas.

Las dimensiones mínimas libres del interior de la cabina del ascensor, debe ser de 1,20 metros de fondo y 1,00 metro de ancho, para permitir alojar una silla de ruedas y a un eventual acompañante.

Las dimensiones mínimas del vano de la puerta de la cabina deben ser de 0,90 metros de ancho y metros de alto. Su accionamiento debe ser automático.

Por lo menos una de las paredes interiores del ascensor debe tener un pasamano ubicado a

0,90 metros de alto y con las características generales ya definidas para este tipo de elemento segúnNTE INEN 244.

El mecanismo de apertura de puertas debe estar provisto de un sensor automático ubicado máximo a0,80 metros del piso. La intensidad luminosa en el interior de la cabina no debe ser menor a 100 luxes.

Las instalaciones eléctricas considerarán lo siguiente:

Artículo 91. Instalaciones eléctricas.

1. La alimentación eléctrica para el ascensor debe disponer de una protección termo magnética técnicamente elegida y debe ser de carácter exclusivo. Ningún otro servicio (bombas, iluminación, servicios eléctricos generales, etc.) se compartirá en este circuito.
2. Los conductores deben estar diseñados de manera que garanticen la correcta demanda deenergía eléctrica para los ascensores, y deberán estar correctamente fijados y dispuestos para evitar que ocurran cortocircuitos o roturas por el recorrido del carro.
3. En caso de ser necesarios empalmes intermedios, éstos deben realizarse por medio de cajasy terminales de conexión.
4. Cualquier conexión entre cables debe hacerse a través de conectores y borneras.
5. Toda la instalación eléctrica debe tener las fases tierra y neutro separadamente desde eltablero de distribución.
6. El cable viajero debe garantizar que los alambres que trasmitan corriente alterna no interfieran con los alambres que trasmitan corriente continua o con alambre que transmitaninformación digital.
7. El constructor debe proveer dentro del pozo una instalación de iluminación y tomas de fuerza, ubicadas a nivel de cada piso. Lo que garantizará las operaciones de montaje, mantenimientoy reparación.
8. En la sala de máquinas debe existir por lo menos una toma de fuerza polarizada por cadaascensor que permita los trabajos de montaje, mantenimiento y reparación dentro de estaárea.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

9. Si por razones técnicas de seguridad o de mantenimiento se tiene que reemplazar el cableviajero éste debe ser de mejores o al menos de las mismas características técnicas del original, no se permite remiendo de sus conductores.
10. En las instalaciones eléctricas de sala de máquinas se debe garantizar que los alambres que trasmiten corriente alterna no interfieran con los alambres que trasmitan corriente continua o con los alambres que trasmitan información digital.

Artículo 92. Disposiciones específicas.

Las dimensiones para el pozo de ascensor o elevador, la cabina, las dimensiones para sobre recorrido, altura y sala de máquina en los pozos, su capacidad, y sus características se basarán enlas especificaciones de cada uno de los fabricantes.

Artículo 93. Montacargas.

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

1. Dispondrán de acceso propio, independiente y separado de los pasillos o espacios paraacceso a elevadores de pasajeros.
2. No podrán usarse para transporte de pasajeros a no ser de sus propios operadores.
3. Podrán desplazarse vertical u horizontalmente o de manera combinada.

Artículo 94. Elevadores no usuales.

Los tipos no usuales de elevadores para transporte vertical de pasajeros además de cumplir con todas las disposiciones pertinentes de esta sección, deberán presentar los requisitos necesarios quegaranticen absoluta seguridad de servicio.

Artículo 95. Escaleras mecánicas y eléctricas.

Las dimensiones de los descansos o pasillos de desembarque de las escaleras mecánicas, no seránmenores a tres veces el ancho útil de éstas y en ningún caso inferiores a 1,50 metros a partir del pisometálico de embarque. Se considerará, además:

1. El ángulo de inclinación será de 25°, 30° o 35°
2. La velocidad de desplazamiento podrá variar entre 0,30 m/seg. y 0,60 m/seg.
3. En ningún caso las dimensiones para escaleras fijas de una edificación, podrán reducirse porla instalación de escaleras mecánicas.

Artículo 96. Protecciones

Los ascensores y escaleras para transportación vertical estarán equipados con todos los dispositivos de seguridad que proporcionen el máximo de protección a los pasajeros y a la carga.

SECCIÓN SEXTA.

Protección contra incendios y otros riesgos

Artículo 97. Generalidades.

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

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

Las normas de protección contra incendios, fugas, derrames, inundaciones deberán ser cumplidaspor todos los edificios existentes, así como por los edificios a construirse y aquellos que estando construidos fueron objeto de ampliación, remodelación o remoción de una superficie que supere latercera parte del área total construida de la edificación.

Si tales obras aumentaran el riesgo de incendio por la nueva disposición funcional o formal, o por lautilización de materiales altamente inflamables, podrá prohibir su ejecución.

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

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Artículo 98. Separación entre edificios.

Cuando los edificios se encuentran separados entre sí por una distancia inferior a tres metros, los muros enfrentados no presentarán vanos ni huecos.

La cubierta de un edificio cuya distancia a otro edificio colindante sea inferior a tres metros, no presentará orificios de salida, lucernarios ni claraboyas.

Artículo 99. Accesibilidad a edificaciones

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

Artículo 100. Precauciones durante la ejecución de las obras

Durante las diferentes etapas de la construcción de cualquier obra, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar los incendios, y en su caso para combatirlos mediante el equipo de extinción adecuado. Este deberá ubicarse en lugares de fácil acceso, y se identificará mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles.

Artículo 101. Escapes de líquidos inflamables.

Se tomarán las medidas necesarias para evitar escapes de líquidos inflamables hacia los sumideros o desagües como también la formación de mezclas explosivas o inflamables de vapores y aire.

Las substancias químicas que puedan reaccionar juntas y expeler emanaciones peligrosas o causar incendios y explosiones, serán almacenadas separadamente unas de otras.

Como alternativas de control se podrán construir muros contenedores, fosas perimetrales, tanques secundarios de al menos 110 % de la capacidad del tanque o reservorio de combustible o del producto.

Artículo 102. Almacenamiento de líquidos inflamables.

Queda prohibido mantener o almacenar líquidos o materiales inflamables dentro de locales destinados a reunir gran número de personas, tales como: cines, teatros escuelas, clubes, hospitales, clínicas, hoteles, locales deportivos y similares. Ninguna vivienda ni parte de ella podrá utilizarse para almacenar materiales altamente combustibles, inflamables o explosivos.

Artículo 103. Extintores de incendio.

Todo establecimiento de trabajo, servicio al público, comercio, almacenaje, espectáculo o de reunión que por su uso implique riesgo de incendio, deberá contar con extintores de incendio del tipo adecuado a los materiales usados y a la clase de riesgo.

El número de extintores no será inferior a uno por cada 200,00 m^2 del local o fracción. Los extintores se colocarán en las proximidades a los sitios de mayor riesgo o peligro, de preferencia junto a las salidas y en lugares fácilmente identificables y accesibles desde cualquier punto del local, considerando que la distancia máxima de recorrido hasta alcanzar el extintor más cercano será de 25,00 metros.

Estos implementos de protección, cuando estuvieren fuera de un gabinete, se suspenderán en soportes o perchas empotradas o adosadas a la mampostería, cuya base no superará una altura de 1,50 m. del nivel del piso acabado; se colocarán en sitios fácilmente identificables y accesibles.

Artículo 104 Precauciones durante la ejecución de las obras.

Durante las diferentes etapas de la construcción de cualquier obra, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar los incendios y en caso de combatirlos mediante el equipo de extinción adecuado. Éste deberá ubicarse en lugares de fácil acceso y se identificará mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles.

Artículo 105. Puertas.

En las edificaciones no unifamiliares, las puertas de acceso a escaleras se construirán con material esa prueba de fuego. En ningún caso su ancho libre será inferior a 0,90 metros ni su altura menor a 2,10 metros. Estas puertas se abatirán hacia afuera en el sentido de la circulación de salida, al abrirse no deberán obstruir las circulaciones ni descansos de rampas o escaleras y deberán contar con un dispositivo automático de cierre.

Las cerraduras no requerirán el uso de llaves desde el interior, si son puertas automáticas deben tener posibilidad de apertura manual.

Las puertas tipo cortafuegos responderán al tiempo mínimo requerido de resistencia al fuego, según la clase de riesgo de incendio del local donde se ubiquen. Las puertas deberán girar sobre el eje vertical y su giro será de

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

90 a 180 grados.

Artículo 106. Ductos de basura.

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

Artículo 107. Chimeneas.

Las chimeneas deberán proyectarse de tal manera que los humos y gases sean conducidos pormedio de un ducto directamente al exterior en la parte superior de la edificación, a una altura nomenor de 1.00 m. del último nivel accesible.

En el caso de necesitar varias chimeneas, cada una de éstas dispondrá de su propio ducto.

Artículo 108. Pisos, techos y paredes.

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

Artículo 109. Protección de elementos estructurales de acero.

Los elementos estructurales de acero en edificios de más de cinco niveles, deberán protegerse pormedios de recubrimientos a prueba de fuego.

En los niveles destinados a estacionamiento será necesario colocar protecciones a estosrecubrimientos para evitar que sean dañados por los vehículos.

Artículo 110. Limitación de áreas libres.

Todo edificio se diseñará de modo que no existan áreas libres mayores a 1.000 m^2 por planta. Si porrazones funcionales un edificio requiere de locales con áreas libres mayores a la señalada, éstos se permitirán exclusivamente en planta baja, mezanine, primera planta alta y segunda planta alta, siempre y cuando desde estos locales existan salidas directas hacia la calle, ambiente abierto o escaleras de incendio.

Artículo 111. Señalización de emergencia.

Todos los elementos e implementos de protección contra incendios deberán ser visibles, fácilmente identificables y accesibles desde cualquier punto del local al que presten protección. Todos los medios de salida con sus cambios de dirección (corredores, escaleras y rampas) serán señalizadosmediante flechas indicadores, siempre y cuando prestaren el servicio exclusivo de emergencia.

Los colores, señales, símbolos de seguridad, como los colores de identificación de los diferentes tiposde tubería se regirán de acuerdo a lo establecido en las normas INEN 440 y 439, se considerará además lo establecido en la NTE INEN 2 239:2000 referente a señalización y a lo dispuesto por el Cuerpo de Bomberos del cantón Gualaceo.

Artículo 112. Disposiciones adicionales y soluciones alternativas.

En caso de alto riesgo el Cuerpo de Bomberos de Gualaceo podrá exigir el cumplimiento de disposiciones adicionales o diferentes a las establecidas. De igual manera aceptará solucionesalternativas, a solicitud del interesado, siempre y cuando tales medidas sean compatibles o equivalentes a las determinadas en su reglamento.

Artículo 113. Casos no previstos.

Los casos no previstos en esta sección, quedarán sujetos a las disposiciones que al efecto dicte elCuerpo de Bomberos de Gualaceo.

Artículo 114. Ubicación de implementos.

La ubicación y colocación de los elementos e implementos de protección contra incendios se efectuarán de acuerdo con las disposiciones del Cuerpo de Bomberos de Gualaceo, tanto en lugares,como en cantidad, identificación, iluminación y señalización.

SECCIÓN SÉPTIMA.

Construcciones sismo resistentes

Artículo 115. Referencia a normas específicas.

Todas las edificaciones deberán poseer una estructura que tenga estabilidad, tanto para cargasverticales, como para empujes sísmicos, para lo cual deberá cumplir con todas las normas y recomendaciones de:

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

1. La Norma Ecuatoriana de la Construcción, en sus capítulos: NEC_SE_CG(Cargas No Sísmicas), NEC_SE_GC (Geotecnia y Cimentaciones), MEC_SE_DS_ (Peligro Sísmico) (Aprobados mediante Acuerdo Ministerial No. 0028 del 19 de Agosto de 2014 publicado enRegistro Oficial No. 319 del 26 de Agosto de 2014); NEC_HS_VIDRIO (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0047 del 15 de Diciembre de 2014 publicado en el Registro OficialNo. 413 del 10 de Enero de 2015).
2. Cuando se trate de Estructuras Metálicas además de las mencionadas en el literal a, se aplicará el capítulo NEC_SE_AC (Estructura de Acero) (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0047 del 15 de Diciembre de 2014 publicado en Registro Oficial No. 413 del 10de Enero de 2015) y las demás normas indicadas en el mismo.
3. Cuando se trate de estructuras de Hormigón Armado además de las mencionadas en el literala, se aplicará el capítulo NEC_SE_HM (Estructura de Hormigón Armado) (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0028 del 19 de Agosto de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 319 del 26 de Agosto de 2014) y las demás normas indicadas en el mismo.
4. Cuando se trate de Estructuras de Madera además de las mencionadas en el literal a, se aplicará el capítulo NEC_SE_MP (Estructuras de Madera) (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0047 del 15 de Diciembre de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 413 del10 de Enero de 2015) y las demás normas indicadas en el mismo.
5. Cuando se trate de Estructuras de Mampostería Estructural además de las mencionadas enel literal a, se aplicará el capítulo NEC_SE_MP (Mampostería Estructural) (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0028 del 19 de Agosto de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 319 del 26 de Agosto de 2014 y las demás normas indicadas en el mismo.
6. Se aplicará el capítulo NEC_SE_VIVIENDA (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No.0047del 15 de Diciembre de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 413 del 10 de Enero de 2015) y los demás capítulos mencionados en el literal a. para las viviendas de hasta dos pisos que cumplan con los requisitos indicados en el mencionado capítulo.
7. Para el caso de evaluaciones de estructuras existentes se aplicará el capítulo NEC_SE_RE (Riesgo Sísmico) (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0028 del 19 de Agosto de 2014publicado en Registro Oficial No. 319 del 26 de Agosto de 2014) y de las demás normas indicadas en el mismo.
8. Cuando se pusiesen en vigencia a nivel nacional nuevas normas de construcción que sustituyan, modifiquen o complementen a las indicadas en el presente artículo, éstas deberánser aplicadas por los profesionales, proyectistas o constructores de manera obligatoria.

Artículo 116. Responsabilidad técnica.

Es de responsabilidad del proyectista estructural, del ingeniero geotécnico 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 Direcciónde Planificación exigirá que se acompañe a la planificación presentada un estudio específico de mecánica de suelos suscrito por un profesional de la rama.

CAPÍTULO IV

NORMAS POR TIPO DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA.

Edificaciones de vivienda

Artículo 117. Alcance.

Esta norma técnica constructiva es de obligado cumplimiento para edificaciones de vivienda en el Cantón Gualaceo a fin de preservar condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y confort parasus habitantes.

El diseño, dimensiones mínimas y construcción de los locales de las edificaciones cumplirán además con los requisitos pertinentes a lo estipulado en el Capítulo II, Sección Segunda: Accesibilidad al medio físico.

Artículo 118. Unidad de Vivienda.

Para efectos de la presente normativa, se considerará como unidad de vivienda la que esté formada por lo menos de: sala de estar, un dormitorio, cocina, cuarto de baño y área de servicio. Pudiendo serviviendas unifamiliares y multifamiliares resueltas en edificios de altura o conjuntos habitacionales.

Artículo 119. Dimensiones mínimas de locales.

Las dimensiones mínimas de los locales serán conforme el siguiente detalle:

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

1. Locales habitables. Los locales habitables tendrán una superficie mínima útil de 6 m², ningunade cuyas dimensiones laterales será menor a 2,00 metros libres.
2. Dormitorios exclusivos. La unidad mínima de vivienda deberá disponer por lo menos un dormitorio exclusivo con superficie mínima de 8,10 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 metros libres, provisto de closet anexo de superficie mínima de0,72m². y ancho no menor a 0,60 metros libres.
3. Otros dormitorios con excepción del servicio, dispondrán de closet anexo con superficiemínima de 0,54 m² y ancho no menor a 0,60 metros.
4. Sala de estar. Tendrá una superficie mínima de 7,30m², ninguna de cuyas dimensioneslaterales será menor a 2,70 metros.
5. Comedor. Tendrán una superficie mínima de 7,30m², ninguna de cuyas dimensioneslaterales, será menor a 2,70 metros.
6. Cocina. Tendrán una superficie mínima de 4,50 m², ninguna de cuyas dimensiones lateralesserá menor a 1,5 metros, deberá incluir un mesón de trabajo en un ancho no menor a 0,60 metros.
7. Baños. Tendrán una superficie mínima de 2,50m², las dimensiones mínimas laterales debaños serán de 1,20 metros.
8. Área de Servicio. tendrá una superficie mínima de 2,25 m²., ninguna de cuyas dimensiones será menor a 1,50m. libres, pudiendo anexarse espacialmente al área de cocina y dividida deesta, por medio de un muro o tabiquería de 1,50 metros de altura.
9. Área de Secado. En toda vivienda se destinará un área de secado de ropa anexa al área deservicio o fuera de ella y tendrá una superficie mínima útil de 3,00 m² ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1,50 metros.

Artículo 120. Servicios sanitarios de la vivienda.

Toda vivienda deberá disponer de los siguientes servicios sanitarios:

a. Cocina: Fregadero con interceptor de grasas.
b. Baño: Lavamanos, inodoro y ducha.
c. Lavadero de ropa.

Artículo 121. Departamentos de un solo ambiente.

En edificios colectivos de vivienda, se aprobará la construcción de viviendas de un solo ambiente,cuando cumplan los siguientes condicionantes:

1. Un local destinado a la habitación, que reúna todas las condiciones del local habitable con elmáximo de mobiliario incorporado, que incluya closet, y un área mínima de 12,00 m² libres, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor 2,70 metros.
2. Un baño completo que contendrá lavamanos, inodoro y ducha.
3. Cocina con mueble de cocina, lavaplatos y extractor natural o mecánico, tendrá un área mínima de 2,25 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1,50 metros libresy el mesón de trabajo tendrá un ancho mínimo de 0,60 metros.
4. Un área de servicio.

Artículo 122. Dimensiones de puertas.

Las hojas de las puertas serán de acuerdo a las siguientes características:

1. Altura mínima: 2,05 metros.
2. Secciones mínimas:
   a. Acceso a vivienda o departamento: 1,00 metro.
   b. Dormitorios, salas, comedores: 0,90 metros.
   c. Cocinas y áreas de servicio:0,90 metros.
   d. Baños:0,70 metros.

Artículo 123 Estacionamientos.

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

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

1. Un puesto de estacionamiento por cada unidad de vivienda, cuando estas sean de tipounifamiliar o bifamiliar.
2. En conjuntos habitacionales, Un estacionamiento por cada dos unidades de vivienda de hasta120,00 m^2 en total y un puesto adicional por cada fracción de 120,00 m^2 en exceso.
3. Un puesto de estacionamiento por cada dos unidades de vivienda, cuando estas sean tiposuite.
4. Un puesto de estacionamiento por cada tres unidades de vivienda en programas que demuestren ser de interés social siempre que el área de la unidad de vivienda no exceda a80,00 m^2.
5. Además de todo lo estipulado en este Artículo, las edificaciones para habitación se sujetarána lo establecido en el Capítulo IV. Sección décima cuarta: Estacionamientos y edificios de estacionamientos.

SECCIÓN SEGUNDA

Edificaciones para educación

Artículo 124. Alcance.

Para efectos de esta Ordenanza, se considerarán edificaciones para educación, las destinadas a brindar prestaciones de educación, conforme a la clasificación establecida por el Ministerio de Educación, para la enseñanza y el aprendizaje como: escuelas de educación básica, educación inicial, educación básica y bachillerato, unidades educativas, institutos, universidades, extensionesuniversitarias y otras de uso similar.

Los establecimientos educativos deberán ocupar la totalidad de la edificación. No se permitirá otros usos compartidos.

El diseño, dimensiones mínimas y construcción de estas edificaciones cumplirán, además, con losrequisitos pertinentes a lo estipulado para accesibilidad de personas con discapacidad.

Artículo 125. Norma general.

No se autorizará la apertura de ningún centro de educación en locales existentes no planificados paracentros educativos, sin un informe previo favorable del Ministerio de Educación a través de sus Direcciones Distritales y Coordinación Zonal y para su cambio de uso por parte de la Dirección de Planificación.

Todo local que previo informe de la Dirección de Planificación y Ministerio de Educación autorizare para el funcionamiento de locales para educación en edificios existentes, deberá cumplir con todoslos requisitos y normativas vigentes en esta Ordenanza y en lo dispuesto en el Plan de Desarrollo yOrdenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 126. Edificios de educación superior.

Los edificios destinados a la enseñanza superior se sujetarán a las disposiciones de esta sección amás de las pertinentes de la presente Ordenanza y lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Artículo 127. Edificios de educación inicial, EGB y Bachillerato.

Los edificios que se construyan o destinen a la educación Inicial, Educación General Básica y Bachillerato se sujetarán a las disposiciones de esta sección a más de las pertinentes de la presenteOrdenanza.

Artículo 128. Distancia mínima y criterios para su localización.

Para las nuevas implantaciones de establecimientos educacionales en el Cantón Gualaceo deberá observarse como distancias mínimas entre establecimientos a los radios de influencia constantes en la tabla Nº 01 del Capítulo II. Sección quinta: Equipamientos y áreas verdes, de la presente Ordenanza, la que regirá a partir del equipamiento sectorial, pudiendo ubicarse a una distancia mínima de 1000 metros de cualquier edificación escolar y su acceso principal será necesariamente através de una vía colectora o local no inferior a 12 metros de ancho.

Artículo 129. Accesos.

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

Artículo 130. Locales para la enseñanza.

Se exponen a continuación los parámetros que deben cumplir los locales para la enseñanza:

1. Aulas. Los locales destinados para aulas o salas de clase, deberán cumplir las siguientes condiciones particulares:

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

a. Altura mínima entre el nivel de piso terminado y cielo raso: 3,00 metros libres.

b. Área mínima por alumno: Preparatoria 1,00 m^2 x alumno. Básica elemental, media ysuperior: 1,20 m^2 x alumno.

c. Capacidad máxima: 30 alumnos en los niveles preparatoria, básica elemental y media; y35 alumnos en los niveles básica superior y bachillerato.

d. Distancia mínima medida entre el pizarrón y la primera fila de pupitres: 1,60 metros libres,y longitud máxima entre el pizarrón y la última fila de pupitres 8,00 metros.

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

Artículo 131. Auditorios, gimnasios y otros locales de reunión.

Todos los locales destinados a gimnasios, auditorios y afines cumplirán con todo lo especificado en elCapítulo IV. Sección octava: Salas de espectáculos de la presente Ordenanza.

Artículo 132. Salas de clases especiales.

Las salas de clase en donde se almacenen productos inflamables o que signifiquen un riesgo (por derrame; fugas, volatilidad corrosión, toxicidad, etc.) y se trabaje o se use fuego, como laboratorios, talleres y similares, se construirán con materiales resistentes al fuego, pisos y paredes impermeables,y dispondrán de suficientes puertas de escape, para su fácil evacuación en casos de emergencia. Se observarán las normas de protección contra incendios.

Artículo 133. Áreas mínimas de recreación.

Los patios cubiertos y los espacios libres destinados a recreación cumplirán con las siguientes áreasmínimas:

1. Preparatoria: 1,50 m^2 x alumno.

2. Básica elemental, media, superior y bachillerato: 5,00 m^2 x alumno.

En ningún caso será menor a 500 m^2 concentrados o dispersos en un máximo de dos cuerpos enproporción máxima frente-fondo 1:3.

Además, contarán con galerías o espacios cubiertos situados a nivel de las aulas, para su uso cuando exista mal tiempo, con una superficie no menor de la décima parte de la superficie exigida delos patios.

Los locales para la educación general básica deberán contar como mínimo, con una superficie pavimentada de 15,00 por 30,00 metros destinada a una cancha múltiple, la cual podrá ser imputadaa la superficie exigida del patio.

Cuando un establecimiento educativo atienda además a los niveles de inicial y preparatoria deberá contar con un patio independiente para uso exclusivo de este nivel de educación. Los locales de estas edificaciones que alberguen un número mayor a 100 alumnos y los destinados a los niveles deinicial, preparatoria y básica elemental, estarán situados únicamente en la planta baja.

Artículo 134. Patios de piso duro.

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

Artículo 135. Servicio médico y dental.

Toda edificación para educación deberá estar equipada de un local destinado a servicio médico deemergencia para primeros auxilios mínimo de 24,00 m^2 y un adicional de 12,00 m^2 para servicio dental, y contendrá consultorio, sala de espera y 1/2 baño.

Artículo 136. Bar estudiantil.

Por cada 180 alumnos se dispondrá de un local con área mínima de 12,00 m^2, con un lado mínimo de2,40 metros con un fregadero incluido. Los pisos serán de material cerámico antideslizante. Las paredes estarán revestidas de cerámica lavable hasta una altura de 1,80 metros. Estarán localizados a una distancia no menor de 3,00 metros de las aulas y preferentemente vinculado a las áreas recreativas.

Artículo 137. Conserjería.

La vivienda de conserje cumplirá con las condiciones expuestas en el Capítulo IV. Sección primera: Edificaciones de vivienda de la presente Ordenanza.

