EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN PEDERNALES

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN DE PEDERNALES

ORDENANZA SUSTITUTIVA, QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO 2032

Año I - Nº 463 - 503 páginas
Quito, viernes 1 de agosto de 2025

EL LEGISLATIVO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PEDERNALES.

Considerando:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 3, numerales 5 y 6, 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, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, garantiza que: "Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía";

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

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

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 los artículos 262, 263, 264 y 267,

definen como competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados, planificar el desarrollo y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, para los niveles regional, provincial, cantonal y parroquial rural, respectivamente, de manera articulada con la planificación nacional y de otros niveles de gobierno;

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, que orientarán el desarrollo nacional";

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 280, establece que "El Plan Nacional de Desarrollo es el instrumento al que se sujetarán las políticas, programas y proyectos públicos; la programación y ejecución del presupuesto del Estado; y la inversión y la asignación de los recursos públicos; y coordinar las competencias exclusivas entre el Estado central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados, su observancia será de carácter obligatorio para el sector público e indicativo para los demás sectores";

Que, el artículo 334 de la Constitución establece que: "E*l Estado promoverá el acceso equitativo a los factores de producción, para lo cual le corresponderá: 1. Evitar la concentración o acaparamiento de factores y recursos productivos, promover su redistribución y eliminar privilegios o desigualdades en el acceso a ellos; y 2. Desarrollar políticas específicas para erradicar la desigualdad y discriminación hacia las mujeres productoras, en el acceso a los factores de producción*;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 375, manifiesta: "El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de

estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. (…) 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos";

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

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

Que, los artículos 409 y 410 de la Constitución de la República del Ecuador, determinan que es de interés público y prioridad nacional la conservación del suelo, en especial su capa fértil; que se establecerá un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión; y que el Estado brindará a los agricultores y a las comunidades rurales apoyo para la conservación y restauración de los suelos, así como para el desarrollo de prácticas agrícolas que los protejan y promuevan la soberanía alimentaria;

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

Que, el Artículo 94.- de la Ley Orgánica de Cultura, establece: "De la obligación de identificación, registro e inventario. Es responsabilidad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial, en los ámbitos de su jurisdicción, la identificación, registro e inventario de los bienes reconocidos o declarados como patrimonio cultural nacional por el ente rector de la Cultura y el Patrimonio; El Instituto

Nacional de Patrimonio Cultural tendrá la obligación de acompañar técnicamente y supervisar este proceso, así como establecer procedimientos normados y regulados";

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

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

Que, 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 Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno. La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica";

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en su Art. 11, en cuanto al alcance del componente de ordenamiento territorial, dice: "Además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios: Numeral 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 cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población (...)";

Que, 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 expida el Consejo Técnico";

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

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

Que, en el numeral 1 del artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo establece que: "tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo."; y, para el efecto tendrá la atribución; "Emisión de regulaciones nacionales de carácter obligatorio que serán aplicados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión de suelo (...);

Que, el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala que " Catastro Nacional Integrado Georreferenciado. Es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, (...) La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de información y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos (…)";

Que, la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, define que: "El ministerio rector del hábitat y vivienda, (...), convocará y presentará al Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo para la inmediata aprobación y emisión de las regulaciones nacionales sobre uso y gestión del suelo.";

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 hasta el 15 de diciembre del 2022, por motivo de la crisis sanitaria derivada de la COVID-19. En el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención";

Que, el Reglamento Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en el Art. 10 expresa: "Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS. - Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano. En los Planes de Uso y Gestión del Suelo, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos deberán reconocer las características locales particulares para la definición del alcance de los planes parciales en relación con la adscripción o adjudicación de cargas generales y locales, los estándares urbanísticos relacionados con cesiones de suelo y densidades establecidas en los aprovechamientos para cada uno de los tratamientos, para efectos de establecer e implementar los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial. El Consejo Técnico desarrollará las regulaciones para la aplicación de este artículo";

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

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

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

Que, 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 la reforma al Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, del 29 de mayo de 2024, en el Artículo 8., se incluye el literal "d) Para el caso de actualización por inicio de gestión de las autoridades locales, los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán, actualizarán y aprobarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, durante el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades electas. Dentro del plazo establecido para la formulación de los planes nuevos o para su actualización y hasta su aprobación, los planes elaborados en el período administrativo anterior seguirán vigentes";

Que, el decreto Nº 445, del 05 de noviembre de 2024, en su Artículo 4.- determina: Sustitúyase la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, por el siguiente texto: Las autoridades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, electas para el período 2023–2027, adecuarán y actualizarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en el caso de los GAD municipales y metropolitanos, además sus Planes de Uso y Gestión del Suelo, hasta el 31 de marzo de 2025";