Artículo 138. Servicios sanitarios.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

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

Los servicios sanitarios para los alumnos estarán agrupados en baterías de servicios higiénicosindependientes para cada sexo y estarán equipados de acuerdo a las siguientes relaciones:

Tabla 10. Servicios sanitarios, educación.

SERVICIOS SANITARIOS - EDUCACIÓN			
NIVEL	HOMBRES		MUJERES
	INODOROS	URINARIOS	INODOROS
Inicial y preparatoria	1 Inodoro y 1 lavabo por cada 10 alumnos, serán instalados a escala de los niños y serelacionarán directamente con las aulas de clase		
Básica elemental y media	1 por cada 30 alumnos	1 por cada 30 alumnos	1 por cada 20 alumnas
Básica superior y bachillerato	1 por cada 40 alumnos	1 por cada 40 alumnos	1 por cada 20 alumnas
1 lavabo por cada dos inodoros (se puede tener lavabos colectivos)Se dotará de un bebedero higiénico por cada 100 alumnos.			

Todo edificio de acceso público contará con un área higiénico-sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente (Referencia NTE INEN 2293) y (NEC-HS-AU-2019).

Artículo 139. Construcciones con materiales combustibles.

Las edificaciones que se construyan con materiales combustibles no podrán tener más de una plantabaja y un piso alto. Sus cielos rasos deberán revestirse con materiales incombustibles.

Artículo 140. Materiales inflamables y otros.

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

Artículo 141. Altura de edificación.

Las edificaciones de educación, no podrán tener a más de planta baja, tres pisos altos.

Artículo 142. Distancias entre bloques.

Las distancias mínimas entre bloques, se regirán de acuerdo a la siguiente relación:

1. Para una sola planta: 3,00 metros libres.
2. A partir del primer piso alto, la distancia se incrementará en 2,00 metros libres por cada piso adicional.

Artículo 143. Muros, mamposterías, tabiques.

Las aristas externas de intersección entre muros, deberán ser chaflanadas o redondeadas. Los murosestarán pintados o revestidos con materiales lavables, a una altura mínima de 1,50 metros.

Artículo 144. Puertas.

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

Artículo 145. Elementos de madera.

Los elementos de madera accesibles a los alumnos, tendrá un perfecto acabado, de modo que suspartes serán inastillables.

Artículo 146. Escaleras.

Además de lo especificado en el Capítulo III. Sección tercera: Circulaciones interiores y exteriores dela presente Ordenanza, cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Sus tramos deben ser rectos, separados por descansos y provistos de pasamanos por susdos lados.
2. El ancho mínimo útil será de 1,80 metros libres por cada 180 alumnos o fracción. Cuando lacantidad de alumnos fuere superior, se aumentará el número de escaleras, según la proporción indicada.
3. El número de alumnos se calculará de acuerdo con la capacidad de las aulas a las que denservicio las escaleras.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

4. La iluminación y ventilación de las cajas de escaleras, cumplirán con lo dispuesto en el Capítulo III, Sección Segunda de esta Ordenanza. Las escaleras a nivel de planta baja, comunicarán directamente a un patio, vestíbulo o pasillo.
5. Las puertas de salida, cuando comuniquen con escaleras, distarán de éstas, una longitud no menor a una vez y medio el ancho útil del tramo de escaleras y abrirán hacia el exterior.
6. En los establecimientos nocturnos, las escaleras deberán equiparse con luces de emergencia, independiente del alumbrado general.
7. Contarán con un máximo de 18 contrahuellas entre descansos.
8. Tendrán una huella no menor a 0,28 metros ni mayor de 0,34 metros y una contrahuella máxima de 0,16 metros para inicial, preparatoria, básica elemental y media y de 0,18 metros para básica superior y bachillerato.
9. Ninguna puerta de acceso a un local, podrá colocarse a más de 25,00 metros de distancia dela escalera que le dé servicio.
10. Las escaleras deberán construirse íntegramente con materiales contra incendio.

Artículo 147. Pasillos.

El ancho de pasillos para salas de clase y dormitorios, se calculará de acuerdo al inciso 2.) del artículo anterior, pero en ningún caso será menor a 1,80 m. libres. En el desarrollo de los pasillos no podrán colocarse tramos pequeños de escaleras. Las circulaciones peatonales deberán ser cubiertas.

Artículo 148. Aleros.

Las ventanas deberán tener protección para atenuar la influencia del sol, los aleros de protección para las ventanas de los locales de enseñanza, serán de 0,90 metros como máximo.

Artículo 149. Iluminación.

La iluminación de las aulas se realizará por el paramento de mayor longitud, hasta anchura menor o igual a 7,20 metros. Para anchuras mayores la iluminación natural se realizará por ambos paramentos opuestos. Se alcanzará un factor de iluminación mayor o igual a 2%.

Deberá disponerse de tal modo que los alumnos reciban luz natural por el costado izquierdo y a todo largo del local. El área de ventanas no podrá ser menor al 20% del área de piso del local.

Cuando sea imposible obtener los niveles mínimos de iluminación natural, la luz diurna será complementada por luz artificial. Los focos o fuentes de iluminación no serán deslumbrantes, se podrán utilizar difusores o pantallas, y se distribuirán de forma que sirvan a todos los alumnos. Los niveles mínimos de iluminación en locales educativos se regirán por el siguiente cuadro:

Tabla 11. Nivel de iluminación en establecimientos educativos.

NIVEL DE ILUMINACIÓN EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS	
TIPO DE LOCAL	**NIVEL MÍNIMO DE ILUMINACIÓN (Lux)**
Corredores, estantes o anaqueles de biblioteca	70
Escaleras	100
Salas de reunión, de consulta o comunales	150
Aulas de clase y lectura; salas para exámenes; tarimas o plateas; Bibliotecas, oficinas	300
Salas de dibujo o artes	450

Los establecimientos que funcionen en horas de la noche deberán garantizar una iluminación artificial suficiente para una correcta visibilidad. Las fuentes de luz estarán repartidas de forma que iluminen claramente el pizarrón, el área de pupitres y las circulaciones.

Artículo 150. Ventilación.

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

Artículo 151. Volumen de aire por alumno.

Los locales de enseñanza deberán proveer el volumen de aire, no menor a 3,50 m^3 por alumno.

Artículo 152. Asoleamiento.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Los locales de enseñanza deberán tener la protección adecuada para evitar el asoleamiento directodurante las horas críticas, además de una adecuada orientación respecto del sol de acuerdo al tipode actividad.

Artículo 153. Visibilidad.

Los locales de clase deberán tener la forma y características tales que permitan a todos los alumnostener una visibilidad adecuada del área donde se imparta la enseñanza.

Artículo 154. Condiciones acústicas.

El diseño de los locales para enseñanza deberá considerar que el nivel de ruido admisible en el interior de las aulas no será superior a 42 dB(A) y los revestimientos interiores serán preferentementeabsorbentes para evitar la resonancia.

Artículo 155. Estacionamientos.

El número de puestos de estacionamientos para edificios de educación se calculará de acuerdo a lo especificado en el Capítulo IV. Sección Décima cuarta: Estacionamientos y edificios de estacionamientos de esta Ordenanza.

SECCIÓN TERCERA

Edificaciones de salud

Artículo 156. Alcance.

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

Los establecimientos hospitalarios deberán ocupar la totalidad de la edificación. No se permitirá otrosusos compartidos.

El diseño, dimensiones mínimas y construcción de estas edificaciones cumplirán, además, con losrequisitos pertinentes a lo estipulado para accesibilidad de personas con discapacidad.

Artículo 157. Distancia mínima y criterios para localización.

Los nuevos establecimientos de salud a implantarse en el Cantón Gualaceo observarán como distancia mínima distancias mínimas entre establecimientos a los radios de influencia constantes enel en la tabla Nº 01 del Capítulo II. Sección quinta: Equipamientos y áreas verdes, de la presente Ordenanza.

Artículo 158. Accesos.

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

Artículo 159. Altura libre de los locales.

Los locales destinados a antesalas, vestíbulo y salas de enfermos, tendrán una altura libre mínima de3,00 metros entre el nivel de piso y cielo raso; y, los demás locales habitables, cumplirán con las normas respectivas de esta Ordenanza.

Para otros locales, su altura dependerá del equipo a instalarse, pero en ningún caso será menor a2,50 metros libres, los demás locales habitables cumplirán con las normas respectivas de esta Ordenanza.

En áreas especiales como rayos X, quirófanos, sala de partos, la altura mínima recomendada es de3,00 metros prevaleciendo los requerimientos técnicos del instrumental, equipo y mobiliario.

En las centrales de oxígeno y casa de máquinas deberá considerarse la altura libre y necesaria enfunción de la especificación de los equipos mecánicos y eléctricos a instalarse, en máquinas debeconsiderarse el volumen de aire requerido por ventilación de los equipos y el

correspondiente aislamiento por ruido. Deberá también establecerse las medidas de prevención ycontrol de contaminaciones por ruido, emisiones difusas y riesgos inherentes (fugas, explosión, incendios).

Artículo 160. Pasillos.

Los pasillos cumplirán lo siguiente:

1. Deben ser iluminados y ventilados por medio de ventanas separadas por lo menos cada
2. 25.00 m., con aislamiento acústico.
3. Los pasillos de circulación general serán de 1,80 a 2,40 metros de ancho, dependiendo delflujo de

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

circulación.

4. El ancho de pasillos delante de ascensores será de 3,60 metros.
5. Transferencia de pacientes 3,60 a 4,80 metros de ancho.
6. Cuando la espera de pacientes se halle vinculada con un pasillo se calculará un área adicional de 1,35 m^2 de espera por persona mínimo, considerando 8 asientos por consultorio.
7. El piso será uniforme y antideslizante tanto en seco como en mojado. Los pasillos deberántener zócalos con una altura de 1,20 metros como mínimo.

Artículo 161. Puertas.

Las puertas de ingreso deben ser suficientemente amplias para el paso de camillas. Su ancho mínimoserá de 0,90 metros, siendo más aconsejable puertas de 2 hojas con un ancho mínimo de 1,40 metros.

Cuando las puertas abran hacia el exterior, no obstaculizarán la circulación en corredores, descansos de escaleras o rampas y estarán provistos de dispositivos de cierre automático.

Sus dimensiones mínimas son las siguientes:

1. Baños: 0,90 metros. En baños de pacientes se deben abrir hacia el exterior.
2. Consultorios y salas de hospitalización de 1 a 5 camas: 1,00 metro.
3. Salas de hospitalización con más de 5 camas: 1,30 metros, en dos hojas.
4. Salas de partos, quirófanos, salas de labor, salas de recuperación: 1,50 metros, en dos hojas.
5. Cocinas y otros servicios: 0,90 metros en 1 hoja o 1,40 metros en dos hojas, utilizable segúnel equipo que dispongan.
6. En áreas administrativas serán de 0,90 metros.
7. En servicios a los que acceden los pacientes en camillas o sillas de ruedas, carros de abastecimiento, equipos médicos portátiles y similares serán de 1,50 metros de ancho y doblehoja.
8. Las cerraduras de las puertas de los locales donde los pacientes puedan estar solos, nodeberán tener ningún tipo de seguro interno ni externo.
9. Las puertas en rayos X, dispondrán de la protección o recubrimiento necesario que no permita el paso de radiaciones producidas por el equipo lo cual está regulado por la Comisiónde Energía Atómica, igual consideración deberá exigirse para ventanas paredes y techos.

Artículo 162. Rampas.

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

Artículo 163. Escaleras.

Las circulaciones verticales se clasifican de acuerdo al usuario:

1. Escalera principal (paciente y público en general). Ancho = 1,50 metros.
2. Escalera secundaria (personal médico y paramédico). Ancho = 1,20 metros.
3. Escalera de emergencia (evacuación). Ancho 1,50 metros.

La huella y contrahuella para estos tres tipos de circulaciones verticales es de 0,30 metros y 0,17metros, respectivamente. No se diseñarán escaleras compensadas en sitios de descanso.

Se considera además lo establecido en los artículos pertinentes referidos a escaleras, constantes enesta Ordenanza. Existirá una escalera principal por cada 250 camas en total o por cada 40 camas por planta. Para casos de evacuación por emergencia deberá preverse algún sistema que facilite elescape del paciente, sobre todo del inhabilitado de movimiento.

Artículo 164. Elevadores.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo III. Sección quinta: Elevadores o ascensores de la presente Ordenanza, se tomarán en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Los elevadores en atención a la Unidad de Salud, se deben proveer de acuerdo al usuario:
   - Público en general,
   - Personal del establecimiento de salud,

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

- Paciente, y personal médico y paramédico,
- Retorno, material usado.

2. Existirá un elevador de varios usos por cada 100 camas o fracción.
3. Cuando la edificación tuviese a más de la planta baja, tres pisos altos, se preverán por lo menos dos elevadores, uno de los cuales será utilizado para la circulación de pacientes y abastecimientos limpios y el otro, para la circulación de retornos, material usado, desechos ysimilares.

Artículo 165. Salas de pacientes.

Sin perjuicio de lo establecido por el Ministerio de Salud, las salas de pacientes tomarán en cuentalas siguientes consideraciones:

1. La capacidad máxima por sala, debe ser de 6 camas para adultos, y para niños un máximo de 8 camas, debiendo disponer de un baño completo: El 10% del total de camas de las salas,será para aislamiento; en pediatría será el 20%.
2. El área mínima total de iluminación será del 20% del área del piso del local.
3. El área mínima total de ventilación será el 30% de superficie de la ventana; esta área seconsidera incluida en la de iluminación.
4. Esto se aplica a todos los locales de hospital, excluyendo las áreas específicas que por asepsia no permiten el contacto con el medio ambiente, con el exterior, o por su funcionalidadespecífica, como cámaras obscuras, y otros.
5. Las salas de aislamiento, tanto para enfermedades infectocontagiosas, como para quemados,deberán tener una antecámara o filtro previo con un lavabo y ropa estéril; con capacidad máxima de 1 a 2 camas con baño privado y un área mínima de 7,00 m^2 en el primer caso y 10,00 m^2 en el segundo.
6. Las salas de pediatría de 8 cunas, deben tener un lavabo pediátrico y un área de trabajo quepermita el cambio de ropa de niño. Se debe diferenciar las áreas de lactantes, escolares y pre-escolares.
7. En todas las habitaciones para pacientes, excepto los preescolares, debe existir un lavabofuera del baño, accesible al personal del hospital.
8. Para las salas de Neonatología, deberán observarse los requisitos señalados por el Ministeriode Salud Pública. En lo relacionado a la ubicación, se debe cumplir los siguientes requisitos:
    a. Estar integrado en el servicio de pediatría
    b. Localización muy próxima a obstetricia
    c. Tener luz exterior
    d. Tener un sistema de climatización y ventilación adecuadas
    e. Sala Neonatal, al menos 6,00 m^2 por puesto, integrado en Sala de Prematuros y Maduros
    f. Sala de Intensivos, al menos 14,00 m^2 por puesto
    g. Salas de Lactancia, al menos 4,00 m^2 por puesto
    h. Salas de visitas, al menos 4,00 m^2 por puesto
    i. Salas de servicios, al menos el 30% de la distribución total del servicio
    j. Todas las camas (cunas, incubadoras, cunas térmicas) deben tener ruedas para facilitarsu transporte.

Artículo 166. Centro quirúrgico y centro obstétrico.

Sin perjuicio de lo establecido por el Ministerio de Salud, las áreas quirúrgicas y obstétricas tomarán en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Estas áreas son asépticas, deben disponer de un sistema de climatización, para el ingreso hacia el centro quirúrgico y/o obstétrico deberá tomarse en cuenta un espacio de transferencia de paciente y personal. Por cada quirófano deben existir 2 lavabos quirúrgicos,pudiendo compartirse.
2. Se requiere un quirófano por cada 50 camas. Dependiendo de la clase de servicios que se vaa dar, se requerirá de quirófanos de traumatología con apoyo de yesos, otorrinolaringología yoftalmología con microscopios especiales.
3. El área mínima para quirófano será de 30,00 m^2. El área mínima para sala de partos, 24,00m^2.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

4. Todas las esquinas deben ser redondeadas, las paredes cubiertas de azulejo o de otromaterial, fácilmente lavable.
5. La altura del piso a cielo raso de 3,00 metros como mínimo.
6. Todas las esquinas deben ser redondeadas o juntadas a 45 grados; las paredes deben sercubiertas de piso a techo con azulejo u otro material fácilmente lavable.
7. Igualmente, el cielo raso debe ser liso, pintado al óleo o con un acabado fácilmente lavable,sin decoraciones, salientes o entrantes.
8. No debe tener ventanas, sino sistema de extracción de aire y climatización.
9. Debe tener 2 camas en recuperación por cada sala de parto o quirófano, con una toma deoxígeno y vacío por cada camilla.
10. El diseño de estos centros obstétricos y quirúrgicos, deben limitar el libre ingreso, pues sonzonas asépticas.
11. El personal deberá entrar siempre a través de los vestidores de personal, a manera de filtrosy los pacientes a través de la zona de transferencia.

Artículo 167. Esterilización.

Es un área restringida donde la ventilación directa no es la conveniente sino por medios mecánicos,además es necesario utilizar autoclave de carga anterior y descarga posterior. Se considerará lo siguiente:

1. Debe existir por lo menos dos áreas perfectamente diferenciadas: la de preparación confregadero y la de recepción y depósito de material estéril.
2. Se exige diferenciar la entrega de paquetes esterilizados, para hospitalización centroquirúrgico y obstétrico.
3. La recepción de paquetes a esterilizarse puede ser combinada.
4. El área mínima se calculará a razón de 0,90 m^2 por cama.
5. Puede disponer de iluminación natural y/o ventilación mecánica.
6. El recubrimiento de paredes, piso y cielo raso debe ser totalmente liso que permita fácillimpieza.

Artículo 168. Curaciones.

Las salas de curaciones tanto en emergencia como en consulta externa serán igual que losconsultorios médicos y con recubrimientos higienizables.

Artículo 169. Anatomía patológica.

También deberán ser fácilmente higienizables con recubrimiento de azulejos hasta el cielo raso y unárea mínima de 20,00 m^2.

Los servicios sanitarios considerarán lo siguiente:

Artículo 170. Servicios sanitarios.

1. En las salas de hospitalización se considera un baño completo por cada 6 camas, pudiendodiseñarse con baterías sanitarias para hospitalización o habitaciones con baño privado.
2. En las salas de aislamiento se preverá un baño completo por habitación, con ventilaciónmecánica.
3. En las esperas de público, se considerará un inodoro por cada 25 personas, un lavabo porcada 40 personas y un urinario por cada 40 personas. Se considerarán estos servicios independientes para hombres y para mujeres.
4. Los vestidores de personal, constarán de por lo menos 2 ambientes, un local para los servicios sanitarios y otro para casilleros. Conviene diferenciar el área de duchas de la deinodoros y lavabos, considerando 1 ducha por cada 20 casilleros, 1 inodoro por cada 20 casilleros, 1 lavabo y 1 urinario por cada 40 casilleros.
5. Las duchas de mujeres requieren divisiones y espacios para tocador común.
6. En cada sala de hospitalización debe colocarse un lavabo, lo mismo que en cadaantecámara.
7. El centro quirúrgico y obstétrico dispondrá de un vertedero clínico.
8. Además, contará con un área higiénico-sanitaria para personas con discapacidad o movilidadreducida

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

permanente (Referencia NTE INEN 2293) y (NEC-HS-AU-2019).

Artículo 171. Lavanderías.

Podrán localizarse dentro o fuera de las edificaciones. Las zonas de recepción y entrega de ropa,deben ser totalmente separadas, así como también, las circulaciones de abastecimiento de ropa limpia y retorno de ropa sucia. Debe contar con sub-áreas de recepción de ropa usada, lavado, secado, plancha, costura, depósito y entrega de ropa limpia.

El área mínima se calculará a razón de 1,20 m^2 por cama. Los muros serán impermeabilizados hastauna altura no menor a 2,10 metros y sus pisos serán antideslizantes tanto en seco como en mojado.

Artículo 172. Cocinas.

El diseño de cocinas estará en relación con las especificaciones del equipo a instalarse, el quedeberá permitir un flujo de trabajo unidireccional. Además, considerará lo siguiente:

1. El área mínima de cocina para edificaciones de salud, se calculará a razón de 1,00 m^2 porcama.
2. Las paredes y divisiones interiores de las instalaciones usadas para el servicio de cocina, deben ser lisas, de colores claros y lavables, se recomienda que sean recubiertas con azulejohasta una altura de 2,10 metros y 1,80 metros respectivamente como mínimo.
3. Debe considerarse el tiempo y la distancia, el tiempo máximo deber ser aproximadamente 10 minutos.
4. La distancia máxima del equipo de cocción a las mesas de trabajo será de 1,20 y la mínimaserá de 1,05 metros o para el estacionamiento de carros termos, se necesitará un área de 2,80 m^2 por unidad como mínimo.
5. La longitud de las mesas para recepción y entrega de loza de la máquina lavadora, varía deacuerdo al tamaño de la unidad, siendo usual un 60% para platos sucios y un 40% para platos limpios.
6. El equipo pesado de tipo estacionario tales como hornos, lavador y otros, pueden montarsesobre una base metálica o de mampostería de por lo menos 0,15 metros de altura.

Artículo 173. Disposición de desechos.

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

Artículo 174. Protección contra incendios.

A más de lo estipulado en el Capítulo III. Sección sexta: Protecciones contra Incendios y otros riesgosde la presente Ordenanza, cumplirán con los siguientes requisitos:

1. Los muros que delimitan la subestación de energía, dentro de la planta en que esté ubicada,serán de hormigón armado con un mínimo de 0,10 metros de espesor, para evitar la propagación del fuego a los otros locales.
2. Las alarmas de incendios deben existir a razón de 2 por piso al igual que extintores,localizados cerca a la estación de enfermería.
3. La vitrina del equipo para apagar incendios por lo general, será de 1 por cada 30 camas.
4. En caso de incendio o cualquier otro desastre, no se considerarán como medio de escape ascensores ni otros medios de evacuación mecánica ni eléctrica, debiendo hacerlo en lo posible por escapes de emergencia.
5. Cuando la instalación es de una sola planta, se permite escapar por puertas que den a las terrazas y a los terrenos del hospital. Para edificios de varias plantas, los medios de escapes,deben estar ubicados en los extremos y en el centro del edificio.
6. El sistema central de oxígeno se instalará en un local de construcción incombustible, adecuadamente ventilado y usado exclusivamente para este propósito o instalado al airelibre.
7. Cuando la capacidad de almacenamiento sea mayor a 2000 pies cúbicos debe ser instaladoen un cuarto separado o en uno que tenga una capacidad de resistencia al fuego de por lo menos una hora. El sistema central de oxígeno, con capacidad menor a los 2000 pies cúbicos puede ubicarse en un cuarto interior o separado. Estos locales no podrán comunicarse directamente con locales anestésicos o de almacenamiento de agentes inflamables.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

8. Para condiciones de seguridad, el Sistema Central de Oxígeno, debe estar a 15,00 metros como mínimo de centros de reunión, a 15,00 metros de áreas ocupadas por pacientes no ambulatorios; deberá ubicarse a 3,00 metros de distancia de los estacionamientos de vehículos. Estar por lo menos a 1,50 metros de paredes divisorias o edificios cercanos, o a 0,30 metros si se encuentra entre paredes protegidas a prueba de fuego.
9. De existir instalaciones centralizadas de GLP estas deberán cumplir lo dispuesto en esta normativa en lo correspondiente a tanques de GLP.
10. Las instalaciones de accesorios eléctricos ordinarios, colocados en los cuartos del sistema central de oxígeno, deben estar instaladas a una altura mínima de 1,50 metros sobre el nivel del piso terminado.

Artículo 175. Generador de emergencia.

Todas las edificaciones hospitalarias y clínicas tendrán generador de emergencia, dispuesto de tal modo que el servicio eléctrico no se interrumpa. Los generadores contarán con soluciones técnicas para controlar la propagación de vibraciones, la difusión de ruido y las emisiones gaseosas de combustión. La transferencia del servicio normal a emergencia debe ser en forma automática.

Las condiciones y tipo de locales que requieren instalación de generador de energía eléctrica de emergencia independiente los señalará el Ministerio de Salud, y se justificarán en la memoria eléctrica del proyecto.

Todas las salidas de tomacorrientes deben ser polarizadas.

El sistema eléctrico en salas de cirugía, partos, cuidados intensivos debe prever tablero aislado a tierra, piso conductivo aterrizado, tomacorrientes de seguridad a 1,50 metros del piso y conductores con aislamiento XHMW o similares, los conductores irán protegidos dentro de tubería metálica rígida roscable.

Artículo 176. Estacionamientos.

El estacionamiento del personal debe separarse del destinado para el público. El número de puestos de estacionamientos para edificios de salud se calculará de acuerdo a lo especificado en el Capítulo Sección décima tercera: Estacionamientos y edificios de estacionamientos, de esta Ordenanza.

SECCIÓN CUARTA

Edificios de comercios

Artículo 177. Alcance.

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

Artículo 178. Circulaciones interiores y galerías.