Que, en el artículo 4 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, considera la Tierra rural. Para los fines de la presente Ley la tierra rural es una extensión territorial que se encuentra ubicada fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria; y otras actividades productivas en las que la Autoridad Agraria Nacional ejerce su rectoría. Se exceptúan las áreas reservadas de seguridad, las del sistema nacional de áreas protegidas, áreas de protección y conservación hídrica, bosques y vegetación protectores públicos, privados y comunitarios, patrimonio forestal del Estado y las demás reconocidas o declaradas por la Autoridad Ambiental Nacional. El aprovechamiento productivo de la tierra rural se encuentra sujeto a las condiciones y límites establecidos en esta Ley;

Que, en el artículo 5 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, lo agrario. Para fines de la presente Ley, el término agrario incluye las actividades agrícolas, pecuarias, acuícolas, silvícolas, forestales, ecoturísticas, agro turísticas y de conservación relacionadas con el aprovechamiento productivo de la tierra rural;

Que, en el artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, Prioridad nacional. Es de interés público y prioridad nacional la protección y uso del suelo rural de producción, en especial de su capa fértil que asegure su mantenimiento

y la regeneración de los ciclos vitales, estructura y funciones, destinado a la producción de alimentos para garantizar el derecho a la alimentación y a la soberanía alimentaria. El Estado regula la conservación del suelo productivo, en particular deberá tomar medidas para prevenir la degradación provocada por el uso intensivo, la contaminación, la desertificación y la erosión. A fin de garantizar la soberanía alimentaria, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos pueden declarar zonas industriales y de expansión urbana en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias. Para este efecto la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial. Será nula de pleno derecho toda declaratoria de zonas industriales o de expansión urbana que no cumpla con lo dispuesto en el inciso anterior. En caso que la declaratoria efectuada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano provoque daños en los suelos fértiles, corresponderá la inmediata remediación y ejercicio del derecho de repetición para quienes emitieron la decisión;

Que, en el artículo 7 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece Principios fundamentales, establece en los ítems; h) Acceso equitativo a la tierra rural. El Estado establece políticas de redistribución que permitan el acceso equitativo a la tierra rural; i) Equidad social, de género y generacional. El Estado garantiza la vigencia del principio de equidad social, de género y generacional, en sus políticas de acceso a la tierra rural; j) Prohibición del latifundio y de la concentración de la tierra rural. El Estado hará efectiva la prohibición del latifundio e impedirá la concentración de la tierra rural; k) Regulación de la frontera agrícola. El Estado regula y controla el avance de la frontera agrícola que puede afectar a los ecosistemas frágiles, tales como páramos, manglares, humedales, bosques nublados, bosques tropicales, secos y húmedos, zonas de patrimonio natural, cultural y arqueológico; y en general, en áreas naturales protegidas y particularmente en los territorios con alta biodiversidad o que genere servicios ambientales. Y protege la tierra rural del crecimiento urbano no planificado. Se reconocen y respetan los actuales asentamientos humanos y las actividades productivas que tendrán el respectivo plan de manejo; l) Primacía de la realidad. Se priorizan los hechos, sobre las formas y formalidades que pueden distorsionar, ocultar o impedir el ejercicio del derecho a la propiedad de la tierra rural; y, m) Celeridad administrativa. El Estado da atención prioritaria al reconocimiento de derechos, redistribución de la tierra rural y resolución ágil y expedita de conflictos en materia de tierras rurales;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización respecto de su ámbito de aplicación dispone en el artículo 1: "Este Código establece la organización político-administrativa del Estado ecuatoriano en el territorio: el régimen de los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera. Además, desarrolla un modelo de descentralización obligatoria y progresiva a través del sistema nacional de competencias, la institucionalidad responsable de su

administración, las fuentes de financiamiento y la definición de políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios en el desarrollo territorial.";

Que, el artículo 2 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como objetivo del mismo, la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, en el marco de la unidad del Estado ecuatoriano;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 4 señala: "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 instrumentos internacionales (...)";

Que, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización define a la autonomía política, Administrativa y financiera de la cual gozan los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales previstos en la Constitución;

Que, el artículo 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, garantiza la autonomía política, administrativa y financiera de los Gobiernos Autónomos Descentralizados;

Que, el artículo 54, literal e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, manifiesta como una de las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal la de: "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 parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas";

Que, el artículo 55, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que una de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados es: "a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, enuncia como atribuciones del Concejo Municipal, la contenida en el literal e) del artículo 57 que textualmente dispone: "Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de

ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos";

Que, el artículo 140 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que: " La gestión integral del riesgo de desastres que afecten al territorio se ejecutará por los gobiernos autónomos descentralizados en atención al principio de descentralización subsidiaria, de manera coordinada, concurrente y de conformidad con lo dispuesto en la ley de la materia, los planes nacionales respectivos y los lineamientos expedidos por el ente rector de la gestión integral del riesgo de desastres. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial. Para el caso de riesgos sísmicos los municipios expedirán ordenanzas que reglamenten la aplicación de normas de construcción y prevención, de conformidad con los lineamientos expedidos por las entidades técnicas que regulan estos ámbitos".