Para los edificios de oficinas se considerarán las disposiciones del Capítulo III. Sección tercera: Circulaciones interiores y exteriores de la presente Ordenanza.

En edificios de oficina, se entenderá por galería el espacio interior destinado a la circulación del público, con oficinas ubicadas a un lado.

Se adoptarán las siguientes dimensiones:

1. Altura mínima: 2,05 metros.

Artículo 179. Dimensiones de puertas.

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

Artículo 180. Mezzanine.

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

Artículo 181. Ventilación en edificios comerciales.

La ventilación de locales habitables de carácter comercial, como tiendas, almacenes, garajes, talleres, etc. podrá efectuarse por las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien por ventilación cenital por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será el

8% de la superficie útil de planta del local.

Los locales comerciales que tengan acceso por pasillos y que no dispongan de ventilación directa alexterior, deberán ventilarse por ductos, o por medios mecánicos, cumpliendo con lo establecido en Capítulo III. Sección segunda: Iluminación y ventilación de locales, de la presente Ordenanza.

Artículo 182. Ventilación por medio de ductos.

Las piezas de baño, cocinetas y otras dependencias similares en edificios de oficinas podrán ventilarse mediante ductos. En alturas menores a 9 m.: los ductos tendrán un área no menor a 0,04m^2 con un lado mínimo de 0,20 metros. En edificios de hasta 5 pisos, el ducto tendrá como mínimo 0,20 m^2 y una altura máxima de 12,00 metros. En caso de alturas mayores el lado mínimo será de 0,60 metros con un área no inferior a 0,36 m^2 libre de instalaciones.

Artículo 183. Ventilación mecánica

Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y controlcon ventilación natural, se usará ventilación mecánica.

Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación deelevados niveles de presión sonora y vibración.

Artículo 184. Locales de comercio de productos alimenticios.

Los locales que se construyan o habiliten para comercio de productos alimenticios, a más de cumplir con las normas de la presente sección y otras pertinentes de la Normativa, se sujetarán a lossiguientes requisitos:

1. Serán independientes de todo local destinado a la habitación.
2. Los muros y pavimentos serán lisos, impermeables y lavables.
3. Los vanos de ventilación de locales donde se almacenen productos alimenticios estarán dotados de mallas o rejillas de metal que aíslen tales productos de insectos, roedores y otroselementos nocivos.
4. Tendrán provisión de agua potable y al menos un fregadero.
5. Dispondrá de un vestidor y batería sanitaria para hombres y otra para mujeres de usoexclusivo de los empleados, compuesta por un inodoro, un lavabo y una ducha.
6. Cada local dispondrá de un medio baño para el público.

Artículo 185. Servicios sanitarios en comercios.

Para la dotación de servicios sanitarios en comercios se considerará la siguiente relación:

1. Medio baño por cada 50,00 m^2. de área útil de local comercial y uno adicional por cada500,00 m^2 de local o fracción mayor al 50%.
2. En centros comerciales para locales menores a 50,00 m^2, se exigirá un medio baño parahombre y uno para mujeres por cada 10 locales.

Artículo 186. Servicios sanitarios para el público en comercios.

Los edificios destinados a comercios con más de 1.000.00 m^2 de construcción dispondrán de servicios sanitarios para el público, debiendo estar separados los de hombres y mujeres, y estaránubicados 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 400.00m^2, o fracción de superficie construida se instalarán un inodoro, un urinario y un lavamanos para varones; y un inodoro y un lavamanos para mujeres. Por cada 1.000.00 m^2, o fracción excedente de esta superficie, se instalará un inodoro, un lavamanos y dos urinarios para hombres y dos inodoros yun lavamanos para mujeres.

Todo edificio de comercios contará con un área higiénico-sanitaria para personas con discapacidad omovilidad reducida permanente (Referencia NTE INEN 2293) y (NEC-HS-AU-2019).

Artículo 187. Cristales y espejos.

En comercios 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 que tenga acceso el público, deberán señalarse o protegerse adecuadamente para evitar accidentes.

No podrán colocarse espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión encuanto a la forma de tamaño de vestíbulos o circulaciones.

Artículo 188. Servicio médico de emergencia.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Todo comercio con área de ventas de más de 1.000 m^2 y todo centro comercial deberán tener un local destinado a servicio médico de emergencia, dotado del equipo e instrumental necesarios paraprimeros auxilios, con un área mínima de 36 m^2.

Artículo 189. Locales de comercio de productos alimenticios.

Los locales que se construyan o se habiliten para comercio de productos alimenticios a más de cumplir con las normas de la presente sección y otras pertinentes de esta Ordenanza, se sujetarán alos siguientes requisitos:

1. Serán independientes de todo local destinado a habitación.
2. Los muros y pavimentos serán lisos, impermeables y lavables.
3. Los vanos de ventilación de locales donde se almacenen productos alimenticios, estarán dotados de mallas o rejillas de metal que aíslen tales productos de insectos y otros elementosnocivos.
4. Tendrán provisión de agua potable y al menos de un fregadero.
5. Dispondrá de un vestidor y batería sanitaria para hombres y otra para mujeres de usoexclusivo de los empleados, compuesta por un inodoro, un lavabo y una ducha.
6. Cada local dispondrá de un 1/2 baño para el público.

Artículo 190. Estacionamientos en comercio y oficinas.

El número de puestos de estacionamientos por área útil de comercio y oficinas se calculará de acuerdo a lo especificado en el Capítulo IV. Sección Décima cuarta: Estacionamientos y edificios de estacionamientos de esta Ordenanza.

Artículo 191. Protección contra incendio.

Las edificaciones de comercios y oficinas cumplirán con todas las normas pertinentes referidas en elCapítulo III, Sección sexta: Protección contra incendios y otros riesgos de la presente Ordenanza; y con las que el Cuerpo de Bomberos del cantón Gualaceo, exija en su caso.

SECCIÓN QUINTA

Edificios de oficinas

Artículo 192. Alcance.

Los edificios destinados a oficinas cumplirán con las disposiciones contenidas en esta Sección,a más de las pertinentes de la presente Ordenanza.

Artículo 193. Circulaciones interiores y galerías.

Para los edificios de oficinas se considerarán las disposiciones del Capítulo III. Sección tercera:Circulaciones interiores y exteriores de la presente Ordenanza.

En edificios de oficina, se entenderá por galería el espacio interior destinado a la circulación delpúblico, con oficinas ubicadas a un lado.

Artículo 194. Dimensiones de puertas.

Se adoptarán las siguientes dimensiones para puertas de oficinas:

1. Altura mínima: 2.05 m.
2. Anchos mínimos:
   - Acceso a oficinas: 0,90 metros.
   - Comunicación entre ambientes: 0,80 metros.
   - Baños: 0,80 metros.

Artículo 195. Mezzanine.

Un mezzanine puede ubicarse sobre un local y se considera como piso al cálculo de altura deedificación.

Artículo 196. Ventilación en edificios de oficinas.

La ventilación de locales de oficinas se podrá efectuar por las vías públicas o particulares, pasajes ypatios, o bien por ventilación cenital por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será el 8% de la superficie útil de planta del local.

Los locales de oficinas que tengan acceso por pasillos y que no dispongan de ventilación directa alexterior, deberán ventilarse por ductos, o por medios mecánicos, cumpliendo con lo establecido enCapítulo III. Sección

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

segunda: Iluminación y ventilación de locales, de la presente Ordenanza.

Artículo 197. Ventilación por medio de ductos.

Las piezas de baño, cocinetas y otras dependencias similares en edificios de oficinas podrán ventilarse mediante ductos. En alturas menores a 9 m.: los ductos tendrán un área no menor a 0,04m^2 con un lado mínimo de 0,20 metros. En edificios de hasta 5 pisos, el ducto tendrá como mínimo 0,20 m^2 y una altura máxima de 12,00 metros. En caso de alturas mayores el lado mínimo será de 0,60 metros con un área no inferior a 0,36 m^2 libre de instalaciones.

Artículo 198. Ventilación mecánica

Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y controlcon ventilación natural, se usará ventilación mecánica.

Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación deelevados niveles de presión sonora y vibración.

Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:

1. Lugares cerrados y ocupados por más de 25 personas, y donde el espacio por ocupante seaigual o inferior a 3,00 m^3 por persona.
2. Locales ubicados en sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente.
3. Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

Artículo 199. Servicios sanitarios en oficinas

Para la dotación de servicios sanitarios en oficinas se considerará la siguiente relación:

1. Medio baño por cada 50,00 m^2 de área útil de local comercial u oficina y uno adicional porcada 500,00 m^2. de local o fracción mayor al 50%.
2. En centros comerciales, para locales menores a 50,00 m^2, se exigirá un medio baño parahombre y uno para mujeres por cada 10 locales.
3. Todo edificio de oficinas contará con un área higiénico-sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente (Referencia NTE INEN 2293) y (NEC-HS-AU-2019).

Artículo 200. Cristales y espejos.

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

No podrán colocarse espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión encuanto a la forma o tamaño de vestíbulos o circulaciones.

Artículo 201. Estacionamientos en oficinas.

El número de puestos de estacionamiento por área útil de oficinas se calculará de acuerdo con las disposiciones establecidas en el Capítulo IV. Sección Décima cuarta: Estacionamientos y edificios deestacionamientos de la presente Ordenanza.

Artículo 202. Protección contra incendios.

Las edificaciones de comercios y oficinas cumplirán con todas las normas pertinentes del Capítulo III, Sección sexta: Protección contra Incendios y otros riesgos de la presente Ordenanza; y con las que elCuerpo de Bomberos del cantón Gualaceo, exija en su caso.

SECCIÓN SEXTA

Centros de diversión

Artículo 203. Alcance

Los edificios destinados a centros de diversión cumplirán con las disposiciones contenidas en lapresente Ordenanza.

Artículo 204. Capacidad

Los edificios destinados a centros de diversión se clasifican en los siguientes grupos:

1. Primer grupo: Capacidad superior o igual a 1.000 usuarios.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

2. Segundo grupo: Capacidad entre 500 y 999 usuarios.
3. Tercer grupo: Capacidad mayor o igual a 200 hasta 499 usuarios.
4. Cuarto grupo: Capacidad mayor o igual entre 50 y 199 usuarios.
5. Quinto grupo: Capacidad hasta 50 usuarios.

Artículo 205. Disposiciones particulares

Los centros de diversión del primero al cuarto grupo cumplirán con todo lo especificado y pertinenteen lo dispuesto en el Capítulo IV. Sección octava: Sala de espectáculos de la presente Ordenanza.

Artículo 206. Disposiciones específicas

Los Centros de diversión del quinto grupo cumplirán con las siguientes disposiciones:

1. Dispondrán de ventilación directa al exterior.
2. Las emisiones de procesos y de combustión no podrán ventilar directamente hacia la víapública por medio de puertas o ventanas.
3. Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidady control de la ventilación natural, se usará ventilación mecánica. Los sistemas de ventilaciónmecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten a la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración, y cumplirán con lo establecido en la Normativa vigentea nivel nacional respecto al control del ruido.
4. Los servicios sanitarios serán separados para ambos sexos y dispondrán de un inodoro, unurinario y un lavamanos para hombres y de un inodoro y un lavamanos para mujeres; debiendo instalarse por lo menos un bebedero con agua purificada.
5. Cumplirán con las normas pertinentes del Capítulo III. Sección sexta: Protecciones contra incendios y otros riesgos de la presente Ordenanza, a más de las que determine el Cuerpo deBomberos del cantón Gualaceo.

SECCIÓN SÉPTIMA

Edificaciones de alojamiento

Artículo 207. Alcance.

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

Artículo 208. Clasificación.

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

1. Establecimientos hoteleros
   a. Hoteles:
      a.1. Hotel
      a.2. Hotel residencia
      a.3. Hotel apartamento
   b. Pensiones y hostales:
      b.1. Hostales
      b.2. Hostales Residencias
      b.3. Pensiones
   c. Hosterías y moteles:
      c.1. Hosterías
      c.2. Moteles
2. Establecimientos extra-hoteleros:
   a. Apartamentos Turísticos

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

b. Campamentos de Turismo o Camping

Artículo 209. Definiciones específicas.

El tipo de establecimiento lo determina el Ministerio de Turismo y se rige por sus propias normativas:

1. Establecimientos hoteleros:
   a. Hotel. Es todo establecimiento que de modo profesional y habitual presta al público en general servicios de alojamiento, comidas y bebidas, mediante precio y disponga de unmínimo de 30 habitaciones, éstos pueden ser calificados como:
      - Cinco estrellas: Gran lujo y lujo
      - Cuatro estrellas: Primera superior y primera turista
      - Tres estrellas: Segunda
      - Dos estrellas: Tercera
      - Una estrella: Cuarta
   b. 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 serviciosde comedor y tendrá un mínimo de 30 habitaciones.
   c. Hotel apartamento (Apart Hotel). Es todo establecimiento que preste al público en general, alojamiento en apartamentos (considerando como mínimo una habitación independiente física y visualmente, un baño completo, área de cocina, comedor, y estar) con todos los servicios de un hotel, disponiendo además de muebles, enseres, útiles de cocina, vajilla, cristalería, mantelería, lencería, etc., para ser utilizados por los clientes, sin costo adicional alguno, dispondrán de cafetería y de un mínimo de 30 apartamentos.
   d. 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.
   e. Hostal residencia. Es todo establecimiento hotelero, que preste al público en general, servicios de alojamiento debiendo ofrecer adicionalmente servicio de desayuno, pudiendodisponer 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.
   f. Pensión. Es todo establecimiento hotelero, que presta al público en general, servicio de alojamiento y alimentación y cuya capacidad no sea mayor de 11 ni menor de 6 habitaciones.
   g. Hostería. Es todo establecimiento hotelero situado fuera de los núcleos urbanos, preferentemente en las proximidades de las carreteras, que estén dotados de jardines,zonas de recreación y deportes; en el que se presta servicios de alojamiento y alimentación, al público en general, cuya capacidad no sea mayor de 29 y no menor de12 habitaciones.
   h. Motel. Es todo establecimiento hotelero situado en zonas condicionadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gualaceo y próximos a las carreteras, enel que preste servicio de alojamiento en habitaciones, con baño completo y entradas y garajes independientes desde el exterior. Deberán prestar servicio de cafetería las 24 horas del día. Con capacidad mínima de 6 habitaciones.
2. Establecimientos extra-hoteleros:
   a. Apartamentos Turísticos. Son todos los establecimientos turísticos que de modo habitualpresten servicio de alojamiento mediante precio. Entendiéndose que el alojamiento conlleva el uso y disfrute del apartamento, con su correspondiente mobiliario, equipo, instalaciones y servicios, sin que se presten los servicios de un hotel.
   b. Campamentos de Turismo o Camping. Son aquellos terrenos debidamente delimitados y acondicionados para facilitar la vida al aire libre, en los que se pernocta bajo tienda de campaña (carpa), sin que se presten los servicios de un hotel.

Artículo 210. Vestíbulos.

La superficie de los vestíbulos, estará en relación directa con la capacidad receptiva de los establecimientos, debiendo en todo caso, ser suficientemente amplios para que no se produzcanaglomeraciones que dificulten el acceso a las distintas dependencias e instalaciones.

Todas las edificaciones de alojamiento deberán contar con un vestíbulo para la recepción que tengaun área

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

mínima de 12,00 m^2, cuyo lado menor será de 2,70 metros.

En los establecimientos clasificados en las categorías de 5, 4 y 3 estrellas, cualquier que sea su grupo, los vestíbulos y áreas sociales, deberán estar cubiertos en una gran parte de su superficie, conalfombras, moquetas y otros sistemas de piso adecuado, de la calidad exigida para su categoría.

En el vestíbulo se encontrará, según la clasificación del establecimiento hotelero los siguientesservicios:

1. Para establecimientos hoteleros de gran lujo, de lujo, primera, superior, turista y segunda categoría: se diferenciará la recepción de la conserjería, y baterías sanitarias generales independientes para hombres y mujeres.
2. El resto de los establecimientos hoteleros contarán con los siguientes servicios mínimos: recepción, teléfono público y servicios higiénicos independientes para hombres y mujeres.

Artículo 211. Pasillos.

El ancho mínimo de pasillos en establecimientos hoteleros de gran lujo y lujo será de 2,10 metros, enlos de primera superior y turista será de 1,50 metros; en los de segunda, tercera y cuarta categoría será de 1,20 metros. En edificaciones de hasta 5 pisos sin ascensor y/o 20 dormitorios, el pasillo mínimo será de 1,20 metros. Además, cumplirán con los requisitos pertinentes estipulados en el Capítulo III. Sección tercera: Circulaciones interiores y exteriores; y Sección sexta: Protección contra incendios y otros riesgos, de esta Ordenanza.

Artículo 212. Escaleras.

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

El ancho de las escaleras estará condicionado a la categoría del hotel:

1. En los establecimientos hoteleros de gran lujo el ancho mínimo deberá ser de 2,10 metros yen los de lujo el ancho mínimo 1,80 metros.
2. En los de primera categoría superior y turista, será de 1,50 metros mínimo.
3. Para los de segunda, tercera y cuarta categoría se considerará como mínimo 1,20 metros.

Además, cumplirán con los requisitos pertinentes estipulados en el Capítulo III. Sección tercera: Circulaciones interiores y exteriores; y Sección sexta: Protección contra incendios y otros riesgos, deesta Ordenanza.

Artículo 213. Elevadores.

La instalación de elevadores dependerá de la clasificación del establecimiento:

1. En los establecimientos hoteleros de gran lujo más de 200 habitaciones se contará con cuatro ascensores.
2. En los establecimientos hoteleros de lujo con más de 100 habitaciones se contará con dos ascensores.
3. Se instalarán los servicios de ascensor cuando los hoteles de primera categoría y turistacuenten con tres pisos altos, un ascensor.
4. Se procederá igualmente en los establecimientos hoteleros de segunda, tercera y cuartacategoría con más de cuatro pisos altos, un ascensor.

Cumplirán con las normas que, para cada tipo y categorías específicas, sin perjuicio de las disposiciones pertinentes de la Capítulo III. Sección quinta: Ascensores o elevadores de estaOrdenanza.

Artículo 214. Dormitorios.

Las dimensiones de los dormitorios estarán de acuerdo a las siguientes categorías:

1. En hoteles de lujo la superficie mínima será de 20,00 m^2 para habitaciones dobles, cuyo ladomenor será de 4,00 metros; para habitaciones simples será mínimo de 14.00 m^2 con un lado menor de 3,20 metros. Contarán además con un cuarto de baño de 5,00 m^2 como mínimo desuperficie.
2. En los establecimientos de primera categoría, la superficie mínima será de 16.00 m^2 con un lado mínimo de 3,90 metros para habitaciones dobles; para habitaciones individuales será de 11,00 m^2 con un lado no menor a 2,70 metros; tendrán un cuarto de baño con un área mínimade 3,00 a 4,00m^2.
3. En los de segunda y tercera categoría será de 15,00 m^2, con un lado mínimo de 3,90 metrosen las habitaciones dobles y para las individuales será de 10,00 m^2, con una dimensión mínima de 2,70 metros; contarán también con un cuarto de baño de 3,50 m^2 como mínimo.
4. Para los establecimientos hoteleros de cuarta categoría, las habitaciones dobles tendrán una

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

superficie mínima de 14,00 m^2 con un lado menor de 3,90 metros y para las individuales seráde 9,00 m^2 con un lado menor de 2,70 metros. El 50% de las habitaciones estará equipado con cuartos de baño con ducha, lavabo e inodoro. El restante 50% con lavabo e inodoro. Tendrán una superficie mínima de 2,50 m^2.

Las paredes, pisos y techos estarán revestidos de material de fácil limpieza, cuya calidad guardarárelación con la categoría del establecimiento.

Artículo 215. Bares.

Los bares instalados en establecimientos hoteleros, cualquiera que sea la categoría de éstos,deberán:

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

Artículo 216. Comedores.

Los comedores tendrán ventilación al exterior, o en su defecto contarán con dispositivos para larenovación del aire.

Dispondrán en todo caso, de los servicios auxiliares adecuados. La comunicación con la cocinadeberá permitir una circulación rápida con trayectos breves y funcionales.

El requerimiento de área para comedores dependerá de la categoría del establecimiento:

1. Para los establecimientos hoteleros de gran lujo, de lujo, se considerará un área mínima de2,50 m^2 por habitación.
2. Para los de primera categoría, y turista 2.00 m^2 por cada habitación.
3. Para los de segunda categoría, 1,80 m^2 por habitación.
4. Para los de tercera categoría, 1,60 m^2 por habitación.
5. Y para los de cuarta categoría, 1,10 m^2 por habitación.

Artículo 217. Cocinas.

Dispondrán de los elementos principales que estarán en proporción de la capacidad delestablecimiento:

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

Artículo 218. Locales comerciales.

Podrán instalarse tiendas o locales comerciales en los vestíbulos o pasillos, siempre que no se obstruya el paso en los mismos, cuando se cumpla con las dimensiones mínimas de circulaciones interiores establecidas en el Capítulo III. Sección tercera: Circulaciones interiores y exteriores, además de cumplir con lo especificado en el Capítulo IV, Sección cuarta: Edificios de comercios, relacionada; y que la instalación de aquellos sea adecuada y en consonancia con la categoría generaldel establecimiento.

Artículo 219. Salones de uso múltiple.

Los salones para grandes banquetes, actos sociales o convencionales estarán precedidos de un vestíbulo o área de recepción con guardarropas, baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres. La superficie de estos salones guardará relación con su capacidad, a razón de 1,20 m2 por persona y no se computará en la exigida como mínima para las áreas sociales de uso general.

Artículo 220. Servicios sanitarios.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Las paredes, suelos y techos estarán revestidos de material de fácil limpieza, cuya calidad guardarárelación con la categoría del establecimiento.

En los establecimientos clasificados en las categorías de gran lujo, lujo, primera, superior y turista ysegunda, 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 baterías sanitarias en todas las plantas en las que existan salones, comedores yotros lugares de reunión. Todo edificio de alojamiento contará con un área higiénico-sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente (Referencia NTE INEN 2293) y (NEC-HS-AU-2019).

Artículo 221. Dotación de agua.

El suministro de agua será como mínimo de 200, 150 y 100 litros por persona al día en los establecimientos de gran lujo, lujo, primera categoría, superior y turista y segunda categorías respectivamente, y de 75 litros en los demás. Se dispondrá de una reserva de agua que permitasolventar este requerimiento.

Un 20% del citado suministro, será de agua caliente. La obtención de agua caliente, a una temperatura mínima de 55 ºC, deberá producirse de acuerdo a lo recomendado por la técnicamoderna en el ramo.

Artículo 222. Generador de emergencia.

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

Artículo 223. Tratamiento y eliminación de basuras.

La recolección y almacenamiento de basuras para posterior retirada por los servicios de carácterpúblico, se realizará en forma que quede a salvo de la vista y exenta de olores.

Cuando no se realice este servicio con carácter público, habrá que contar con medios adecuados derecolección, transporte almacenamiento y disposición final mediante procedimientos eficaces garantizando en todo caso la desaparición de restos orgánicos y que no se contamine ni afecte al medio ambiente.

En ningún caso será menor a 2,00 m^2 con un lado mínimo de 1,00 metro. El volumen de los contenedores que determinará el tamaño del sitio, se calculará a razón de 0,02 m^3 por habitación.

Artículo 224. Estacionamientos.

El número de puestos de estacionamientos para edificios de alojamiento se calculará de acuerdo a lo especificado en el Capítulo IV. Sección Décima cuarta: Estacionamientos y edificios de estacionamientos de esta Ordenanza.

Artículo 225. Condiciones específicas para edificaciones de alojamientos.

Para edificaciones de alojamiento. Las condiciones mínimas para hoteles, hostales, pensiones, moteles y otros establecimientos afines según su categoría, se regirán a todo lo dispuesto para cadacaso en particular por el Ministerio de Turismo del Ecuador, sin perjuicio de las disposiciones señaladas en esta Sección.

SECCIÓN OCTAVA

Salas de espectáculos

Artículo 226. Alcance.

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

Artículo 227. Edificios existentes.

A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, todos los edificios existentes deben sujetarse a las disposiciones aquí establecidas dentro del plazo que señale la Autoridad Municipal respectiva.

Artículo 228. Categorías según su capacidad.

De acuerdo a su capacidad, las edificaciones se dividen en cuatro categorías:

1. Primera: Capacidad superior o igual a 1.000 espectadores.
2. Segunda: Capacidad entre 500 y 999 espectadores.
3. Tercera: Capacidad entre 200 hasta 499 espectadores.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

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

Artículo 229. Accesos y salidas

En caso de instalarse barreras en el acceso para el control de los asistentes, éstas deberán contar con dispositivos adecuados que permitan su abatimiento o eliminen de inmediato su oposición con elsimple empuje de los espectadores, ejercido de adentro hacia afuera.

Las edificaciones del primer grupo tendrán sus accesos principales a dos calles o espacios públicos de ancho no menor a 16,00 metros. Las edificaciones del segundo grupo, tendrán frente a una calle de ancho no menor a 14,00 metros y uno de sus costados con acceso directo a la calle, por medio deun pasaje de ancho no menor a 6,00 metros En las edificaciones del tercer grupo, los accesos principales podrán estar alejados de la calle o espacio público siempre que se comuniquen a éstos por dos pasajes de ancho no menor a 6,00 metros, con salidas en sus dos extremos.

Los pasajes y patios especificados anteriormente tendrán un piso o pavimento en un solo plano, pudiendo colocarse en la línea de la calle, rejas o puertas que se mantendrán abiertas durante lashoras de funcionamiento del local.

En el caso de establecerse pórticos o arquerías, éstos no podrán disminuir el ancho mínimo fijado.Además, cumplirá con todas las disposiciones establecidas en el Capítulo III. Sección cuarta: Accesos y salidas de la presente Ordenanza.

Artículo 230. Puertas.

Las puertas cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Las puertas principales de acceso, comunicarán directamente con la calle o con pórticos,portales o arquerías abiertas a dichas calles y estarán a nivel de la acera a la que comunicarán sin interposición de gradas.
2. Las puertas para los otros frentes tendrán un ancho mínimo equivalente a 2/3 del queresultare necesario para la calle o frente principal.
3. Para los locales de primera categoría será indispensable la colocación de tres puertas en sufrente principal como mínimo, y para los de segunda categoría, dos puertas.
4. Se prohíbe la colocación de puertas giratorias.
5. Las boleterías o puestos de venta, no deben impedir el fácil acceso y evacuación del público.
6. El número mínimo de salidas que debe haber en cada piso o localidad se especifica en elsiguiente cuadro:

Tabla 12. Número mínimo de salidas en salas deespectáculos.

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

(*)Más una salida adicional de 1.20 m. como mínimo, por cada 200 espectadores más o fracción.

Se considera además lo establecido en el Capítulo III. Sección cuarta: Accesos y salidas de lapresente Ordenanza.

Artículo 231. Puertas de emergencia.

Las puertas de emergencia cumplirán las siguientes especificaciones:

1. Toda sala de espectáculos deberá tener por lo menos dos puertas de escape o salidas de

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

emergencia.

2. Se las dispondrán en forma tal que absorban áreas iguales de asientos.
3. No se dispondrán de puertas cercanas al escenario.
4. Sobre la puerta existirá un aviso luminoso con la leyenda “salida” el mismo que deberá permanecer encendido mientras dure la función.
5. 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 todala función.
6. Las puertas de emergencia serán usadas también por el público para la evacuación normalde la sala, obligándose la empresa a dar a conocer este particular al público.
7. Las puertas de emergencia abrirán siempre hacia afuera de la sala, su oposición con elsimple empuje de los espectadores ejercido de adentro hacia fuera.
8. Deberán permitir el desalojo del local en un máximo de 3 minutos.

Artículo 232. Ventanas.

En ninguna ventana de un local de reuniones podrán instalarse rejas, barrotes o cualquier otro objetoque impida la salida del público por dicha abertura en caso de emergencia. Este requisito no se aplicará a las ventanas colocadas en lugares que no estén en contacto con el público.

Artículo 233. Corredores.

Los corredores de circulación se sujetarán a las siguientes especificaciones:

1. Este ancho se calculará a razón de 1,20 metros por cada 200 espectadores que tengan quecircular o fracción.
2. Prohíbase la construcción de gradas en los corredores, pasillos, vestíbulos. Cualquier diferencia de nivel se salvará por medio de planos inclinados de pendiente no mayor al 10%.
3. No se permitirán los corredores que puedan originar corrientes encontradas de tránsito.
4. Prohíbase la colocación de kioscos, mostradores, mamparas o cualquier otro objeto oartefacto que entorpezca la fácil y rápida evacuación del local.
5. Los corredores aumentarán su ancho en frente de los guardarropas de modo que nodisminuya el ancho mínimo correspondiente.
6. Además, deberán cumplir con lo estipulado en el Capítulo III. Sección tercera. Circulacionesinteriores y exteriores de esta Ordenanza.

Artículo 234. Pasillos interiores.

Los pasillos interiores cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a los dos lados: 1,20 metros.
2. Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a un solo lado: 1,00 metro.
3. Podrán disponerse pasillos transversales, además del pasillo de distribución siempre y cuando aquellos se dirijan a las puertas de salida; su ancho mínimo estará determinado por lasuma de los pasillos de ancho reglamentario que desemboquen en ellos hasta la puerta más próxima.
4. No podrán existir salientes en los muros que den a los pasillos, hasta una altura no menor de3,00 metros, en relación al piso de los mismos.
5. Los pasillos comunicarán directamente hacia la calle o espacios públicos comunicados conellos.
6. Además, deberán cumplir con lo estipulado en el Capítulo III. Sección tercera. Circulacionesinteriores y exteriores de esta Ordenanza.

Artículo 235. Escaleras.

Las escaleras de estas edificaciones, cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Se prohíbe el uso de la madera para la construcción de escaleras.
2. Ninguna escalera de uso público podrá tener un ancho menor a 1,50 metros.
3. La huella mínima será de 0,30 metros y la contra huella máxima de 0,17 metros.
4. Cada tramo tendrá un máximo de 10 escalones y sus descansos una dimensión no menor alancho de

la escalera.

5. Los tramos serán rectos. Se prohíbe el uso de escaleras compensadas o de caracol.
6. Toda escalera llevará pasamanos laterales y cuando su ancho fuere mayor a 3,60 metros, tendrá adicionalmente un doble pasamanos central, que divida en ancho de las gradas a fin de facilitar la circulación.
7. Las localidades ubicadas en los niveles superior o inferior del vestíbulo de acceso, deberán contar con un mínimo de 2 escaleras situadas en lados opuestos, cuando la capacidad del local en dichos pisos fuere superior a 500 espectadores.
8. En todo caso, el ancho mínimo de escaleras, será igual a la suma de las anchuras de las circulaciones a las que den servicio.
9. Las escaleras que presten servicio al público, no podrán comunicar con subterráneos o pisos en el subsuelo del edificio.
10. No se permitirá disponer las escaleras de manera que den directamente a las de espectáculos y pasajes.
11. Además, deberán cumplir con lo estipulado en el Capítulo III. Sección tercera. Circulaciones interiores y exteriores de esta Ordenanza.

Artículo 236. Tipo de construcción.

Los locales de espectáculos cumplirán con todas las disposiciones pertinentes del Capítulo III, Sección sexta: Protección contra Incendios y otros riesgos de la presente Ordenanza, a más de las disposiciones establecidas por el Cuerpo de Bomberos del cantón Gualaceo. Se permitirá el uso de la madera únicamente en el acabado del local: escenario, puertas y ventanas.

Artículo 237. Altura libre.

La altura libre en cualquier punto del local, medida desde el nivel de piso hasta el cielo raso, será de 3,00 metros como mínimo.

Artículo 238. Ventilación.

El volumen mínimo del local se calculará a razón de 7,00 m^3 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 de por lo menos cuatro veces en una hora.

Además, se sujetarán a lo dispuesto en el Capítulo III. Sección segunda: Iluminación y ventilación de locales de la presente Ordenanza.

Artículo 239. Iluminación de seguridad.

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

Artículo 240. Visibilidad en espectáculos.

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

Artículo 241. Condiciones acústicas.

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

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

En los cines es necesario un espacio de 0,90 metros de fondo mínimo entre la pantalla y los altavoces.

Artículo 242. Cálculo de la isóptica.

La visibilidad se calculará usando el cálculo de isópticos, en base de una constante “k” que es el resultado de una diferencia de niveles entre el ojo de una persona y la parte superior de la cabeza del espectador situado en la fila inmediata inferior. Esta constante tendrá un valor mínimo de 12 centímetros.

Artículo 243 Otros sistemas de trazo de isópticos.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

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

Artículo 244. Nivel de piso.

Para el cálculo del nivel de piso en cada fila de espectadores, se considerará que la altura entre losojos del espectador y el piso, es de 1,10 metros cuando éste se encuentre en posición sentado y de1,70 metros cuando los espectadores se encuentren de pie.

Artículo 245. Cálculo de isóptica en locales de planta horizontal.

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

Artículo 246. Cálculo de isópticos en cines.

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

Artículo 247. Escenario.

El escenario estará separado totalmente de la sala y construido con materiales incombustibles, permitiéndose únicamente el uso de la madera para el terminado de piso y artefactos de tramoya.

El escenario tendrá una salida independiente a la del público, que lo comunique directamente a lacalle. La boca de todo escenario debe estar provista de telón incombustible.

Cumplirá además con todos los requerimientos técnicos, constructivos y de control moderno en cuanto se refiere a instalaciones eléctricas, electrónicas, de iluminación, de sonido, mecánicas, decirculación de aire, especial, telefónica, de agua, etc.

El foso donde se ubica la orquesta deberá tener un diseño especial que considere el área suficientepara la ubicación de músicos e instrumentos.

Artículo 248. Camerinos.

Los camerinos cumplirán las siguientes condiciones:

1. No se permitirá otra comunicación que la boca del escenario entre aquellos y la sala deespectáculos.
2. El área mínima será de 4,00 m^2 por persona.
3. Podrán alumbrarse y ventilarse artificialmente.
4. Estarán provistos de servicios higiénicos completos y vestidores, separados para hombres ymujeres.

Artículo 249. Cabinas de proyección.

Las cabinas de proyección en los locales destinados a cines, cumplirán con las siguientesespecificaciones:

1. Tendrán un área mínima de 4.00 m^2 por cada proyector; y una altura mínima de 2,20 metros.
2. Se construirán con material incombustible y dotado interiormente con extintores de incendio.
3. Tendrán una sola puerta de acceso de material incombustible y de cierre automático. Abriráhacia afuera de la cabina y no podrá tener comunicación directa con la sala.
4. Las aberturas de proyección irán provistas con cortinas metálicas de cierre automático.
5. La ventilación se hará directamente al exterior de la sala.
6. Cumplirán además con todos los requerimientos técnicos, constructivos y de control modernoen cuanto se refiere a instalaciones eléctricas, electrónicas, de iluminación, de sonido, mecánicas, de circulación de aire, especial, telefónica, de agua, etc.

Artículo 250. Palcos y galerías.

Cada piso de palcos o galerías estará servido por escaleras independientes de los otros pisos. Estasescaleras tendrán un ancho no inferior a 1,50 metros.

Artículo 251. Butacas.

En las salas de espectáculos solo se permitirá la instalación de butacas, las mismas que reunirán lassiguientes condiciones:

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

1. Distancia mínima entre respaldos: 0,85 metros.
2. Distancia mínima entre el frente de un asiento o el respaldo del próximo: 0,40 metros.
3. La ubicación de las butacas será de tal forma que cumpla con todas las condiciones devisibilidad especificadas en la presente Ordenanza.
4. Se retirarán todas las butacas que no ofrezcan una correcta visibilidad.
5. Las butacas se fijarán al piso, excepto las que se encuentren en palcos.
6. Los asientos serán plegadizos salvo el caso en que la distancia entre los respaldos de dosfilas consecutivas sea mayor a 1,20 metros.
7. Las filas limitadas por los pasillos, tendrán un máximo de 14 butacas; y las limitadas por unosolo, no más de 7 butacas. Esta norma podría variar en función del cambio de la distancia mínima.
8. La distancia mínima desde cualquier butaca al punto más cercano de la pantalla será la mitadde la dimensión mayor de ésta, pero en ningún caso menor de 7,00 metros.
9. Se reservará el 2% de la capacidad de las butacas de la sala de espectáculos para ubicar a discapacitados, en planta baja. En caso de adecuaciones se hará lo siguiente: será retirada de los extremos de dos filas consecutivas, la última butaca, obteniendo una plaza libre igual a1,20 metros. Allí se ubicará las sillas de ruedas, conservando los dos claros libres entre filas de asientos, anterior y posterior a la mencionada. La reserva de espacio se realizará en formaalternada, evitando zona segregadas del público y la obstrucción de la salida.

Artículo 252. Taquillas.

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

Artículo 253. Servicios sanitarios.

Los servicios sanitarios serán separados para ambos sexos y el número de piezas se determinará deacuerdo a la siguiente relación:

1. Un inodoro, un urinario y un lavamanos para hombres, por cada 100 personas o fracción.
2. Un inodoro y un lavamanos para mujeres, por cada 100 personas o fracción.
3. Para cada sección se instalará por lo menos un bebedero con agua potable, el mismo que sepuede ubicar afuera de la unidad sanitaria.
4. Todo edificio de espectáculos contará con un área higiénico-sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente (Referencia NTE INEN 2293) y (NEC-HS-AU-2019).

Artículo 254. Locales en pisos altos.

Los locales destinados a teatros, cines, espectáculos o reuniones que contengan salas en un pisoalto, deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

1. Los vestíbulos, pasillos y las escaleras que conduzcan a la sala y demás locales, deberán ser independientes y aislados del resto de los locales en la planta baja y estarán construidos todos los elementos con materiales incombustibles.
2. Los locales localizados bajo el recinto ocupado por el teatro, no podrán destinarse al depósitoo expendio de materiales inflamables.
3. Las escaleras que accedan al vestíbulo principal, serán tramos rectos separados por descansos y tendrán un ancho no menor a 1,80 metros. El máximo de escalones por tramo, será de 10; la altura de contrahuella no mayor a 0,17 metros y el ancho de la huella no menor a 0,30 metros, debiendo en todo caso mantenerse la relación 2 ch+1h=0,64 metros. Dónde:ch= contrahuella; h=huella.

Artículo 255. Talleres y habitaciones para empleados.

Los locales destinados a talleres y habitaciones para empleados tendrán accesos independientes delos del público y escenario.

Artículo 256. Accesos de vehículo y de servicio.

Los accesos de vehículos y servicio de los locales, serán independientes de los que se prevean parael público.

Artículo 257. Prevenciones contra incendio.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Los locales de reunión cumplirán con todas las disposiciones pertinentes del Capítulo III. Sección sexta: Protecciones contra incendios y otros riesgos de la presente normativa, a más de las que determine el Cuerpo de Bomberos del cantón Gualaceo.

Artículo 258. Muros cortafuegos.

Las edificaciones comprendidas en esta sección, deberán separarse totalmente de los edificios pormedio de muros cortafuegos, desprovistos de vanos de comunicación.

Artículo 259. Depósitos subterráneos.

Cuando el piso de un local no fuera incombustible, no podrá disponerse en el subsuelo ningún depósito, maquinaria o instalación que pueda provocar incendio.

Artículo 260. Estacionamientos.

El número de puestos de estacionamientos para edificios destinados a cultura se calculará de acuerdo a lo especificado en el Capítulo IV. Sección Décima cuarta: Estacionamientos y edificios de estacionamientos de esta Ordenanza.

Artículo 261. Accesos de vehículos y de servicio.

Los accesos para los vehículos y servicio de los locales serán independientes de los que preveanpara el público.

SECCIÓN NOVENA

Edificios para espectáculos deportivos

Artículo 262. Alcance.

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

Artículo 263. Graderíos.

Los graderíos cumplirán con las siguientes condiciones:

1. La altura máxima será de 0,45 metros.
2. La profundidad mínima será de 0,70 metros.
3. Cuando se utilicen butacas sobre las gradas, sus condiciones se ajustarán a lo establecido enel Capítulo IV. Sección octava: Sala de espectáculos de la presente Ordenanza.
4. Cuando los graderíos fueren cubiertos, la altura libre mínima del piso del techo en la partemás baja, será de 3,00 metros.
5. El ancho mínimo por espectador será de 0,60 metros.
6. Debe garantizarse un perfecto drenaje para la fácil evacuación de aguas lluvias conpendientes no menores al 2%.
7. Desde cualquier punto del graderío, deberá existir una perfecta visibilidad para los espectadores de acuerdo a lo dispuesto en el Capítulo IV. Sección octava: Salas deespectáculos, en cuanto a la visibilidad en espectáculos de esta Ordenanza.
8. En caso de utilizar madera en los graderíos, ésta deberá ser madera dura (condiciones de resistencia al fuego, Norma INEN 756). El espesor de cada tablón será el que resulte de sucálculo estructural y de resistencia debiendo tener mínimo de 0,05 metros.

Cada tablón constituirá un solo elemento, sus extremos necesariamente deberán apoyarse enla estructura metálica exigida para estos casos. La separación entre dos tablones consecutivos no podrá ser mayor a 0,01 metros. En caso de tablones apareados, su separación no excederá de 0,05 metros. En correspondencia con el apoyo del tablón y la estructura deberá existir una conexión de dos pernos enroscados.

Artículo 264. Graderíos sobre terreno natural.

Los graderíos sobre terreno natural en desmonte o terraplén deberán hallarse protegidos por trabajos de albañilería o por obras que eviten el desmoronamiento.

Cumplirán con las siguientes condiciones:

Artículo 265. Circulaciones en el graderío.

1. Cada 60 asientos o butacas, como máximo existirá una escalera con ancho no menor a 1,20metros.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

2. Se colocarán pasillos paralelos a los graderíos cada 10 filas como máximo y su ancho no será menor que la suma de las anchuras reglamentarias de las escaleras que desembocan aellos entre dos puertas contiguas.

Artículo 266. Salidas.

Las bocas de salida de los graderíos, tendrán un ancho libre mínimo igual a la suma de los anchos delas circulaciones paralelas a los graderíos, que desemboquen en ellos; y, las puertas abrirán hacia el exterior, en toda la extensión de la boca. El número de bocas de salida estará en relación a la capacidad del escenario y deberá garantizar la evacuación en máximo 4 minutos.

Se prohíbe la colocación de cualquier objeto que obstaculice el libre desalojo de los espectadores.

Artículo 267. Accesibilidad para discapacitados en lugares de espectáculos públicos.

Se deberá cumplir con lo establecido en el Capítulo II, Sección segunda: Accesibilidad al medio físicoy Capítulo III. Sección tercera: Circulaciones interiores y exteriores; de esta Ordenanza, para permitirlibre accesibilidad y circulación de personas con discapacidad o movilidad reducida a lugares de espectáculos públicos.

Se reservará el 2% de la capacidad total del establecimiento para ubicar a discapacitados motores,en planta baja o una zona de fácil visibilidad y cercana a los accesos y salidas.

Para cumplir con el planteamiento anterior será necesario retirar la última butaca o asiento ubicado enlos extremos de dos filas consecutivas obteniendo una plaza única libre de 1.20 metros. En la referidaplaza se ubicará la silla de ruedas, conservando los dos claros libres entre las filas de asientos, anterior y posterior a la mencionada.

La reserva de espacio se realizará de forma alternada, evitando zonas segregadas de público, y laobstrucción de la salida.

Artículo 268. Taquillas.

Las taquillas tendrán como mínimo 1,50 metros de ancho y una altura mínima de 2,05 metros, secalculará una ventanilla por cada 1.500 espectadores y tendrá como mínimo dos boleterías.

Cumplirán con las siguientes recomendaciones:

Artículo 269. Servicios sanitarios.

1. Los servicios sanitarios serán independientes para ambos sexos y se diseñarán de tal modoque ningún mueble o pieza sanitaria sea visible desde el exterior aun cuando estuviese la puerta abierta.
2. Se considerará por cada 600 espectadores o fracción, 1 inodoro, 3 urinarios y 2 lavabos parahombres.
3. Se considerará por cada 600 espectadores o fracción, 2 inodoros y 1 lavabo, para mujeres.
4. En cada sección se preverá por lo menos un bebedero de agua potable.
5. Los deportistas y demás participantes del espectáculo tendrán vestidores y serviciossanitarios que incluyan duchas, separados de los del público.
6. Todo edificio de espectáculos deportivos contará con un área higiénico-sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente (Referencia NTE INEN 2293) y(NEC-HS-AU-2019).

Artículo 270. Servicio médico de emergencia.

Las edificaciones de espectáculos deportivos estarán equipadas de un local para servicio médico, contodo el instrumental necesario para primeros auxilios y servicios sanitarios, con área mínima de 36,00 m^2.

Las paredes de este local serán recubiertas con material impermeable hasta una altura de 1,80metros como mínimo.

Se dará facilidad para el ingreso de ambulancias.

Artículo 271. Protección contra incendios.

Todas las edificaciones comprendidas en esta sección, deberán construirse íntegramente con materiales incombustibles y se sujetarán a las disposiciones del Capítulo III. Sección sexta: Protecciones contra incendios y otros riesgos de la presente normativa, a más de las que determineel Cuerpo de Bomberos del cantón Gualaceo.

Artículo 272. Estacionamientos.

El número de puestos de estacionamientos para edificios de espectáculos deportivos se calculará deacuerdo a lo especificado en el Capítulo IV. Sección Décima cuarta: Estacionamientos y edificios de estacionamientos de esta Ordenanza.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

SECCIÓN DÉCIMA

Piscinas

Artículo 273. Alcance.

La construcción y modificación de piscinas públicas, semipúblicas y privadas se regirán por las normas de esta sección, y por todas las disposiciones y reglamentos de nivel estatal que en estamateria se encuentren vigentes.

Artículo 274. Definiciones.

Por piscina se entiende, una estructura o estanque con sus instalaciones, equipos y anexos para su funcionamiento, destinado al baño o deportes acuáticos de diversas personas y éstas pueden ser:

1. Piscina Pública. Son aquellas en las cuales se permite el acceso del público en general.
2. Piscina semipública. Son aquellas en las cuales se pertenecen a hoteles, clubes, comunidades de diversa índole, dedicadas a uso exclusivo de los socios, huéspedes omiembros.
3. Piscina Privada: Son aquellas de uso exclusivo de sus propietarios y sus relacionados.
4. Piscina Intermitente: O de renovación periódica, son aquellas en las que el agua es renovadapor otra limpia, mediante vaciamiento total.
5. Piscina Continua: Son aquellas en las que el agua fresca entra y sale continuamente,mediante un sistema especial de drenaje.
6. Piscina de Recirculación: Son aquellas que están alimentadas por agua propia de losdrenajes, la misma que es aprovechada después de un adecuado tratamiento.
7. Límite de Carga: Como límite de carga de una piscina, se entiende el número máximo depersonas que, al mismo tiempo, pueden entrar a la piscina y estar en sus alrededores.

Artículo 275. Equipamiento básico.

Los locales en donde funcionen piscinas públicas o semipúblicas, deberán estar dotados de:

1. Vestuarios con guardarropas.
2. Duchas.
3. Servicios higiénicos.
4. Lava pies.
5. Implementos para control de calidad del agua.
6. Personal con adiestramiento para rescate, salvamento y prestación de primeros auxilios consu equipo correspondiente.
7. Avisos de información al usuario sobre: horario de atención, capacidad y límite de carga, usode vestimentas, prevención de riesgos y calidad de agua.

Artículo 276. Vestuarios.

Los vestuarios serán separados para hombres y mujeres, bien ventilados y mantenidos en buenascondiciones higiénicas. Los pisos serán pavimentados con materiales antideslizantes en seco y mojado y con suficiente declive hacia los desagües.

Las paredes estarán revestidas de material liso e impermeable y los tabiques de separación,terminarán 0,20 metros antes del suelo.

Los vestuarios estarán provistos de canceles individuales con llave, cuyo número corresponderá alnúmero de bañistas que permita la piscina en su carga máxima.

Artículo 277. Servicios sanitarios.

Los servicios sanitarios estarán localizados cerca a los vestuarios y los bañistas tendrán que pasar obligatoriamente por las duchas y lava 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 piezas sanitarias deberá guardar las siguientes proporciones mínimas:

- 1 inodoro por cada 60 hombres y 40 mujeres.
- 1 lavamanos por cada 60 hombres y 60 mujeres.
- 1 ducha por cada 30 hombres y 30 mujeres.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

- 1 urinario por cada 60 hombres

Se instalarán además servicios sanitarios para personas con discapacidad y movilidad reducida de acuerdo a lo establecido en el Capítulo II. Sección segunda: Accesibilidad al medio físico; referente alárea higiénico sanitaria., de esta Ordenanza.

Artículo 278. Lavapiés.

Los Lavapiés pueden ser localizados de dos maneras en tal forma que los bañistas obligatoriamentetengan que pasar por ellos después de las duchas y servicios sanitarios.

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. El nivel del agua será mantenido a 0,20 metros y será mantenido con una dosificación de cloro que variará entre 50 a 100 pm.

Artículo 279. Equipo de emergencia.

Toda piscina deberá contar con el siguiente equipo de emergencia:

1. Cuerdas y flotadores.
2. Botiquín y equipo de primeros auxilios.
3. Varapalos de madera de una longitud igual a la mitad del ancho de la piscina.

Artículo 280. Equipo de limpieza.

Las piscinas dispondrán de un suficiente número de grifos para mangueras, con suficiente presión ybien ubicados para lavar diariamente corredores, vestuarios, servicios y otros.

Artículo 281. Piscinas infantiles.

Toda piscina pública o semipública, tendrá piscina con condiciones de construcción, funcionamiento e higiénicas, de acuerdo con la norma dedicados al uso exclusivo de menores de 10 años.

Las piscinas de uso exclusivo de niños, reunirán las mismas condiciones de construcción que las demás piscinas, solamente su profundidad no podrá sobrepasar los 0,70 metros y los declives hacialos desagües, tendrán pendiente máxima del 2%.

Artículo 282. Piscinas al aire libre.

En las piscinas al aire libre deberá evitarse el desarrollo de algas e impurezas orgánicas, mediante eltratamiento con sulfato de cobre en una proporción de 0,12 y 0,24 pm.

Artículo 283. Circulación perimetral.

Rodeando a la piscina y lava pies, se construirá un pasillo de 1.20 m. de ancho con un declive de 2%en el sentido contrario al de la piscina, con superficie áspera o antideslizante.

Artículo 284. Capacidad.

La capacidad máxima de una piscina será calculada teniendo en cuenta la cantidad de personas que simultáneamente hacen uso de la misma.

La capacidad máxima de las piscinas 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 estetipo de desinfección.

Artículo 285. Carga máxima.

La carga máxima de una piscina no podrá ser mayor a una persona por cada 2,50 m^2 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 extremode tablón o plataforma de lanzamientos.

Artículo 286. Profundidad.

La profundidad de una piscina podrá variar entre 0,90 y 1,50 metros en la parte más baja, de 1.80 a3,60 metros en la profunda. Entre el 80% y 90% del área total de una piscina, deberá tener una profundidad menor a 1,50 m. La parte profunda deberá extenderse por lo menos de 3,00 a 3,50 metros más atrás del extremo del trampolín.

Artículo 287. Pendientes del fondo.

Los declives del fondo de la piscina serán uniformes, no se permiten cambios bruscos de pendiente, admitiéndose declives del 5 y 6%.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Artículo 288. 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 paraque los dedos del bañista no toquen el fondo.

Artículo 289. Escaleras.

En cada una de las esquinas, deberá construirse una escalera, la que puede ser de tubo cromado ogalvanizado 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.

Artículo 290. Trampolines.

La estructura para los trampolines, será construida en concreto y deberá satisfacer las exigencias deresistencia y funcionalidad. Se recomienda un mínimo de 3,50 metros de distancia entre el extremo del trampolín y el cerco de la piscina. La elevación del trampolín variará en relación a la profundidad de la piscina. Elevación de la plataforma (en metros). Profundidad de la piscina (en metros).

Tabla 13. Elevación y profundidad de plataformas ytrampolines.

PLATAFORMAS Y TRAMPOLINES	
ELEVACIÓN DE LA PLATAFORMA (m)	**PROFUNDIDAD DE LA PISCINA (m)**
0,30	1,80
0,90	2,40
1,50	2,70
2,10	3,30
3,00	3,60

Las alturas y profundidades mencionadas se medirán desde la superficie del agua. El extremo de los trampolines o plataformas deberá sobresalir 0,75 metros del trampolín o plataforma inmediata inferior.

Por encima de los trampolines o plataformas deberá existir un espacio libre no inferior a 4.00 metros.Las plataformas deberán estar protegidas por una baranda en sus partes laterales y posteriores.

No se permite la construcción de trampolines, con alturas superiores a los tres metros en las piscinaspúblicas, salvo que estén diseñadas para competencia.

Artículo 291. Entrada de agua.

Las piscinas deberán tener cuatro entradas de agua, localizadas en la parte menos profunda de la piscina y su dimensión no podrá ser inferior a 75 milímetros de diámetro.

Artículo 292. Evacuación de agua.

La canalización para el escurrimiento del agua, estará dimensionada de modo que permita su vaciamiento en cuatro horas, estas salidas estarán localizadas en la parte más profunda de la piscina.En todo caso, su diámetro no podrá ser inferior a 100 milímetros.

Artículo 293. Materiales y acabados.

Las piscinas se construirán de hormigón o de otro material impermeable y resistente; las paredes serán verticales y el fondo serán completamente impermeabilizados, deberán ser resistentes a la acción de química de las substancias que pueda contener el agua o las que se utilizan para la limpieza, los mismos no deberán presentar grietas ni hendiduras; el revestimiento o enlucido de las piscinas deberán presentar una superficie pulida de fácil limpieza de color claro con todas lasesquinas redondeadas, con un radio mínimo de 0.10 m.

Artículo 294. Iluminación artificial.

La iluminación artificial de las piscinas, deberá observar las siguientes condiciones:

1. Uniforme, con una equivalencia de 120 a 200 luxes.
2. Difusa, para eliminar los puntos intensos de luz.
3. Cuando se trata de iluminación subacuática se deberá observar una intensidad de iluminación comprendida entre 14 y 28 vatios por cada metro cuadrado de piscina.

Artículo 295. Purificación de agua.

Puede realizarse mediante filtración lenta o rápida, para piscinas grandes o pequeñas y deberán estarequipadas

con indicadores de carga y reguladores de vaciado. Cuando los análisis lo determinen, la filtración debe estar precedida de un proceso de coagulación.

Artículo 296. Recirculación del volumen de agua.

Las piscinas deberán contar con maquinaria y equipos que permitan una recirculación del volumen deagua de la siguiente manera:

Tabla 14. Recirculación del volumen de agua.

RECIRCULACIÓN DEL VOLÚMEN DE AGUA		
ÁREA DE LA PISCINA (m2)	**PERIODO DE RENOVACIÓN DIARIO (horas)**	**Nº DE RECIRCULACIÓN**
Superior a 50	8	3
Inferior a 50	6	4

Artículo 297. Accesibilidad para discapacitados.

Se debe facilitar el acceso y uso de las instalaciones públicas a discapacitados, considerándose lossiguientes aspectos:

1. Facilidad de acceso mediante rampas de pendiente no mayor al 10%.
2. Puertas y pasillos adecuados al tránsito en silla de ruedas, con anchos mínimos de 1,20metros.
3. Vestuarios y baños adecuados con las siguientes dimensiones: Vestuarios: 2,00 x 2,00 metros. Cabina de baño: ver Capítulo II. Sección Segunda: Accesibilidad al medio físico; deesta Ordenanza.
4. Acceso a la piscina a través de escalones, tobogán o plano inclinado.

Artículo 298. Vivienda de conserje.

Todas las piscinas públicas y semipúblicas, preverán una vivienda para conserje; la que cumplirá conlas condiciones expuestas en el Capítulo IV. Sección primera: Edificaciones de vivienda de la presente Ordenanza.

SECCIÓN DÉCIMA PRIMERA.

Implantaciones industriales

Artículo 299. Alcance.

Todas las edificaciones en que se llevan a cabo las operaciones de producción industrial, almacenamiento y bodegaje, reparación de productos de uso doméstico, producción artesanal, reparación y mantenimiento de automotores, cumplirán con las disposiciones de la presente sección ycon los demás de esta Ordenanza que les fueren aplicables. Las edificaciones deberán mantener los retiros correspondientes según el tipo de implantación industrial, las actividades que entrañan peligro deben retirarse según lo establecido por las ordenanzas respectivas.

Artículo 300. Prioridad.

Determínese como primera prioridad para el asentamiento industrial las zonas identificadas según loslímites establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en lo correspondiente a zonificación por la tipología de industria y a la propuesta de ocupaciónde suelo, retiros y forma de ocupación.

Artículo 301. Calificación.

Dispóngase la calificación de las industrias existentes al interior del área urbana actual, para relocalizar aquellas que son incompatibles con otras actividades, concediéndoles un plazo máximo de3 años para su movilización.

Artículo 302. Zona especial de desarrollo artesanal.

La zona especial de desarrollo artesanal y conjuntos industriales, se someterán a normas mínimas de equipamiento y servicios determinados por la Dirección de Planificación, previo informe de la Unidad de Gestión Ambiental.

Artículo 303. Iluminación.

Todo lugar de trabajo deberá estar dotado de suficiente iluminación natural o artificial para que eltrabajador pueda efectuar sus labores con seguridad y sin daño para sus ojos. El nivel mínimo deiluminación está en relación con el tipo de actividad a desarrollar y puede variar entre 300 y 500 luxes.

Artículo 304. Ventilación.

Los locales de trabajo tendrán una capacidad volumétrica no inferior a 10,00 m^3 por obrero, salvo quese establezca una renovación adecuada del aire por medios mecánicos. Las ventanas deberán permitir una

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

renovación mínima de aire de 8,00 m^3 por hora, salvo que se establezcan sistemas de extracción y renovación forzada del aire, a menos que existan justificativos técnicamente verificables.

Los locales industriales deberán instalar sistemas que interiormente permitan tener una atmósfera libre de vapores, polvo, gases nocivos o un grado de humedad que no exceda al del ambiente exterior.

Los locales que por su actividad industrial produzcan molestias o emanaciones nocivas "o explosivas" no podrán ventilar directamente hacia la vía pública por medio de puertas o ventanas, en casos en que se justifique podrán construir pozos de ventilación.

Los locales industriales deberán instalar sistemas de extracción, captación, filtración, depuración y otras medidas de control de las emisiones gaseosas de combustión y de procesos, previa a la salida al ambiente externo.

Artículo 305. Ventilación mecánica.

Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica.

Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración.

Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:

1. Lugares cerrados y ocupados por más de 25 personas, y donde el espacio por ocupante sea igual o inferior a 3,00 m^3 por persona.
2. Talleres o fábricas donde se produzca en su interior cualquier tipo de emanación gaseosa o polvo en suspensión.
3. Locales ubicados en sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente.
4. Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

Artículo 306. Temperatura.

En los locales de trabajo cerrados se deberán mantener una temperatura que no exceda de los 28 grados centígrados, a menos de que exista un justificativo técnicamente verificable.

Artículo 307. Prevención y control de la contaminación por ruidos.

Los ruidos y vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales se evitarán o reducirán: en primer lugar, en su generación; en segundo término, en su emisión y, finalmente en su propagación en los locales de trabajo. Se observará lo dispuesto en el Anexo V del Texto Unificado de Legislación Secundaria de Medio Ambiente. Libro VI: De la calidad ambiental.

Los procesos industriales y máquinas que produzcan ruido sobre los 85 dB en el ambiente de los talleres, deberán ser aislados adecuadamente y se protegerán paredes y suelos con materiales no conductores de sonido. Las máquinas se instalarán sobre plataformas aisladas y mecanismos de disminución de la vibración, reduciendo la exposición al menor número de trabajadores y durante un tiempo no mayor a 8 horas, sin equipo de protección auditiva. Deberán observarse las normas del Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores y Mejoramiento del Medio Ambiente de Trabajo publicado por Decreto Ejecutivo 2393 del 17 de noviembre de 1986.

Artículo 308. Prevención y control de la contaminación de las aguas.

La prevención y el control de la contaminación de las aguas por las industrias, se realizará conforme al Texto Unificado de Legislación Secundaria de Medio Ambiente. Libro VI: De la calidad ambiental. Título IV: Reglamento a la Ley de Gestión Ambiental para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental; Anexo 1; y conforme con las disposiciones para la prevención y control de la contaminación que Unidad de Gestión Ambiental emitiere, entre otras:

1. Se prohíbe toda descarga de residuos líquidos a las vías públicas, canales de riego y drenaje o sistemas de recolección de aguas lluvias y acuíferos, y a todo cuerpo de agua.
2. Se prohíbe la utilización de aguas naturales de las redes públicas o privadas y las de las aguas lluvias, con el propósito de diluir los efluentes líquidos no tratados.
3. Se prohíbe la infiltración de efluentes industriales no tratados.
4. La Empresa Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Gualaceo EMAPAS-G EP; fijará en cada caso las normas que deben cumplir las descargas a un cuerpo de agua o a un alcantarillado, previamente a la instalación, modificación, ampliación de una fuente contaminante,

no obstante, lo cual se observará lo siguiente:

a. No se descargará a los colectores de aguas servidas:
   - Líquido o vapor con temperaturas mayores a 40 ºC.
   - Aguas con substancias solubles en hexano (grasas y aceites) mayores a 50mg/l.
   - Ácidos o bases que puedan causar contaminación; gasolina, solventes y otros líquidos, sólidos o vapores inflamables o explosivos.
   - Desechos sólidos o basuras que puedan obstruir los colectores.
   - Aguas con pH menor de 5,0 o mayor de9,0.
   - Sólidos sedimentables que puedan depositarse en las redes de alcantarillado, encantidades mayores a 10ml/l.

b. El caudal máximo será de 1,5 veces el caudal promedio horario del sistema dealcantarillado.

c. Se deberán construir cajas de inspección de fácil acceso para observación, control, tomade muestras y medición de caudales.

Artículo 309. Requisitos complementarios y prohibiciones.

Las industrias cumplirán los siguientes requisitos complementarios:

1. Las industrias, equipamientos anexos, aprovechamiento de recursos naturales, presentarán conjuntamente con el proyecto arquitectónico un Estudio de Impacto y Plan de manejo Ambiental para prevenir y controlar todo tipo de contaminación y riesgos ambientales inherentes a sus actividades.
2. Para los casos de modificaciones o remodelaciones deberán presentar una auditoríaambiental conjuntamente con el Plan de Manejo Ambiental.
3. Todos los pavimentos de los pisos de los locales de uso industrial, deberán ser impermeablesy fácilmente lavables.
4. Las fábricas de productos alimenticios además de lo anterior sus paredes deben serimpermeables, sin juntas, de fácil lavado y de colores claros.
5. Las industrias de materiales de construcción, plantas de hormigón, plantas de asfalto (en fríoy en caliente) y otros establecimientos que trabajen con áridos tales como material pétreo, cementos, entre otros, deberán implementar soluciones técnicas para prevenir y controlar la contaminación por emisión de procesos, mediante humectación controlada, cobertura con lonas, o plásticos, para evitar el desbordamiento en las vías públicas.
6. Las plantaciones (cultivos intensivos, bajo invernadero, y a cielo abierto) y otros establecimientos productivos que trabajen con materiales y substancias de aplicación por fumigación, aspersión, deberán implementar soluciones técnicas para prevenir y controlar la contaminación por emisión de procesos, por descargas líquidas no domésticas, residuossólidos y riesgos inherentes a su actividad.
7. Las industrias están obligadas a realizar el cerramiento periférico y opcionalmente a tratar con vegetación su entorno, sobre todo, cuando se encuentran aledañas a otras actividades urbanas logrando un espacio de transición y amortiguamiento de los impactos ambientales negativos.

Artículo 310. Prevención contra incendios.

Los edificios industriales deben observar las medidas establecidas en el Reglamento de Prevención,Mitigación y Protección Contra Incendios (Acuerdo Ministerial 1257; Registro Oficial Nº 114 del 2 de abril del 2009) y las que señale el Cuerpo de Bomberos del cantón Gualaceo, para prevención de incendios y seguridad industrial. Además, observarán:

1. Todo establecimiento de trabajo en el cual exista riesgo potencial de incendio, dispondrá desistemas de detección y alarma automáticos, cuyo funcionamiento esté asegurado aun cuando no exista personal o fluido eléctrico.
2. Las construcciones para esta clase de edificios serán de un solo piso, de materiales incombustibles y rodeados de muros corta fuegos, para impedir la propagación de incendiosde un local a otro.
3. En los establecimientos que generen emisiones de combustión, procesos de gases, vapores, partículas sólidas suspendidas u otras sustancias que sean inflamables, explosivas o nocivasal ambiente y a la salud humana, se instalarán sistemas de captación, extracción forzada y depuración de los mismos.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

4. Las materias primas o productos que presenten riesgo de incendio deberán mantenerse endepósitos incombustibles, aislados y en lo posible fuera del lugar de trabajo.
5. Los depósitos de substancias que puedan dar lugar a explosiones o desprendimiento de gases o líquidos inflamables deberán ser instalados a nivel del suelo y en lugares a prueba defuego. No se situarán debajo de locales de trabajo o habitables.
6. El almacenamiento de combustibles se hará en locales de construcción resistente al fuego, dotados de extintores adecuados y de muros cortafuego, o en tanques depósitos subterráneos y situados a una distancia mínima de 6,00 metros de los edificios; su distribución a los distintos lugares de trabajo se hará por tuberías. En general, el sistema de almacenamiento y distribución de combustibles deberá diseñarse y construirse de acuerdo ala norma NTE INEN 1536 y a las normas pertinentes que establezca el Cuerpo de Bomberosdel cantón Gualaceo.
7. Las substancias químicas que puedan reaccionar juntas, expeler emanaciones peligrosas ycausar incendios o explosiones serán almacenadas separadamente unas de otras.
8. No se manipularán ni almacenarán líquidos inflamables en locales situados sobre o junto asótanos o pozos, a menos que tales áreas estén provistas de ventilación adecuada.
9. Se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones respecto a las salidas de escape o de emergencia:
    - Ninguna parte o zona del establecimiento deberá quedar alejada de una salida alexterior y esa distancia deberá estar en función del grado de riesgo existente.
    - Cada piso deberá disponer de por lo menos dos salidas suficientemente amplias.
    - Las salidas de emergencia deberán estar señaladas e iluminadas.
    - Las escaleras exteriores y de escape, para el caso de incendios, no deberán dar apatios internos o pasajes sin salida.
    - El acceso a las salidas de emergencia siempre deberá mantenerse sin obstrucciones. Ningún puesto de trabajo fijo distará más de 24,00 metros de una puerta o ventana que puedan ser utilizadas en caso de peligro.
    - Si se construyen en la parte superior a la industria, locales habitacionales, el suelointermedio de dichos locales, debe ser material contra incendio.
    - Las puertas de acceso y escaleras que conduzcan a los pisos de habitación debenser independientes de los departamentos industriales.
    - Las salas de trabajo en que se ejecuten faenas de riesgo, no podrán tener más de unpiso, salvo que disposiciones o sistemas especiales, eliminen el peligro, igualmente no podrán tener sus salas de trabajo con puertas o ventanas a menos de 10.00 m. dedistancias de las vías de acceso. Tendrán un servicio de agua contra incendios consistente en:
    - Reserva de agua exclusiva para incendios en un volumen no inferior a 13,00 m^3.
    - Sistema de presurización, con doble fuente energética, que asegure una presiónmínima de 5 Kg/cm^2.
    - Una red de agua contra incendios cuya tubería principal tenga un diámetro de 75milímetros de hierro galvanizado.
    - Derivaciones hasta las tomas de agua para incendio o salidas de incendio,terminadas en rosca del tipo Macho NST y válvula de paso.
10. Junto a la salida de agua o unida a ésta, existirá un tramo de manguera de incendios de 63,5 milímetros de diámetro por 15,00 metros de largo y en su extremo un pitón o boquilla regulable.
11. La distancia entre las bocas de agua para incendios, en ningún caso excederá de 30,00 metros y el número de bocas en cada piso o nave será el cociente de la longitud de los murosperimetrales de cada cuerpo del edificio expresado en metros, dividido para 45. Se considerarán enteras las fracciones mayores de 0,5.
12. En los locales de trabajo donde se trasieguen, manipulen o almacenen líquidos o substancias inflamables, la iluminación de lámparas, linternas y cualquier extensión eléctrica que sea necesario utilizar serán protegidas y a prueba de explosión.
13. Todo establecimiento industrial deberá contar con extintores de incendio, del tipo adecuado alriesgo existente. Su número estará dado por la proporción de un extintor por cada 100,00 m^2.de superficie

o fracción. La capacidad y el tipo estarán determinados por el Cuerpo de Bomberos del cantón Gualaceo; y se ubicarán en sitios visibles y accesibles.

Artículo 311. Servicios sanitarios.

Los establecimientos industriales, deben estar dotados de servicios higiénicos, independientes para ambos sexos. Habrá siempre una batería sanitaria para cada sexo, según el siguiente detalle:

1. Inodoro. 1 por cada 25 hombres y 1 por cada 25 mujeres.
2. Urinario. 1 por cada 25 hombres.
3. Lavabo. 1 por cada 20 hombres y 1 por cada 20 mujeres. (trabajos limpios).
4. Lavabo. 1 por cada 10 hombres y 1 por cada 10 mujeres. (trabajos sucios).
5. Duchas. En función del tipo de actividad.
6. Casilleros. 1 por cada trabajador.

Todo edificio industrial contará con un área higiénico-sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente (Referencia NTE INEN 2293) y (NEC-HS-AU-2019).

Artículo 312. Estacionamientos.

El número de puestos de estacionamiento, para edificios industriales cumplirán con las disposiciones establecidas en el Capítulo IV. Sección décima cuarta: Estacionamientos, edificios de estacionamientos de la presente Normativa.

Se deberá prever las facilidades para la carga y descarga, en razón de la forma y superficie del terreno, y de los vehículos que deberán maniobrar en el mismo sin afectar el normal funcionamiento de la vía pública.

El área de maniobras para el patio de carga y descarga deberá cumplir con un radio de giro mínimo de 12,20 metros, cuando la distancia entre ejes más alejados sea de 12,20 y de 13,72 metros, cuando la distancia entre ejes más alejados sea de 15,25 metros.

Artículo 313. Primeros auxilios.

Los edificios industriales donde trabajen más de 25 obreros deben instalar una sala de primeros auxilios completamente equipada, con un área mínima de 36,00 m^2.

SECCIÓN DÉCIMO SEGUNDA.

Mecánicas, lubricadoras, vulcanizadoras, lavadoras y sitios para cambios de aceite.

Artículo 314. Alcance.

Los establecimientos destinados al mantenimiento y reparación de automotores o de uso mixto, cumplirán con todas las disposiciones señaladas en esta sección, a más de las normas generales que les sean pertinentes, contenidas en esta Ordenanza; y otras leyes y reglamentos que en el ámbito ambiental le sean aplicables.

Artículo 315. Clasificación.

Los establecimientos a que se refiere el artículo anterior, son establecimientos de mantenimiento y reparación de automotores:

1. Taller automotriz. Se denomina taller automotriz a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas.
2. Mecánica automotriz. Se denomina mecánica automotriz liviana, a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de automóviles, camionetas, furgonetas y más similares con capacidad de hasta 4 toneladas.
3. Mecánica automotriz semipesado. Se denomina mecánica automotriz semipesado, a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de colectivos, autobuses, camiones y similares con capacidad de hasta 10 toneladas.
4. Mecánica automotriz pesada. Se denominan mecánica automotriz pesada, a los establecimientos dedicados a la reparación o mantenimiento de automotores de más de 10 toneladas, de tractores, rodillos, palas mecánicas, excavadoras, grúas, tráileres y más similares, empleados en la agricultura, construcción y transporte.
5. Mecánica en general. Se denominan mecánicas en general, los establecimientos dedicados a los trabajos de torno, cerrajería, gasfitería (plomería) y fundición.
6. Vulcanizadoras. Se denominan vulcanizadoras a los establecimientos dedicados a la reparación,

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

vulcanización, reencauchaje, cambio de llantas y tubos, balanceo de ruedas.

7. Lavadoras. Se denominan lavadoras, a los establecimientos dedicados al lavado, engrase, yotras actividades afines que tiene que ver con el mantenimiento de vehículos, sin que esto signifique reparación mecánica.
8. Lubricadoras. Son los establecimientos donde se realizan cambios de aceite y pulverizada.

Artículo 316. Localización.

La localización de mecánicas automotrices, mecánicas en general, vulcanizadoras, lavadoras y lubricadoras, se sujetará a las siguientes condiciones, además de las señaladas en el Plan de Uso yGestión de Suelo (PUGS):

1. En ningún caso se podrá utilizar el espacio público (aceras, calzadas, etc.), para actividades vinculadas con mecánicas, lubricadoras, lavadoras, vulcanizadoras, cambios de aceite y similares.
2. No podrán instalarse a menos de 100,00 metros de centros asistenciales, escuelas, colegios, cuarteles, iglesias, cines, mercados y edificios públicos, medidos desde el punto más desfavorable.
3. Las lubricadoras y los sitios destinados a cambios de aceite, no podrán localizarse en lugaresen donde se determinen como: centros de aglomeración; identifique riesgos al ambiente; en quebradas, rellenos, taludes u otros lugares relacionados con su funcionamiento.

Artículo 317. Normas específicas.

Respecto a la capacidad de atención; los índices mínimos de cálculo serán los siguientes:

1. Lavadoras. Mayor a 30 m^2 de área útil del local.
2. Lubricadoras. Mayor a 30 m^2 del área útil del local.
3. Mecánica automotriz liviana. 20 m^2 por vehículo.
4. Mecánica automotriz semipesado. 30 m^2 por vehículo.
5. Mecánica automotriz pesada. 40 m^2 por vehículo.
6. Taller automotriz. 50 m^2 de área útil del local.
7. Mecánica general. 50 m^2 de área de trabajo.

Las Áreas mínimas para locales destinados a cambios de aceite y vulcanizadoras serán:

1. Cambios de aceite. De 20 a 50 m^2 de área útil del local.
2. Vulcanizadora artesanal. De 20 a 50 m^2 de área útil del local.
3. Vulcanizadora industrial. Mayor a 50 m^2 de área útil del local.

Contarán con los siguientes espacios mínimos: oficina, bodega, medio baño y lavamanosindependiente en un área máxima de 20 m^2.

Artículo 318. Normas mínimas de construcción.

Los establecimientos destinados a mecánicas, vulcanizadoras, lavadoras y lubricadoras, cumplirán con las siguientes normas mínimas:

1. Materiales. Serán enteramente construidos con materiales estables, con tratamiento acústicoen los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requiera.
2. Pisos. El piso será de hormigón o pavimento, puede ser recubierto con material cerámico antideslizante y de alto tráfico.
3. Cubiertas. Las áreas de trabajo serán cubiertas y dispondrán de un adecuado sistema deevacuación de aguas lluvias.
4. Rejillas. El piso deberá estar provisto de las suficientes rejillas de desagüe para la perfecta evacuación del agua utilizada en el trabajo, la misma que será conducida primeramente a cajas separadas de grasas antes de ser lanzadas a los canales matrices.
5. Revestimientos. Todas las paredes limitantes de los espacios de trabajo serán revestidos con materiales impermeables hasta una altura mínima de 1,80 metros.
6. Cerramientos. Los cerramientos serán de mampostería sólida con una altura no menor de2,50 metros ni mayor de 3,50 metros.
7. Altura mínima. La altura mínima libre entre el nivel de piso terminado y la cara inferior delcielo raso en las áreas de trabajo no será inferior a 2,80 metros.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Artículo 319. Servicios sanitarios.

Todos los establecimientos, estarán equipados con servicios sanitarios y vestidores con cancelespara los empleados. El número de piezas sanitarias estará de acuerdo a la siguiente relación:

1. Hasta 500.00 m^2 de terreno: un inodoro, un urinario, un lavamanos y una ducha con aguacaliente.
2. Por cada 500.00 m^2, en exceso se sumará el número de piezas, indicado en el inciso anterior.

Artículo 320. Elevadores y rampas.

Para el funcionamiento de mecánicas en edificios de más de un piso existirán elevadores devehículos o rampas cuya pendiente máxima será el 15% y un mínimo de 3,00 metros.

Artículo 321. Adecuación o reubicación de establecimientos.

Los establecimientos que funcionan actualmente y no cumplan con las normas de esta sección,tendrán (dos) años de plazo, para su adecuación o reubicación al término del cual, la Autoridad Municipal, previa inspección ratificará su funcionamiento o procederá a aplicar las disposicionespertinentes.

Artículo 322. Protección contra incendio.

Los establecimientos indicados en esta sección, se construirán con materiales contra incendio, se aislarán de las propiedades colindantes con muros cortafuegos en toda su extensión a menos que noexistan edificaciones a una distancia no menor de 6,00 metros.

Además, cumplirán con las disposiciones pertinentes del Capítulo III. Sección sexta: Proteccióncontra incendios y otros riesgos, de esta normativa y con las que el Cuerpo de Bomberos de Gualaceo exija en particular.

SECCIÓN DÉCIMA TERCERA.

Estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustible

Artículo 323. Objeto.

La presente normativa regulará los procesos de planificación, construcción, remodelación y funcionamiento de las edificaciones destinadas a la comercialización de derivados de petróleo.

Artículo 324. Alcance.

Los establecimientos autorizados a operar en el país en el campo de la comercialización de derivadosde petróleo, que tengan como objeto el almacenamiento, llenado, trasiego y envío o entrega a distribuidores, serán construidos y adecuados de conformidad con la correspondiente Legislación de Hidrocarburos, el Reglamento Ambiental de Actividades Hidrocarburíferas (Decreto Ejecutivo 1215 – Registro Oficial Nº 265 del 13 de febrero del 2001); el Procedimiento, Autorización, Factibilidad de Nuevos Centros de Distribución (Registro Oficial Nº 111 del 29 de octubre del 2013) y la presente Ordenanza.

Artículo 325. Clasificación de los establecimientos.

Los establecimientos a que se refiere esta sección se clasifican de la siguiente manera:

1. Gasolineras.
2. Estaciones de servicio.
3. Depósitos y surtidores privados

Artículo 326. Definiciones.

A continuación, se exponen las siguientes definiciones:

1. Gasolineras. Establecimiento destinado para la venta al detal de gasolinas, diésel al públicoen general, suministrándolos directamente a través de surtidores.
2. Estaciones de servicio. Establecimientos que a más de incluir una gasolinera prestan uno omás de los siguientes servicios:
   a. Lavado.
   b. Engrasado.
   c. Cambio de aceites.
   d. Afinamiento de motores.
   e. Alineación y balanceo.
   f. Vulcanización al frío.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

g. Venta de accesorios, productos y repuestos para vehículos.

h. Cualquier otra actividad comercial que preste servicio al automovilista, sin que interfieraen el normal funcionamiento del establecimiento.

3. Depósitos y surtidores privados. Surtidores de combustible o estaciones de servicio aislados ypara uso privado o institucional que funcionarán en locales internos con prohibición expresa de extender dichos servicios al público.

Artículo 327. Condiciones del terreno.

El terreno propuesto para emplazar un centro de distribución no deberá ser relleno, ni ubicarse acincuenta (50) metros como mínimo desde el lindero más próximo del terreno a quebradas, ríos, acequias, peñas, acantilados u otros que determinen riesgos como deslaves o desbordamientos.

Los terrenos situados en la zona urbana, donde vayan a instalarse estaciones de servicio ygasolineras, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Gasolineras:
   - Frente mínimo del terreno: 40.00 metros.
   - Área mínima del terreno: 1 500,00 m^2.
2. Estaciones de servicio:
   - Frente mínimo del terreno: 50,00 metros.
   - Área mínima del terreno: 2 000,00 m^2.

Los terrenos situados en la zona rural, donde vayan a instalarse estaciones de servicio y gasolineras,deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Gasolineras:
   - Frente mínimo del terreno: 55,00 metros.
   - Área mínima del terreno: 3 500,00 m^2.
2. Estaciones de servicio:
   - Frente mínimo del terreno: 55,00 metros.
   - Área mínima del terreno: 4 500.00 m^2.

Artículo 328. Distancias mínimas de localización.

Las distancias especificadas en los siguientes incisos se medirán desde los centros geométricos delos lotes respectivos:

1. A 200,00 metros a partir del inicio-término de la rampa de los intercambiadores de tráfico quese resuelven en dos o más niveles y túneles vehiculares.
2. A 150,00 metros de radio a partir del centro geométrico de los redondeles de tráfico.
3. A 200,00 metros de distancia respecto a establecimientos que se encuentren construidos, en construcción o aprobados, tales como: centros educativos, hospitales, mercados, cines, teatros, estadios, auditorios, centros comerciales, orfanatos, asilos, residencia de persona concapacidades especiales o menores de edad, establecimientos religiosos, centros deportivos, cuarteles, centros de rehabilitación social, etc., los mismos que impliquen concentracionesmasivas de personas.
4. A 1 000,00 metros a terminales de almacenamiento y abastecimiento de combustibles líquidos derivados de hidrocarburos y biocombustibles, gas natural, estaciones de bombeo depetróleo y/o sus derivados, plantas envasadoras de Gas Licuado de Petróleo GLP.
5. A 500,00 metros de los centros de acopio que almacenan y expenden Gas Licuado dePetróleo GLP en cilindros a los depósitos de distribución.
6. A 200,00 metros de depósitos destinados para el almacenamiento, distribución y venta deGLP en cilindros al consumidor final.
7. A 500,00 metros de oleoductos, poliductos, gasoductos y cualquier otra tubería de transportede petróleo crudo o derivados.
8. A 200,00 metros de estaciones o subestaciones eléctricas o líneas aéreas de transmisión dealta tensión.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

9. A una distancia no menor de 50,00 metros de los cortes de vías, quebradas y rellenos.
10. A 150,00 metros del cruce o punto de llegada o enlace entre vías colectoras, arteriales yexpresas.
11. En los lugares donde las líneas de distribución para servicios particulares o de alumbradopúblico sean aéreas, éstas deberán ser sustituidas por instalación subterránea hasta unadistancia no menor a 20,00 metros de los límites de la gasolinera.
12. Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías menores a 15,00metros de ancho.

Las distancias a que hacen relación los incisos del presente artículo se demostrarán en un plano deubicación a escala 1: 1000.

Artículo 329. Condicionantes y características para la construcción de gasolineras o estaciones de servicio.

En relación a la circulación y los accesos se observarán las siguientes disposiciones:

1. Las distancias mínimas entre ejes de accesos y salidas para vehículos serán 15,00 metros envías arteriales y colectoras.
2. En las áreas urbanas, los anchos de accesos y salidas no podrán ser menores a 5,00 metros,ni mayores a 8,00 metros medidos perpendicularmente al eje de los mismos. En zonas adyacentes a carreteras tendrán un ancho mínimo de 7,00 metros y de 10,00 metros como máximo.
3. En las vías arteriales principales exceptuando las ubicadas en las áreas urbanas, el ancho deingreso y salida de vehículos será como mínimo 12 metros y máximo 15 metros. Estas distancias se medirán desde el borde exterior de las aceras.
4. El radio de giro mínimo dentro de las estaciones de servicio o gasolineras será de 12,00 metros para vehículos de carga y autobuses; y de 6,00 metros para los demás vehículos.
5. El ángulo que forma el eje de la vía con los ejes de accesos y salidas no será mayor a 45° nimenor a 30°. Este ángulo se medirá desde el alineamiento del borde interior de la acera.
6. Las distancias de visibilidad significan que los vehículos que circulan por la carretera puedenver a dichas distancias un obstáculo de 1,20 metros de altura mínima, ubicado fuera de la víaa 3,00 metros del borde de la superficie de rodadura.
7. Toda estación de servicio o gasolineras, no podrá tener sobre la misma calle más de unaentrada y una salida.
8. En los casos en que una gasolinera o estación de servicio se vaya a construir sobre rellenoséstos deberán ser compactados y controlados conforme lo exige la técnica en esta materia, para lo cual se requerirá un estudio de suelos que se presentarán para la obtención del permiso de construcción.
9. La capa de rodadura podrá ser de concreto reforzado o pavimento asfáltico. El adoquín de piedra o de hormigón será permitido excepto en la zona de expendio alrededor de las islas desurtidores, y deberá tener una pendiente mínima positiva de 1% desde la línea de fábrica.
10. El estacionamiento nocturno de vehículos en gasolineras y estaciones de servicio, sólo podrán operar en áreas específicas y aprobadas en el proyecto, que no impidan el despachonormal de los combustibles y de atención a los usuarios.

Artículo 330. Características de los tanques de almacenamiento.

Sin perjuicio de lo señalado en el Reglamento Ambiental de Operaciones Hidrocarburíferas (AcuerdoMinisterial Nº 100; Registro Oficial Nº 174 del 01 de abril del 2020), el diseño y construcción de los tanques de almacenamiento se sujetarán a las siguientes normas:

1. Los tanques serán subterráneos y protegidos exteriormente contra corrosión. Su diseño tomará en consideración los esfuerzos a que están sometidos, tanto por la presión del suelocomo por las sobrecargas que deben soportar.
2. Las planchas de los tanques deberán tener un espesor mínimo de 4,00 milímetros para tanques de hasta 5 000 galones y de 6,00 milímetros para tanque entre 5 y 10 000 galones, serán enterrados a una profundidad mínima de 1,00 metro, las excavaciones serán rellenadascon material inerte como arena.
3. Si el caso lo requiere de acuerdo a lo que determine el estudio de suelos, los tanques seránubicados dentro de una caja formados por muros de contención de mampostería impermeabilizada que evite la penetración de aguas y evite el volcamiento de tierras.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

4. El borde superior de los tanques quedará a no menos de 0.30 m. del nivel de piso terminado y a no menos de 0.90 m. cuando exista posibilidad de tránsito vehicular. En casos especialescuando se demuestre que el diseño de los tanques puede soportar cargas producidas por el tránsito, se podrá autorizar su instalación, sin necesidad de ajustarse a las normas antes descritas.
5. No se permitirá la instalación de tanques bajo calzada, ni en los subsuelos de los edificios.
6. La distancia de los tanques a los linderos o propiedades vecinas debe ser de 6,00 metros como mínimo y podrá ocupar los retiros reglamentarios. También debe retirarse 5,00 metrosde toda clase de edificación propia del establecimiento.
7. Las cavidades que separan los tanques de las paredes de la bóveda serán llenadas conarena lavada o tierra seca compactada hasta una altura de 0,50 metros del suelo.
8. La descarga de los ductos de venteo no estará dentro de ninguna edificación, ni a unadistancia menor de 5,00 metros a cualquier edificio.
9. Todo tanque debe poseer su respectivo ducto de venteo (desfogadero de vapores) con la boca de desfogue a una altura de 4,00 metros sobre el nivel de piso terminado, y situado en una zona totalmente libre de materiales que puedan originar chispas (instalaciones eléctricas, equipos de soldadura, etc.). El remate terminará en forma de T, o codo a 90°, y en los orificios irán telas metálicas de cobre o aluminio de 80 a 100 mallas por centímetro cuadrado. El extremo donde se une el tanque no irá a más de 25 milímetros introducidos en el mismo.

Artículo 331. Islas de surtidores.

En relación con las islas de surtidores se observarán las siguientes disposiciones:

1. Los surtidores deberán instalarse sobre isletas de protección, con una altura mínima sobre el pavimento de 0,15 metros y han de estar protegidos contra los impactos que puedan ocasionar los usuarios de las estaciones de servicio o gasolineras.
2. Deberán situarse a una distancia mínima de 6,00 metros contados a partir de la línea defábrica, y a 10,00 metros de los linderos del terreno.
3. Deberán situarse a una distancia mínima de 6,00 metros de la zona de administración, y a3,00 metros del área para tanques.
4. Deberán estar provistos de un dispositivo exterior que permita desconectarlos del sistema eléctrico en caso de fuego u otro accidente. Cuando el sistema opere por bombas a control remoto, cada conexión del surtidor deberá disponer de una válvula de cierre automático en latubería de gasolina inmediata a la base del mismo, que funcione automáticamente al registrarse una temperatura de 80 ºC o cuando el surtidor reciba un golpe que pueda producirrotura en las tuberías.
5. Todos los surtidores estarán provistos de conexiones que permitan la descarga de laelectricidad estática.
6. Las zonas adyacentes a los surtidores o grupos de surtidores donde se detienen los vehículos para su servicio, estarán provistas de una cubierta (marquesina) cuya altura mínimaserá de 4.50 m. desde el nivel de piso acabado al cielo raso, la isla con su cubierta será considerada como área construida y será parte del coeficiente de ocupación del suelo.
7. Cuando tengan una misma alineación (colineales), la distancia mínima entre ellas será de6,00 metros y de 8,00 m. para islas de diferente alineación o paralelas.
8. Los establecimientos que deseen instalar servicios adicionales de lavado de vehículos, lubricación y vulcanización, deberán ubicar los servicios conservando las distancias mínimasdispuestas en los artículos anteriores, debiendo prevalecer las normas de diseño de gasolineras. De preferencia estos servicios formarán un cuerpo diferente al de la gasolinera.
9. Cada isla deberá tener una cubierta cuya altura no será menor a 4,20 metros, medidos desdela superficie de rodamiento, la misma que tendrá la extensión necesaria que permita cubrir a los surtidores y los vehículos que se estacionen para proveerse de combustible. La isla con su cubierta será considerada como área construida y será parte del coeficiente de ocupación de suelo (COS).

Artículo 332. Redes de drenaje.

Las redes de drenaje se diseñarán para proporcionar una adecuada evacuación de las aguasservidas, lluvias y vertidos accidentales de hidrocarburos y cumplirán con las siguientes disposiciones:

1. El tamaño mínimo de las tuberías subterráneas será de 100 milímetros y la profundidad mínima de enterramiento debe ser de 600 milímetros, medidos desde la generatriz superiorde la tubería.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

2. La entrada de líquidos a la red de drenaje se efectuará a través de sumideros con sifón paraevitar la salida de olores y gases.
3. La red de aguas servidas se conectará a la red pública municipal, o en su defecto seasegurará, mediante tratamiento, un vertido no contaminante.
4. Las redes de drenaje permitirán separar, por una parte, las aguas contaminadas por hidrocarburos o susceptibles de serlo que se depurarán mediante separador de grasas, y, porotra parte, las aguas no contaminadas por estos elementos.
5. Los sumideros en los que pueda existir contaminación por hidrocarburos se construirán de talforma que impida la salida o acumulación de gases o serán inalterables, resistentes e impermeables a los hidrocarburos; las redes de tubería serán herméticas.

Las bocas de llenado tendrán las siguientes características:

Artículo 333. Instalación de bocas para llenado.

1. Serán tuberías de acero galvanizado de 10 centímetros de diámetro (4 pulgadas) y estarándotadas de tapas impermeables y herméticas, diferenciadas para cada producto.
2. Su instalación deberá situarse de tal manera que los edificios vecinos y de sus propias edificaciones, queden protegidos de cualquier derrame, y estarán ubicadas mínimo a 5,00metros.
3. Las bocas de llenado estarán identificadas de acuerdo al tipo de combustible para lo cual sepintará con los siguientes colores:
   - Azul: Gasolina extra,
   - Blanca: Gasolina súper,
   - Amarillo: Diesel 1 y 2.
4. Deberán instalarse de tal manera que los edificios vecinos queden protegidos en caso decualquier derrame.

Artículo 334. Instalaciones eléctricas.

Las instalaciones eléctricas de las gasolineras y estaciones de servicios, deberán sujetarse a lassiguientes normas:

1. La acometida eléctrica se hará de forma subterránea y arrancará desde un poste de la Empresa Eléctrica. En él se colocará un ducto metálico rígido con un diámetro adecuado parael calibre y número de conductores y tendrá una altura no menor de 6,00 metros desde el piso, debiendo tener en su parte superior un reversible metálico; y en su parte inferior un codode radio largo del mismo material y diámetro que el ducto en mención.
2. El tablero de medidores será sólidamente puesto a tierra por medio de una varilla de cobre, ytendrá espacio para la instalación de los medidores de acuerdo con los requerimientos del local y normativa de la Empresa Eléctrica Regional Centros Sur C.A.
3. Toda la tubería será rígido-metálica en acero galvanizado pesado, con cajas de paso a prueba de: tiempo, gases, vapor y polvo (T.G.V.P.) y subterránea en el área de despacho decombustible. Antes de ingresar a la caja de conexiones eléctricas, tanto en los dispensadores, como en los surtidores de las bombas, se usarán sellos a prueba de explosión para evitar el paso de gases o de llamas al interior de la caja antes mencionada. Queda prohibido cualquier tipo de instalación temporal o improvisada.
4. Los cables eléctricos utilizados serán de doble aislamiento 600 V en los circuitos que llegan alárea de despacho de combustible y de descarga de tanqueros.
5. Todo sistema eléctrico, incluyendo tapa y puertas de breackers, toma corriente, switches, interruptores y elementos afines se ubicarán a una distancia mínima de 5,00 metros de ladescarga de ventilación, bocas de llenado e islas de surtidores.
6. El interruptor principal se instalará en la parte posterior del edificio, protegido por un panel dehierro.
7. Cada motor trasiego y surtidor tendrá circuito independiente con tubería rígida de acerogalvanizado.
8. Los equipos eléctricos deben operar a una temperatura inferior al punto de inflamación devapores que pudiera existir en la atmósfera.
9. Las lámparas utilizadas para la iluminación de las islas de surtidores y los anuncios publicitarios iluminados estarán a un mínimo de 3,00 metros de distancia de los tubos deventilación y bocas de

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

llenado.

10. Además, todas las instalaciones eléctricas deberán cumplir con las normas de CONELEC; ARCONEL; Empresa Eléctrica; National Electric CODE (USA) y American Petroleum InstituteAPI (USA).
11. En general las instalaciones y construcciones de la gasolinera deberán cumplir con las distancias mínimas de seguridad establecidas para el efecto por el organismo reguladorcompetente.

Artículo 335. Instalaciones mecánicas.

El diseño de las instalaciones mecánicas se lo realizará de acuerdo con las mejores prácticas de ingeniería en estricto cumplimiento de todas las regulaciones, normativa y normas establecidas por:

- American Petroleum Institute API. USA;
- Liquid Petroleum Transportation Bipine System ANSI B31.4
- Normativa ASME.

Sin embargo, como requisito mínimo se deberá cumplir la siguiente regulación:

1. Todas las tuberías y accesorios que formen parte de las instalaciones mecánicas que estén destinadas al transporte de combustible deberán ser de poliéster reforzado con fibra de vidrio.

Artículo 336. Servicios.

Todas las gasolineras y estaciones de servicio, deberán instalar y mantener en permanente operación los siguientes servicios:

1. Servicios Higiénicos para clientes y público:
   - Un inodoro, un urinario y un lavamanos, para hombres.
   - Un inodoro, un lavamanos para mujeres.

Las baterías sanitarias deberán cumplir con las condiciones de accesos y dimensionesmínimas para el uso de discapacitados.

2. Servicios Higiénicos para empleados: Un inodoro, un urinario, un lavamanos y ducha con agua caliente y vestidor con canceles.
3. Surtidores de agua, con instalación adecuada para la provisión directa del líquido a losradiadores.
4. Servicio de provisión de aire para neumáticos y el correspondiente medidor de presión.
5. Se recomienda la existencia de por lo menos un teléfono con fácil acceso en horas de funcionamiento de la gasolinera, para facilitar las llamadas de auxilio en casos de emergenciay gabinetes de primeros auxilios debidamente abastecidos.
6. Se permitirá la habitación del guardián totalmente construida de material incombustible. Esta debe tener una salida independiente a la vía pública y una distancia no menor de 5,00 metrosde los depósitos de combustible o materiales inflamables.
7. Se permitirá el funcionamiento de una cafetería, siempre y cuando se construya a una distancia de 10,00 metros de cualquier instalación destinada a la descarga de combustibles ya 20,00 metros del surtidor más cercano.

Artículo 337. Lavado y lubricado.

El servicio de lavado y lubricado debe estar ubicado en una zona que no interfiera con la operaciónnormal de la gasolinera o estación de servicio y seguirá las siguientes disposiciones:

1. Las áreas de engrasado y pulverizado deberán estar ubicadas bajo cubiertas de altura mínima necesaria para evitar la emanación de residuos a la atmósfera, en el caso de adosamientos deberá contar con muros de protección perimetrales.
2. Los cajones destinados a estos servicios deben tener como medidas mínimas 4,00 metros deancho por 9,00 metros de fondo y altura de 5,20 metros para automóviles y camiones.
3. Todos los muros y mampara deben estar recubiertos con material lavable, a una alturamínima de 2,50 metros.
4. Las aguas recolectadas en estas zonas deberán pasar por un sistema eliminado de arenas, grasas y aceites, antes de continuar hacia la red interna de drenaje. Se instalará un sistemade arenero y trampa de grasas por un cajón lavado y engrasado.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

5. Toda el área de estos servicios, será pavimentada con materiales antideslizantes, impermeables y resistentes a los hidrocarburos, y las redes de drenaje se sujetarán a lodispuesto anteriormente para las gasolineras.
6. Los servicios de lavado contarán con un sistema de reciclaje de agua.
7. Los servicios de vulcanización se deberán ubicar a una distancia mínima de 6,00 metros delos tubos de ventilación, bocas de llenado y surtidores.

Artículo 338. Protección ambiental.

En cuanto a la protección ambiental, las estaciones de servicio y gasolineras cumplirán con lassiguientes disposiciones:

1. Informe favorable de la Unidad de Gestión Ambiental.
2. Se instalarán cajas separadoras de hidrocarburos para controlar los derrames de combustibleen áreas de tanques, surtidores, así como para las descargas líquidas del lavado, limpieza y mantenimiento de instalaciones.
3. Se instalarán rejillas perimetrales y sedimentadoras que se conectarán a los separadores de hidrocarburos, las mismas que recogerán todas las descargas líquidas no domésticas del establecimiento.
4. Los residuos recolectados en los separadores de hidrocarburos y/o en labores de limpieza y mantenimiento de las instalaciones, deberán ser recolectadas en tanques adecuadamente cerrados con tapas, dispuestos a los respectivos distribuidores de combustible y lubricantes.
5. Se prohíbe la evacuación hacia la vía pública, acera o calzada, de cualquier efluente líquido procedente de las actividades de las gasolineras o estaciones de servicio.
6. En caso de existir fuentes generadoras de ruido (compresores, ventiladores, equipos mecánicos, etc.) las áreas donde se ubiquen las mismas deberán ser aisladas acústicamente.

Artículo 339. De las normas de seguridad.

Las estaciones de servicio y gasolineras cumplirán con las normas de protección contra incendiosque constan en el Capítulo III. Sección Sexta. Protección contra incendios y otros riesgos, de la presente Ordenanza y se sujetarán a las disposiciones que a continuación se detallan:

1. Los tanques deberán tener una etiqueta de identificación conteniendo:
   - Fecha deconstrucción.
   - Constructor.
   - Espesor de la plancha.
   - Capacidad total.
2. Junto a los tanques de almacenamiento se harán pozos de monitoreo de vapor de agua (dependiendo del nivel freático). Estos pozos serán chequeados periódicamente por medio de sistemas electrónicos o manual, para detectar eventuales fugas de tanques o tuberías.
3. Los tanques contarán con los accesorios y dispositivos necesarios para efectuar la carga,ventilación y medición del mismo.
4. Los tanques se someterán a pruebas hidrostáticas a una presión de 34 KVA, rayos X, ultrasonido o líquido penetrante. Así mismo se deberán anclar para impedir eventuales empujes verticales del subsuelo a tanques vacíos, cuando el nivel freático se encuentre amenos de 3.50 m. del nivel del terreno.
5. En los puntos de llenado de tanque habrá un contenedor para eventuales derrames, con capacidad de 20 litros, el mismo que tendrá un dispositivo para que, en el caso que de estoocurra todo lo contenido vaya al tanque.
6. Si la interrupción de tanques fuese temporal y no se tratase de reparaciones, se procederásolamente al sellado del tanque o tanques; si se abandonare el uso definitivo de cualquierade los tanques, se procederá a llenarlo con una sustancia no inflamable, debiendo además notificar a la Unidad de Gestión Ambiental.
7. Los surtidores serán electrónicos y tendrán por cada manguera una válvula de emergencia.Todos los surtidores estarán provistos de conexiones que permitan la descarga de la electricidad estática.
8. Las instalaciones eléctricas y motores serán a prueba de explosión.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

9. Los surtidores serán dotados de válvulas de seguridad que cierren el paso de combustible enel caso de algún choque contra el surtidor.
10. El equipo electrónico, las guías y lámparas que se usen dentro de las fosas de lubricación yotros lugares deberán ser a prueba de explosión.
11. El trasiego de los líquidos inflamables desde los camiones cisterna a los depósitos, seefectuará por medio de mangueras con conexiones de ajustes herméticos que no seanafectadas por tales líquidos y que no produzcan chispas por roce o golpe.
12. En las gasolineras y estaciones de servicio solo podrán almacenarse los accesorios permitidos por la presente normativa y lubricantes que se encuentren adecuadamenteenvasados.
13. Los residuos de aceites que procedieron de vaciados de los correspondientes compartimientos de los motores, deben almacenarse en cilindros cerrados, los residuos deaceite, combustible residual y más materiales líquidos o semilíquidos de derivados de petróleo no podrán ser evacuados a través de las alcantarillas sanitarias o pluviales.
14. Cuando ocurriere cualquier derrame de combustibles al haberse abastecido algún vehículo, el derrame debe secarse inmediatamente antes de permitir que el conductor ponga en marcha el vehículo. Los elementos de limpieza que se usen para secar derrames, deben depositarse en un recipiente de metal con tapa, y deben ser evacuados lo antes posible.
15. El transporte de gasolina se hará siempre en camiones cisterna debidamente acondicionados y con cada compartimiento precintado. El conductor del camión y otra persona responsable permanecerá a cargo de la operación de trasiego durante todo el tiempoque ella dure, provisto de un extintor del tipo polvo químico o de otro adecuado para combustibles de petróleo. Los camiones cisterna deben trasegar la gasolina dentro de los linderos del establecimiento, de modo que no interfiera al tráfico de peatones y vehículos.
16. Se prohíbe el expendio de gasolina en envases sin tapa.
17. Se prohíbe el uso de gasolina para fines de limpieza y su almacenamiento en recipientesabiertos.
18. Si no existe un hidrante a menos de 100.00 m. de la estación de servicio o gasolinera, se deberá instalar uno como mínimo. Deberá suministrar un caudal mínimo de 1.000 litros porminuto y una presión mínima de 1,5 bares. Si el hidrante no se puede abastecer de la red local, se deberá disponer de una cisterna con un depósito de reserva para incendios, que contará con una bomba de impulsión que se pondrá en marcha automáticamente al conectarse una manguera, suministrará un caudal establecido anteriormente y con una duración de 30 minutos.
19. Estarán dotados como mínimo de 3 extintores.
20. Todo el personal de las gasolineras y estaciones de servicio debe conocer el uso y manejo de equipos contra incendio.
21. En las gasolineras y estaciones de servicio, los combustibles: gasolina y diésel se almacenarán en los tanques de conformidad con lo especificado en el Art. 607 (Características de los tanques de almacenamiento) de esta Normativa. Se prohíbe en losestablecimientos de la gasolinera cualquiera que estos fueren, almacenar o conservar combustibles en tambores, tanques movibles o transportables, tarros y otros envases, auncuando éstos sean herméticos.

Artículo 340. Centros de acopio de GLP (gas licuado de petróleo).

Se considera para la presente Ordenanza como centro de acopio, aquellos centros de almacenamiento mayor a 3000 cilindros de 15 kilos y centros de distribución a aquellos que permitanabastecimiento menor a 500 cilindros de 15 kilos. Estas instalaciones deberán cumplir con lo dispuesto en la presente normativa respecto a las distancias mínimas para la localización de gasolineras y estaciones de servicio y aquellas que se determinen en coordinación con la Dirección Nacional de Hidrocarburos:

1. Estos locales deberán estar construidos con materiales incombustibles y tendrán ventilaciónnatural a fin de evitar la acumulación del GLP en el área de almacenamiento el piso será demateriales no absorbentes y no deberán comunicarse con desagües, alcantarillas.
2. Las construcciones serán de un solo piso; los materiales de las paredes y el techo podrán serde tipo ligero y no inflamable. Si fueren de tipo pesado, deberán contar con aberturas convenientes para el escape de ondas en caso de explosión.
3. Las instalaciones eléctricas y de iluminación serán a prueba de explosión. Los interruptores, tomacorrientes y demás accesorios deberán instalarse a una altura mínima de 1,50 metros sobre el nivel del piso.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

4. La construcción deberá estar aislada y protegida por una cerca perimetral colocada a unadistancia conveniente del área de almacenamiento.
5. El piso del área para almacenamiento deberá estar sobre el nivel del suelo, por lo menos enel lado de la zona de carga y descarga de los cilindros, será horizontal y conveniente compactado y rellenado, de tal suerte que los cilindros permanezcan firmemente en posiciónvertical y no queden espacios inferiores donde pueda acumularse el GLP.
6. El área de almacenamiento tendrá acceso al aire libre de modo que por cada m^3 de volumen encerrado se disponga de 0.072 m^2 para ventilación. El área de almacenamiento tendrá aberturas solamente hacia las áreas de carga o descarga de cilindros.
7. Las aberturas estarán ubicadas adecuadamente unas con relación a otras; deberánprotegerse, de ser necesario utilizando malla metálica.
8. Las áreas de almacenamiento estarán totalmente aisladas de las oficinas, parqueaderos ydemás dependencias, así como de los predios vecinos.
9. Deberán contar con un extintor de 15 Kg. de capacidad de polvo químico por cada 2000 Kg.de GLP almacenados.
10. En caso de que el área de almacenamiento esté situada en alguno de los linderos del predio,deberá aislarse de éste por medio de paredes cortafuegos de altura no menor a 2,20 metros.
11. El área mínima para el funcionamiento de un centro de acopio será de 2000 m^2.
12. En los centros de acopio de GLP se colocarán letreros con las siguientes leyendas:
    - PROHIBIDO FUMAR
    - PELIGRO GAS INFLAMABLE
    - PROHIBIDA LA ENTRADA A PERSONAS PARTICULARES

Artículo 341. Depósitos de distribución de GLP (gas licuado de petróleo).

Los depósitos de distribución de GLP contarán con las instalaciones eléctricas estrictamentenecesarias y a prueba de explosión.

1. Las áreas de almacenamiento se asentarán en lugares que tengan suficiente ventilación. Notendrán comunicación directa con otros locales ubicados en el subsuelo a fin de evitar concentraciones peligrosas de GLP en estos sitios bajos.
2. Estarán dotados como mínimo de 3 extintores de polvo químico de 5 Kg. de capacidad cadauno.
3. Estos locales serán construidos con materiales incombustibles. Los pisos serán completamente horizontales, de materiales no absorbentes y no deberán comunicarse condesagües, alcantarillas, y otros.
4. El área mínima para el funcionamiento de un depósito de distribución de GLP será de 150 m^2 y una altura mínima de 2,40 metros.
5. Los locales destinados a depósitos de distribución de GLP sólo podrán ubicarse en locales construidos de un solo piso.
6. En los depósitos de distribución de GLP se colocarán letreros con las siguientes leyendas:
    - PROHIBIDO FUMAR
    - PELIGRO GAS INFLAMABLE
    - PROHIBIDA LA ENTRADA A PERSONAS PARTICULARES

Artículo 342. Instalaciones centralizadas de GLP (gas licuado de petróleo).

En el caso de implementar una instalación centralizada de gas licuado de petróleo (GLP) se usarántanques fijos de gas, debiendo cumplir con las siguientes especificaciones:

1. Deberán ubicarse en la parte externa de los edificios, en un lugar exclusivo para este fin.
2. El lugar deberá garantizar el máximo de seguridad, suficiente ventilación, fácil acceso, y se observarán las distancias de seguridad correspondientes.
3. El área de almacenamiento será de material no inflamable, y en radio mínimo de 3,00 metrosno existirán materiales de fácil combustión.
4. Se tomarán las debidas medidas de seguridad, colocando en las proximidades de la instalación un

extintor de polvo químico seco de por lo menos 10 Kg. de capacidad y unletrero con la leyenda "PELIGRO GAS INFLAMABLE".

5. No se podrá instalar tanques de GLP en sótanos, ni en pisos altos o azoteas en los que exista construcción habitada por debajo.
6. Los tanques fijos horizontales serán colocados sobre bases de hormigón y mampostería sólida, capaces de resistir el peso del tanque lleno de agua. En el caso de tanques subterráneos, éstos deben colocarse a nivel, sobre una fundición de tierra firme y rodeadosde tierra o arena firmemente apisonada.
7. Se fijarán a su base para garantizar su estabilidad y seguridad, permitiendo la libre dilataciónsin causar excesiva concentración de esfuerzos.
8. Estarán apoyados por lo menos en dos puntos, debiendo protegerse las áreas de contacto dela corrosión.
9. Pueden estar provistos de monturas de acero diseñadas para el montaje sobre bases de hormigón, con la base superior plana o instalarse directamente sobre bases de hormigón quese ajusten a su contorno.
10. Contarán con una adecuada conexión a tierra por las descargas de electricidad estática.
11. Serán de color blanco para evitar la corrosión y proporcionar una protección reflectora delcalor.
12. Todo tanque estará provisto de dos medidores de nivel de líquido con sistemas diferentes e independientes, válvulas de seguridad, manómetros y termómetros.
13. Deberán tener junto a la salida un regulador de presión que permita controlar que la presiónen la línea no sobrepase de 1,5Kg/cm^2.
14. La capacidad individual de los tanques cilíndricos no será superior a 220.00 m^3 de agua, pudiendo instalarse grupos de hasta 6 tanques. La separación mínima entre tanques será

    igual a 1/4 de la suma de sus diámetros de igual manera será la separación entre grupos detanques.

Tuberías y accesorios: Las tuberías y accesorios se sujetarán a las siguientes especificaciones:

1. Las tuberías cuyo diámetro nominal alcance hasta 1,27 centímetros serán de cobre tipo K o L,bronce o acero sin costura. Las de diámetro superior a 1,27 centímetros serán de acero sin costura y para soportar altas presiones de trabajo.
2. Las tuberías serán soldadas con suelda autógena o eléctrica y por personal calificado.
3. Las conexiones de las tuberías y accesorios serán hechas con el empleo de suelda fuerte dematería de fusión sobre los 540 ºC y/o mediante conexiones de acero forjado.
4. Cuando las tuberías deban ir enterradas, éstas se colocarán a profundidades mínimas comprendidas entre los 0,40 metros y 0,70 metros debiendo estar protegidas convenientemente para evitar la corrosión, cubriéndolas con arena dulce por lo menos en unespesor de 0,10 metros. Sobre la arena de cobertura se colocará arena de ladrillos o una malla de hierro galvanizado para efectos de señalización.
5. Las tuberías de GLP se instalarán a una distancia de por lo menos 0,50 metros de las instalaciones de agua potable, de energía eléctrica o de teléfonos que tengan un recorridoparalelo a dichas tuberías. En los cruces de las tuberías de GLP y las de agua, éstas deberán estar ubicadas por lo menos a 0,20 metros debajo de las primeras.
6. En los tramos largos de tubería situados entre dos válvulas de bloqueo, se colocarán válvulasde seguridad calibradas para descargar a la presión de diseño de la tubería.
7. Se recomienda utilizar la mínima cantidad posible de empates y conexiones para evitar elriesgo de escapes.
8. Las redes externas no podrán pasar por ductos para aire y desperdicios, chimeneas, pozospara ascensores, reservorios de agua, canalizaciones y compartimentos sin suficiente ventilación.
9. Las tuberías podrán ser cubiertas por materiales de albañilería, solamente después de habersido sometidas a las respectivas pruebas.

SECCIÓN DÉCIMA CUARTA.

Estacionamientos y edificios de estacionamientos

Artículo 343. Alcance.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

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

Artículo 344. Clasificación de estacionamientos.

Los estacionamientos vehiculares deberán considerarse como parte de la vialidad, ya sea que éste seencuentre en la calle, dentro o fuera del carril de circulación o dentro de los predios o edificaciones.

Los estacionamientos públicos se clasifican para efectos de su diseño, localización y según el tipo devehículos en los siguientes grupos:

a. Estacionamientos para vehículos menores como motocicletas y bicicletas.
b. Estacionamientos para vehículos livianos: automóviles, jeeps, camionetas.
c. Estacionamientos para vehículos de transporte público y de carga liviana: buses, busetas ycamiones rígidos de 2 y 3 ejes.
d. Estacionamientos de vehículos de carga pesada destinados a combinaciones de camión,remolque o tractocamión con semi remolque o remolque.

Los sistemas de estacionamientos de vehículos pueden diseñarse principalmente de la siguienteforma:

a. Estacionamientos dentro del lote para la vivienda.
b. Estacionamientos en la vía pública.
c. Estacionamientos en espacios específicos (en playa o edificios).

Artículo 345. Estacionamientos en la vía pública.

Los estacionamientos localizados en la vía pública se regirán conforme a los lineamientos establecidos sobre las características geométricas de los diferentes tipos de vías, mencionados en elCapítulo II. Sección tercera: Diseño vial, de la presente Ordenanza. Los estacionamientos pueden diseñarse en cordón o en batería.

Artículo 346. Estacionamientos en sitios específicos.

En bahía: el área de estacionamiento debe estar estrictamente delimitada y señalizada. La delimitación de las bahías no debe interrumpir los cruces peatonales, las rampas para personas condiscapacidad o movilidad reducida, el acceso a predios privados o a la disposición del mobiliario urbano y la arborización. Deben continuar con el mismo diseño y material de la acera, como mínimo0,10 metros por debajo del nivel de ésta y con una pendiente máxima del 3 % hacia la vía. Los estacionamientos no deben interrumpir la circulación de la acera al paso cebra y de ésta a la otra acera. En los accesos en que se cree una isla para separar la zona de parqueo de la vía, ésta debetener un ancho mínimo de 2,50 metros.

Artículo 347. Normas para edificios de estacionamiento.

Todo espacio destinado para estacionamiento debe disponer de una reserva permanente de lugaresdestinados para vehículos que transporten o pertenezcan a personas discapacitadas o con movilidadreducida a razón de una plaza por cada 25 lugares o fracción.

Los lugares destinados a estacionamientos para personas con discapacidad y movilidad reducida, deben ubicarse lo más próximo posible a los accesos de los espacios o edificios servidos por los mismos, preferentemente al mismo nivel de éstos. Para aquellos casos donde se presente un desnivel entre la acera y el pavimento del estacionamiento, el mismo debe salvarse mediante vadosde acuerdo con lo indicado en la NTE INEN 2 245.

Los lugares destinados a estacionamiento deben estar señalados horizontal y verticalmente con el símbolo de personas con discapacidad de forma que sean fácilmente identificados a distancia.Estas señalizaciones deben estar de acuerdo con lo indicado en las NTE INEN 2 239 y 2 240.

Artículo 348. Entradas y Salidas.

Los estacionamientos públicos deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. 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 3.50m de longitud, medidos desde la línea de fábrica hasta el inicio de la rampa y se deberá garantizar la visibilidad del conductor del vehículohacia la vía y a peatones.
2. Número de carriles. Los carriles para entradas o salidas de vehículos serán de (2) doscuando el estacionamiento albergue a más de 25 puestos.
3. Anchos mínimos de carriles. Los estacionamientos deberán tener los carriles separados poruna franja o bordillo de 15 centímetros de base x 15 centímetros de altura, perfectamente señalados,

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

con un ancho mínimo útil de 2,50 metros por carril y una banda independiente para peatones.

4. 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 queindique el instante de salida de los vehículos.
5. Uso de retiros. Los retiros hacia la vía pública y pasajes no podrán ocuparse en lossiguientes casos:
   - A nivel de planta baja, con espacios de estacionamientos cubiertos ni rampas de entraday salida de vehículos, permitiéndose la utilización de rampas en el retiro, solamente en casos excepcionales, cuando la dimensión del terreno lo justifique y bajo autorización expresa de la Dirección de Planificación.
   - A nivel de subsuelo, con espacios de estacionamientos ni circulares de vehículos en losretiros con frente a las vías principales de la ciudad. Sólo podrá utilizarse en casos excepcionales debidamente autorizados por la Dirección de Planificación.

Artículo 349. Circulaciones para vehículos.

Las rampas, fachadas, elementos estructurales, colindancias de los establecimientos, deberánprotegerse con dispositivos capaces de resistir posibles impactos de vehículos.

1. Circulaciones vehiculares. Los estacionamientos deberán tener sus circulaciones vehiculares independientes de las peatonales.

   Las rampas tendrán una pendiente máxima del 15 %, con tratamiento de piso antideslizante yun ancho mínimo por carril de 2,50 metros en las rectas y de 3,50 metros en las curvas. Sin embargo, la pendiente podrá aumentarse hasta el 18 % en tramos cortos no mayores de 6,00metros de longitud, siempre y cuando se atenúen las pendientes en los empalmes con rampas no mayores al 9 % en una longitud mínima de 2,40 metros.

   El radio de curvatura mínimo medio al eje de la rampa, será de 4,50 metros. Cuando existandos carriles juntos se considerará el radio de curvatura del carril interior. Pendiente máximade las rampas con estacionamiento en la propia rampa: 6%. Las columnas y muros que limitan pasillos de circulación deberán tener una protección permanente de 0,30 metros x 0,15 metros sin aristas vivas. Altura máxima de edificación con rampas: no podrán exceder los siete pisos, cuando el sistema de circulación vehicular sea a través de rampas.
2. Dimensiones para rampas helicoidales. Radio de giro mínimo al eje de la rampa (del carril interior) 7,50 metros. Ancho mínimo del carril interior 3,50 metros. Ancho mínimo del carril exterior 3,20 metros. Sobre elevación máxima: 0,1 m/m Altura mínima de guarniciones centrales y laterales 0,15 metros. Anchura mínima de aceras laterales: 0,30 metros en recta y0,50 metros en curvas. En rampas helicoidales, una al lado de la otra, la rampa exterior se deberá destinar para subir y la interior para bajar. La rotación de los vehículos es convenienteque se efectúe contrario al movimiento de las manecillas del reloj.

Artículo 350. Protecciones en los puestos.

Los puestos de estacionamientos públicos deberán disponer de topes de 0,15 metros de alto, separados 0,80 metros del límite del mismo. Los puestos de estacionamiento contarán con topes de0,15 metros de alto, a una distancia mínima de 1,20 metros cuando existan antepechos o muros frontales.

Artículo 351. Circulaciones peatonales.

En los edificios para estacionamientos, los usuarios una vez que abandonan los vehículos, se convierten en peatones y utilizarán escaleras o ascensores los mismos que deberán cumplir las especificaciones relacionadas a ascensores y escaleras de esta normativa, cuando el edificio tengamás de tres plantas incluyendo la planta baja.

Artículo 352. 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 y deberán tener una longitud mínima de 6,00 metros y un ancho no menor de 1,20 metros.El piso terminado estará elevado 15 centímetros sobre el nivel de tales carriles.

Artículo 353. Caseta de control.

En los estacionamientos habrá una caseta de control, junto al área de espera para el público, con unasuperficie mínima de 2,00 m^2.

Artículo 354. Altura libre mínima.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Las construcciones para estacionamientos públicos tendrán una altura libre mínima de 2,30 metrosmedidos desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento de mayor descuelgue. En edificios de otros usos esta altura será de 2,20 metros.

Artículo 355. Dimensiones mínimas para puestos de estacionamientos.

Las dimensiones y áreas mínimas requeridas para puestos de estacionamientos se regirán según laforma de colocación de los mismos, de acuerdo a la tabla que se indica a continuación.

Tabla 15. Dimensiones mínimas para estacionamientos.

DIMENSIONES MÍNIMAS PARA ESTACIONAMIENTOS				
ESTACIONAMIENTO	**A (m)**	**B (m)**	**C (m)**	**ÁREA DE VEHÍCULOS (m2)**
En 45°	3,40	5,00	3,30	28,20
En 30°	5,00	4,30	3,30	34,00
En 60°	2,70	5,50	6,00	28,00
En 90°	2,30	5,00	6,00	25.30
En paralelo	6,00	2,40	3,30	34,20

Artículo 356. Anchos mínimos de puestos de estacionamientos.

Según la ubicación de los puestos de espaciamientos con respecto a muros y otros elementoslaterales, los anchos mínimos se regirán por la siguiente tabla:

Tabla 16. Anchos mínimos para puestos de estacionamiento

ANCHOS MÍNIMOS DE PUESTOS DE ESTACIONAMIENTOS	
LUGAR DE EMPLAZAMIENTO PARA AUTOMÓVILES NORMALES.	**DIMENSIONES (m)**
Abierto para todos los lados o contra un obstáculo.	5,00 x 2,30
Con pared en uno de los lados.	5,00 x 2,60
Con pared de ambos lados (box).	5,00 x 2,80
Personas con discapacidad.	5,00 x 3,50

Artículo 357. 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 parasacar un vehículo se mueva un máximo de dos.

Artículo 358. Protecciones.

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

Artículo 359. 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 3,00m en la recta y de 3,50 metros en las curvas. Sin embargo, la pendiente podráaumentarse 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 7,50 metros.

Artículo 360. Señalización.

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

1. Altura máxima permisible.
2. Entradas y salidas de vehículos.
3. Casetas de control.
4. Sentido de circulaciones y rampas.
5. Pasos peatonales.
6. Divisiones entre puestos de estacionamiento.
7. Columnas, muros de protección, bordillos y topes.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

8. Nivel, número de piso y número del puesto.

Artículo 361. Ventilación.

La ventilación en los estacionamientos podrá ser natural o mecánica.

1. Ventilación natural. - El área mínima de vanos para ventilación natural, será del 10% del áreadel piso correspondiente.
2. Ventilación mecánica. - Cuando no se cumpla con la disposición anterior, la ventilación podráser 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.

Artículo 362. Servicios sanitarios.

Los estacionamientos públicos tendrán servicios sanitarios independientes para los empleados y parael público:

1. Los servicios sanitarios para empleados estarán equipados como mínimo de: 1 Inodoro, 1 lavamanos, 1 urinario y vestuarios con ducha y canceles.
2. Los servicios sanitarios para el público serán para hombres y mujeres separadamente y elnúmero de piezas sanitarias estará de acuerdo a la siguiente relación:
   - Hasta los 100 puestos de estacionamiento, 2 inodoros, 2 lavamanos y 2 urinarios parahombres 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 devarios pisos se dotará de una batería por piso.
3. Se considerará además la localización de servicios sanitarios para personas condiscapacidad y movilidad reducida.

Artículo 363. Estacionamientos de servicios exclusivo que no sean de carácter público.

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

Artículo 364. Estacionamiento en terrenos baldíos.

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

Artículo 365. 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 predio, situado a una distancia máxima de trescientos metros (300 m.) medidos desde el acceso principal del edificio. En caso de arrendamiento deberá presentarse el respectivo contrato de arrendamiento.

Artículo 366. Protección contra incendios.

Los establecimientos cumplirán con todas las disposiciones pertinentes contempladas en el Capítulo III. Sección Sexta. Protección contra incendios y demás normas exigidas por el Cuerpo de Bomberosdel cantón Gualaceo.

SECCIÓN DÉCIMA QUINTA.

Edificios destinados al culto

Artículo 367. Alcance.

Las edificaciones destinadas al culto, a más de las normas de esta sección, cumplirán todas las disposiciones especificadas en el Capítulo IV. Sección octava: Salas de espectáculos de la presenteOrdenanza.

Artículo 368. Área de la sala.

El área de la sala de estos locales, se calculará a razón de dos asistentes por metro cuadrado.

Artículo 369. Volumen de aire.

El volumen total mínimo de la sala, se calculará a razón de 2,50 m^3 de aire por asistente.

Artículo 370. Altura libre mínima.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

La altura mínima en cualquier punto de la sala, medida desde el nivel del piso al cielo raso, no serámenor a 3,00 metros libres.

Artículo 371. Locales anexos.

Todos los locales anexos a la sala, tales como: habitaciones, conventos, salas de congregaciones, locales de enseñanza y otros afines, cumplirán con todas las disposiciones de la presente normativa, que les sean aplicables.

Artículo 372. Estacionamientos.

El número de puestos de estacionamientos por área útil de edificaciones destinados a culto se calculará de acuerdo a lo especificado en el Capítulo IV. Sección décima cuarta: Estacionamientos y edificios de estacionamientos de esta Ordenanza.

SECCIÓN DÉCIMA SEXTA.

Cementerios, criptas, salas de velación y funerarias

Artículo 373. Calidad espacial.

Todos los locales funerarios (cementerios, criptas, salas de velación y funerarias deberán tener ventilación equivalente al 30 % de la superficie de cada ventana, en áreas ubicadas en subsuelos siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de ventilación natural, se debe recurrir a una ventilación mecánica que incluya un proceso de purificación de aire antes de su salida al exterior.

Los locales deben tener una adecuada iluminación y ventilación. Cuando no existan ventanas alexterior, se debe contar con iluminación artificial y deberá estar dotado de ventilación mecánica.

Se considerará además lo establecido en el Capítulo III. Sección segunda: Iluminación y ventilaciónde locales.

Artículo 374. Disposiciones específicas para cementerios.

Los cementerios deberán contemplar el 60 % del área para caminos, jardines e instalaciones deagua, luz y alcantarillado.

Los terrenos donde se ubiquen cementerios deberán ser secos, estar constituidos por materialesporosos y el nivel freático, debe estar como mínimo a 2,50 metros de profundidad.

Los cementerios deberán estar localizados en zonas cuyos vientos dominantes soplen en sentido contrario a la ciudad y en las vertientes opuestas a la topografía urbana, cuyas aguas del subsuelo noalimenten pozos de abastecimiento y dichas áreas no sean lavadas por aguas lluvias, que escurran a los cursos de aguas aprovechables para abastecimiento de las ciudades.

Todo cementerio deberá estar provisto, de una cerca de ladrillo o bloque de por lo menos metros de altura, que permita aislarlo del exterior.

Artículo 375. Retiros.

Los cementerios deben poseer un retiro mínimo de 10,00 metros en sus costados, el que puedeutilizarse con vías perimetrales.

Artículo 376. Circulación.

Las circulaciones sujetas a remodelación (accesos, caminerías, y andenes) utilizarán materialesantideslizantes tanto en seco como en mojado y mantendrán las secciones ya existentes. Las circulaciones en cementerios tendrán las siguientes secciones:

Tabla 17. Secciones en circulaciones en cementerios.

SECCIONES EN CIRCULACIONES EN CEMENTERIOS	
TIPO DE CIRCULACIÓN	**SECCIÓN (m)**
Circulaciones interiores en mausoleos familiares	1,80
Circulaciones entre tumbas	1,80
Circulaciones entre columbarios	1,80
Circulaciones entre nichos de inhumación	2,60
Circulación entre sectores	2,60
Circulación entre tumbas, cuya posición es paralela al camino	1,20
Circulaciones mixtas (vehiculares y peatonales) de acceso perimetral bidireccional	8,00 (*)
(*): 5,00 metros de calzada y 1,50 metros de veredas a cada lado.	

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Las distancias de los nichos hacia los estacionamientos o vías perimetrales no excederán de 180metros. Las tumbas no pueden distar más de 60,00 metros de la vía peatonal más cercana.

Se considerará además lo establecido en el Capítulo III. Sección tercera: Circulaciones interiores yexteriores.

Artículo 377. Espacios por zonas y dimensiones.

Las salas de velación y funerarias contarán con los siguientes espacios distribuidos por zonas: zona administrativa, zona de comercio funeral, zona de velación y afines, equipamiento para tanatopraxis,zona de servicios, zona de estacionamientos y espacio para capilla.

La zona administrativa contará con:

Artículo 378. Zona administrativa.

1. Gerencia: 6,00 m^2 de área de construcción, con un lado mínimo de 2,00 metros.
2. Archivo: 6.00 m^2 de área de construcción, con un lado mínimo de 2,00 metros.
3. Secretaría–espera: 18,00 m^2 de área de construcción.
4. Servicios sanitarios: 2,40 m^2 de área de construcción.

Artículo 379. Zona de comercio funeral – servicios opcionales.

La zona de comercio funeral y servicios opcionales dispondrá de:

1. Venta de cofres: 16,00 m^2 de área de construcción, con un ladomínimo de 3,00 metros.
2. Venta de flores: 7,80m^2.
3. Venta de lápidas: 7,80 m^2.
4. Servicios opcionales:
   - Crematorio
   - Depósito de jardinería
   - Vivero
   - Comedor de empleados del cementerio
   - Capilla, sacristía, servicios sanitarios.

La zona de velación y afines estará conformada por:

Artículo 380. Zona de velación y afines.

1. Sala de velación: 60,00 m^2 de área de construcción, la altura mínima será de 3,50 metros.
2. Sala de descanso: 9,60 m^2 de área de construcción.
3. Sala de preparación del cadáver (en caso de no existir la sala tanatopráxica): 9,00 m^2. deárea de construcción, el lado mínimo será de 3,00 metros.

La zona de inhumaciones estará conformada por:

Artículo 381. Equipamiento para tanatopraxis.

1. Sala tanatopráxica: 30.00 m^2 de área de construcción, deberá tener 5 metros de lado mínimo.
2. Equipamiento: Lavabo, mesa para tanatopraxis, horno incinerador de materias orgánicas y sintéticas, vestidor, servicios sanitarios. Espacio para depósito de desechos metálicos y demaderas.
3. Antesala de la sala de exhumaciones: 9,00 m^2 de área de construcción.

Artículo 382. Zona de servicios.

La zona de servicios sanitarios estará conformada por:

a. Baterías Sanitarias: 27,00 m^2 de área de construcción, bodegas. Se considerará además servicios sanitarios para personas con discapacidad o movilidad reducida de acuerdo a loestablecido en esta normativa.

La zona de servicios espacio para cafetería

a. Servicios sanitarios: 1 para hombres y 1 para mujeres: 4,40 m^2 por cada 60,00 m^2 de área de

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

construcción de sala de velación. Se considerará además lo establecido en el Capítulo III, Sección primera: Artículo 325 (Baños).

La zona para empleados contará dispondrá de:

a. Baterías sanitarias: 27,00 m^2 de área de construcción.
b. Vestidores y duchas: 27,00 m^2 de área de construcción.
c. Área de lavado y desinfección de las prendas utilizadas: 12,00 m^2 de área de construcción.

Artículo 383. Zona de estacionamientos.

El número de puestos de estacionamiento para cementerios, se calculará de acuerdo a lo especificado en el Capítulo IV. Sección Décima cuarta: Estacionamientos y edificios de estacionamientos de esta Ordenanza.

Artículo 384. Zona para capilla.

Espacio multifuncional que permita la adaptación de la sala para ritos de índole religiosa.

Artículo 385. Cementerios y criptas existentes.

El equipamiento funerario existente, sujeto a rehabilitación y/o ampliación deberá contar con los mismos requerimientos establecidos para la construcción de nuevos.

Artículo 386. Ubicación y accesibilidad de salas de velación y funerarias.

Debe tener accesibilidad vehicular sin conflictos por vías en donde no se encuentre el comercioambulante.

En toda zona poblada que tenga características de centro ya sea de parroquia o zonal deberá existirpor lo menos una empresa funeraria privada, municipal o comunitaria.

Las funerarias y las salas de velación deben ubicarse de acuerdo al cuadro de uso del suelo y a las normas y regulaciones sanitarias establecidas por el Ministerio de Salud. Deben tener accesibilidad auna vía colectora o local.

Artículo 387. Circulación.

Corredores amplios de 1,80 metros, que permitan la circulación de dos personas con el cofre mortuorio en sus hombros. Material antideslizante para pisos, tanto en seco como en mojado. Se considerará además lo establecido en la Capítulo III, Sección tercera: Circulaciones interiores y exteriores de esta Ordenanza.

Artículo 388. Calidad espacial.

Las salas de velación deben tener vista a los patios los cuales deben estar de preferenciajardineados.

Las salas para preparación de los difuntos no deben tener vista a los otros locales.

SECCIÓN DÉCIMA SÉPTIMA

Circos y ferias con aparatos mecánicos

Artículo 389. Protecciones.

El área donde se instalarán aparatos mecánicos deberá cercarse de tal forma que se impida el librepaso 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.

Artículo 390. Servicios sanitarios.

Las ferias con aparatos mecánicos, constarán con los servicios sanitarios móviles, que, para cadacaso en particular, exija la autoridad municipal respectiva.

Artículo 391. Primeros auxilios.

Las ferias con aparatos mecánicos estarán equipadas con servicios de primeros auxilios, localizadosen un sitio de fácil acceso, y con señales visibles, a una distancia no menor de 20 metros.

Artículo 392. Protección contra incendios

Las ferias con aparatos mecánicos cumplirán con los requerimientos que para "Locales de Concentración de Público" exija en cada caso el Cuerpo de Bomberos del cantón Gualaceo.

SECCIÓN DÉCIMA OCTAVA.

Edificaciones de transporte, accesos y movilización en edificaciones de transporte

Artículo 393. Alcance.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Esta norma establece los requisitos generales que deben cumplir los accesos a los diferentes tipos detransporte (Referencia NTE INEN 2292:2010). La norma se aplica en espacios públicos privados, en áreas urbanas y suburbanas que permitan la accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida.

Artículo 394. Los diferentes tipos de transporte (terrestre, aéreo, acuático).

Deben cumplir con las normas técnicas establecidas para el diseño de los espacios físicos deaccesibilidad y su adecuada señalización, con la finalidad de permitir que las personas con discapacidad y movilidad reducida, logren integrarse de manera efectiva al medio físico. Se considerará lo establecido en la NTE INEN 2292.

Artículo 395. Requisitos específicos transporte terrestre.

Andenes. Éstos deben ser diseñados considerando espacios exclusivos para las personas con discapacidad y movilidad reducida, en cada uno de los accesos al vehículo de transporte, cuya dimensión mínima debe ser de 1,80 metros por lado y ubicados en sitios de fácil acceso al mismo.

El diseño de terminales terrestres debe cumplir con los requisitos de accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico, para: ascensores, escaleras mecánicas, rampas fijas y rampas móviles, baterías sanitarias, pasamanos, etc., que permitan la fácil circulaciónde estas personas.

Señalización. - Ver NTE INEN 2 239. En paradas de buses, andenes y terminales terrestres debe implantarse señalización horizontal y vertical correspondiente, de acuerdo a los siguientes requisitos:

En los espacios considerados para uso exclusivo de las personas con discapacidad y movilidadreducida, el piso debe ser pintado de color azul de acuerdo con la NTE INEN 439, y además incorporar el símbolo gráfico de discapacidad, según NTE INEN 2 240.

Debe colocarse la señalización vertical que establece el símbolo gráfico utilizado para informar alpúblico que lo señalizado es accesible, franqueable y utilizable exclusivamente por personas condiscapacidad y movilidad reducida, cuyas características deben cumplir con NTE INEN 2 240.

SECCIÓN DÉCIMA NOVENA

Edificaciones en áreas históricas

Artículo 396. Intervenciones de conservación.

Todas las edificaciones con protección total o parcial, podrán ser objeto según el caso, de intervenciones de conservación, mantenimiento o de acondicionamiento, que, sin alterar su tipología, permita nuevos usos compatibles para dichas edificaciones y la reutilización de sus espacios. Las edificaciones cuyo uso incluya vivienda se regirán, además de las disposiciones de esta sección.

Artículo 397. Componentes sujetos a conservación.

En las edificaciones bajo protección total o parcial, todos sus componentes son sujetos deconservación:

1. Espaciales: ambientes cerrados y abiertos.
2. Organizativos: zaguanes, galerías, patios, escaleras y portales.
3. Constructivos: cimentaciones, paredes y elementos portantes (muros, columnas, pilares ypilastras), entrepisos, cubiertas, arquerías, bóvedas, cielo-rasos, armaduras, dinteles y zócalos.
4. Compositivos: portadas, balcones, puertas, ventanas, balaustradas, aleros, molduras,pavimentos, empedrados, cerámicos, murales, vitrales, forjados y barandas.
5. Del entorno: áreas de vinculación con el espacio público, cerramientos, jardines y vegetación.

Artículo 398. Intervenciones de recuperación.

Las edificaciones con protección total, con niveles de deterioro reversible o que presenten elementosañadidos impropios, podrán ser objeto de intervenciones de recuperación, mediante obras de restauración, pudiendo complementarse con obras de reconstrucción en donde se hubiere perdido partes de la edificación.

Las edificaciones con protección parcial, podrán ser objeto de intervenciones de recuperación, mediante obras de restauración o de rehabilitación, pudiendo complementarse con obras de reconstrucción en donde sea pertinente. También puede agregarse edificación nueva complementaria, siempre y cuando se logre integración con lo existente y no se ocasione alteracióntipológica de la edificación.

Artículo 399. Intervenciones de restauración.

Son intervenciones que implican una operación global o parcial de un conjunto o de una individualidad de valor histórico, que tiene como fin el preservar y revelar valores estéticos e históricos de monumentos y, se basa en el respeto de la sustancia antigua de los documentos auténticos, pero ella termina donde comienza la hipótesis. De allí en adelante, cualquier trabajo complementario reconocido como indispensable, respetará la composición

arquitectónica y llevará lamarca de nuestra época.

Artículo 400. Intervenciones de rehabilitación.

Las intervenciones de rehabilitación de los predios catalogados como rehabilitables, tienen comofinalidad la de elevar los estándares de confort en una edificación antigua, a fin de adaptarla a lascondiciones de la vida contemporánea. Se sujetarán a las siguientes disposiciones:

1. Debe respetarse la tipología de la edificación, esto es, la distribución espacial, la forma deocupación, los elementos constructivos, la composición volumétrica y de fachadas, y la estructura portante.
2. Se admite la incorporación de elementos necesarios para dotar de mejores condicioneshigiénicas y de confortabilidad.
3. Se permite cubrir los patios con material translúcido o transparente, en los casos de locales destinados a equipamientos de interés colectivo tales como asilos, sedes institucionales, servicios asistenciales, centros culturales, bancarios, comerciales, turísticos y de vivienda.
4. La construcción de cubiertas en los patios deberá ser reversible y no afectará a las condiciones estructurales y morfológicas de la edificación. No se admitirán cubiertas de los patios apoyadas en entrepisos, ni en aleros. Se apoyará sobre la estructura y no sobrepasaráel nivel del cumbrero. Deberán presentarse los detalles constructivos correspondientes.
5. No se podrá modificar la altura de entrepisos, excepto cuando la altura de los ambientes sea mayor a cuatro metros cincuenta centímetros, caso en el que podrán construirse altillos con un área máxima igual al cuarenta por ciento del área del ambiente intervenido y no se afectenpuertas y ventanas. Se deberá asegurar iluminación natural y ventilación, sin realizar aberturas adicionales hacia las fachadas protegidas.
6. Se permite el uso de claraboyas a ras de cubierta o elevadas con la misma inclinación decubierta que permita un espacio libre máximo de 0,30 metros.
7. Las cubiertas mantendrán pendientes no inferiores a treinta grados ni mayores a cuarenta ycinco grados, y su recubrimiento superior será teja de barro cocido, salvo los casos excepcionales de edificios cuyo diseño original tiene otros materiales.
8. No se podrán modificar las fachadas excepto cuando se trate de eliminar elementos extrañosa la fachada original; o sea resultado de una propuesta técnica que lo justifique.
9. Se prohíben recubrimientos con materiales ajenos a la composición básica o a las texturaspropias de las edificaciones históricas o a los sistemas constructivos de fachadas o muros externos. En las partes o edificaciones nuevas complementarias de edificaciones o áreas históricas los recubrimientos serán acordes con su entorno inmediato.
10. Las fachadas deberán recuperar sus características, morfológicas y ornamentales, tales como aberturas y llenos, aleros, balcones, portadas, balaustradas, antepechos y resaltes. En el caso de que se hubieren perdido los elementos documentales y bibliográficos del elemento deberán rescatarse sus características tipológicas en correspondencia a las predominantes en el tramo donde se ubica la edificación o en tipologías arquitectónicas similares.
11. En caso de pérdida de elementos de fachada o parte de ellos podrá recreárselos, expresandola intervención contemporánea, pero siempre en armonía con lo existente.
12. La consolidación de muros de adobe o tapial, podrá realizarse únicamente con materiales detierra cruda o cocida, piedra o madera. En los casos justificados técnicamente, se podrá construir estructuras adicionales a las existentes, que se regirán por las siguientes normas:
    a. Podrán utilizarse materiales y sistemas constructivos, tradicionales o contemporáneos, incluyendo tecnologías alternativas; siempre y cuando éstas sean probadas y compatibles con la estructura intervenida y las adyacentes.
    b. Las estructuras de acero u hormigón deben aislarse de los muros preexistentes medianteuna separación de al menos seis centímetros; esta separación será con materiales aislantes apropiados entre los muros y el hormigón o el hierro. Estas separaciones deberán estar debidamente protegidas de la humedad y de las filtraciones; y, las estructuras completas de acero u hormigón tendrán cimentación independiente. Se adjuntará los informes necesarios para sustentar las propuestas.

Artículo 401. Altura de edificación.

En las áreas históricas patrimoniales la altura máxima será la que determine la zonificación asignaday se tomará como referencia la altura del entorno inmediato al sector donde se ubica.

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Artículo 402. Edificaciones que amenacen ruina.

Las edificaciones que amenacen ruina o que deban ser reemplazadas, podrán ser objeto de derrocamiento parcial o total según sea el caso, para lo cual previamente el propietario presentará una solicitud al GAD Municipal del cantón Gualaceo, adjuntando un informe técnico sobre la estabilidad de la edificación, suscrito por un arquitecto o ingeniero debidamente calificado y habilitado. Cuando la edificación que amenaza ruina forma parte del Inventario de Bienes Inmuebles Patrimoniales, el único organismo que podrá autorizar su demolición parcial o total será el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), en base al informe técnico de La Dirección de Planificación.

Artículo 403. Nuevas edificaciones.

Cuando una edificación inventariada ha sido derrocada con autorización del INPC, se autorizará la construcción de una nueva edificación, previo informe de la Dirección de Planificación y en tanto la propuesta presentada garantice su integración al entorno urbano.

Artículo 404. Obras de mantenimiento.

Las obras de mantenimiento de las edificaciones de las áreas históricas, tienen el carácter de obligatorias y permanentes para sus propietarios sean estos personas naturales o jurídicas de derecho privado y entidades de los sectores público, militar y eclesiástico.

Artículo 405. Pintura.

El mantenimiento de la pintura en fachada deberá realizarse por lo menos una vez cada dos años. Esta disposición es aplicable para todas las construcciones ubicadas en el área urbana del cantón Gualaceo.

La pintura en fachadas, elementos de carpintería o herrería en las áreas históricas, será justificada con criterios de composición cromática por inmueble, e integrados por sectores urbanos y con referencias históricas de uso de color obtenidas con calas.

En el centro histórico de la ciudad de Gualaceo y en los núcleos urbanos de las parroquias rurales donde existan bienes patrimoniales se procederá con planes de recuperación del color.

Artículo 406. Puertas, ventanas y balcones.

Las puertas y ventanas de edificaciones en áreas históricas se sujetarán a las siguientes disposiciones:

1. Las puertas metálicas enrollables caladas podrán ser utilizadas como primera puerta y vistas desde el exterior previo informe favorable de su diseño por parte de la Dirección de Planificación.
2. Si el uso de puertas metálicas enrollables llenas es imprescindible por razones de seguridad, se utilizarán como segunda puerta o tras puerta, debiendo en este caso colocarse una primera puerta, batible o desmontable, acorde con las características del inmueble y su entorno.
3. Las excepciones a esta norma y que expresamente deberán ser aprobadas por el INPC estarán condicionadas a propuestas alternativas que signifiquen aporte como solución arquitectónica o que sean parte de un proyecto institucional que responda a razones de especial requerimiento funcional o técnico, sustentadas con los necesarios informes.
4. En las ventanas tipo vitrina, se aceptarán las siguientes opciones:
    a. Ventanas sin ningún elemento adicional, que facilite la exhibición permanente de artículos. Cubre ventanas desmontables de madera hacia el exterior, pudiendo disponerse atrás del vidrio de cortina metálica tipo coqueado; y,
    b. Contraventanas de madera al interior, las cuales pueden ser fijas, móviles o desmontables.
5. No se permite eliminar ni cerrar los balcones, excepto si ésta es una característica original de la edificación rehabilitada. En este caso, se justificará con los documentos gráficos necesarios.

Artículo 407. Lonas y marquesinas.

En las áreas históricas se permite el uso de lonas de protección solar sobre accesos, vitrinas y ventanas; y de marquesinas sobre accesos siempre y cuando sean de estructura liviana con sujeciones en la fachada y cuya altura útil respecto a la acera no sea menor a dos metros cincuenta centímetros. Serán reversibles y de considerarlo necesario, el GAD Municipal del cantón Gualaceo podrá disponer su retiro. Tendrá una proyección máxima hacia la calle de un metro veinte centímetros, siempre y cuando no vaya más allá de los 0,20 metros antes del borde de acera. Esta disposición es aplicable para todas las áreas urbanas del cantón Gualaceo.

Artículo 408. Normas para nuevas edificaciones.

Las nuevas edificaciones integradas a las existentes en las áreas históricas (Centro Histórico) y núcleos históricos parroquiales deberán cumplir con las siguientes normas:

ANEXO 10: NORMATIVA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

1. Se respetará la línea de cubiertas del entorno inmediato en el que se inscribe la nueva edificación, ya sea tramo o manzana, así como pendientes y material de entechado. Cuando la característica predominante sea la de cubiertas inclinadas, las cubiertas planas de la nuevaedificación no podrán superar el 35% de la superficie cubierta del proyecto. Cuando no sea este el caso, no superará el porcentaje medio de cubiertas planas de la manzana en la que seinscribe el proyecto para lo cual presentará la demostración gráfica correspondiente.
2. Se respetará la tipología de patios existentes. Se establece como mínimo, un área abierta de veinticuatro metros cuadrados y dimensiones de seis por cuatro metros, fuera de galerías, las mismas que deberán tener por lo menos un metro veinte centímetros de ancho.
3. Para la determinación de las dimensiones de los patios no se considerarán los aleros. Cuando las dimensiones del lote o del área de edificación reglamentaria no admitiesen cumplir con esta disposición, se aceptarán dimensiones que en ningún caso uno de sus ladossea inferior a tres metros y área mínima de doce metros cuadrados.
4. La ubicación de bloques de escaleras no deberá afectar la estructura tipológica ni lasfachadas del inmueble.
5. Los zaguanes de acceso principal podrán ubicarse al centro o a los costados de la edificación propuesta, y su ancho mínimo será de un metro ochenta centímetros.
6. El diseño de fachadas de nueva edificación integrada a conjuntos históricos se regirá en su composición a la proporción dominante entre vanos y llenos del tramo en el que se inscribe el proyecto, así también tendrá como referencias de proyecto las líneas de entrepiso, líneas de dintel y base de vanos y/o balcones que determinan, en primer lugar, las edificaciones contiguas, y en general las predominantes del tramo.
7. Así mismo, se tomará como referente del proyecto, revestimientos, texturas y carpinterías predominantes del tramo. Si bien podrían darse planteamientos alternativos que difieran en algún sentido con esta norma, para su consideración deberán estar fehacientemente sustentadas y conceptualmente apoyadas para que constituyan un nuevo aporte de laarquitectura de integración.
8. Es posible incorporar en el diseño de nuevas fachadas elementos ornamentales, enconcordancia con la tipología que prevalece en su entorno inmediato.
9. La altura de planta baja, a no ser por razones de las pendientes del terreno, no será menor ala altura de los otros pisos.
10. Las ventanas serán preferentemente rectangulares y de composición vertical. El tramo mínimo entre medianera y vano será de ochenta centímetros. La distancia mínima entre vanoy alero o cornisa será también de ochenta centímetros. Las ventanas tipo vitrina en planta baja no podrán superar las siguientes dimensiones: ancho un metro ochenta centímetros; altura dos metros cincuenta centímetros desde el nivel de acera, con un antepecho mínimo de sesenta centímetros. Siempre la altura neta de ventana tipo vitrina debe ser mayor que el ancho con por lo menos cincuenta centímetros con el propósito de mantener la verticalidad devanos.
11. No se permiten los volados de ambientes cerrados de cualquier tipo. El volado máximo de los balcones y cornisas será de ochenta centímetros. Cuando la edificación contemple aleros,el volado de éstos será de cincuenta y cinco centímetros como mínimo y de ochenta centímetros como máximo, excepto cuando se trate de edificación nueva integrada a una existente cuya característica original presente dimensiones diferentes. Deberán contar con canales para recolección de aguas lluvias.
12. Todos los elementos sobresalidos de fachada a más de cumplir con las especificacionesanteriores, serán inferiores en por lo menos veinte centímetros al ancho de la acera; y,
13. La composición volumétrica en general y de fachadas y elementos integrantes de la misma en particular, deberán responder adecuadamente (con las demostraciones gráficas que sean necesarias) a la integración de la nueva edificación en el entorno y a la restitución de la imagen urbana.



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

MG/PC

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.