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

Que, 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 cual emitirán 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 artículo 322, 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 clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza;

Que, en el artículo 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y

Descentralización, se determina que: " El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello (...)";

Que, los numerales 2 y 4 del artículo 4 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, dispone que (…) Para efectos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, las instituciones del gobierno central y de los gobiernos autónomos descentralizados aplicarán las normas de este Código respecto de (…); la coordinación de los procesos de planificación del desarrollo y de ordenamiento territorial, en todos los niveles de gobierno; la coordinación de los procesos de planificación con las demás funciones del Estado, la seguridad social, la banca pública y las empresas públicas, con el objeto de propiciar su articulación con el Plan Nacional de Desarrollo y los Planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial, según corresponda;

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

Que, el mismo Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el Art. 10, contempla: "Planificación Nacional. – "(…) se desarrollará una Estrategia Territorial Nacional como instrumento complementario del Plan Nacional de Desarrollo, y procedimientos de coordinación y armonización entre el gobierno central y los gobiernos autónomos descentralizados para permitir la articulación de los procesos de planificación territorial en el ámbito de sus competencias";

Que, el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, se determina que los GAD Municipales tienen competencias exclusivas entre para planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial en sus territorios, de manera articulada y coordinada con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el Art. 13, en cuanto a la Planificación participativa, indica: "El gobierno central establecerá los mecanismos de participación ciudadana que se requieran para la formulación de planes y políticas, de conformidad con las leyes y el reglamento de este código";

Que, el artículo 14 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina los enfoques de igualdad en el ejercicio de la planificación y la política pública y: " (…)

se establecerán espacios de coordinación, con el fin de incorporar los enfoques de género, étnico-culturales, generacionales, de discapacidad y movilidad. Asimismo, en la definición de las acciones públicas se incorporarán dichos enfoques para conseguir la reducción de brechas socio-económicas y la garantía de derechos";

Que, el artículo 15 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, define las funciones estatales que determinarán políticas públicas nacionales o cantonales asignando a los Gobiernos Autónomos Descentralizados la competencia de: " (…) Formular y ejecutar las políticas locales para la gestión del territorio en el ámbito de sus competencias, las mismas que serán incorporadas en sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y en los instrumentos normativos que se dicten para el efecto";

Que, el artículo 16 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, dispone que, "En los procesos de formulación y ejecución de las políticas públicas, se establecerán mecanismos de coordinación que garanticen la coherencia y complementariedad entre las intervenciones de los distintos niveles de gobierno. Para este efecto, los instrumentos de planificación de los gobiernos autónomos descentralizados propiciarán la incorporación de las intervenciones que requieran la participación del nivel desconcentrado de la función ejecutiva; asimismo las entidades desconcentradas de la función ejecutiva, incorporarán en sus instrumentos de planificación las intervenciones que se ejecuten de manera concertada con los gobiernos autónomos descentralizados";

Que, el artículo 17 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, dispone: "(…) Los Gobiernos Autónomos Descentralizados elaborarán los instructivos metodológicos necesarios para la formulación, monitoreo y evaluación de sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en concordancia con los lineamientos emitidos por el Consejo Nacional de Planificación (…);

Que, los numerales 3 y 11 del artículo 26 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establecen que la Secretaria Técnica del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, será ejercida por la Secretaria Nacional de Planificación y Desarrollo y tendrá entre sus atribuciones, integrar y coordinar la planificación nacional con la planificación sectorial y territorial descentralizada; y concertar metodologías para el desarrollo del ciclo general de la planificación nacional y territorial descentralizada;

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 ejecutivo local, quien convocará al Consejo, lo presidirá y tendrá voto dirimente; 2. Un representante del legislativo local; 3. La o el servidor público a cargo de la instancia de planificación del gobierno autónomo descentralizado y tres funcionarios del gobierno autónomo descentralizado designados por la máxima autoridad del ejecutivo local; 4. Tres representantes delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos

respectivos; y, 5. Un representante de los niveles de gobierno parroquial rural, provincial y regional en el caso de los municipios; y parroquial rural, municipal y provincial en el caso de las regiones. 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; 4. Tres representantes delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos";

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

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 41, enuncia: "Los planes de 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, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su artículo 44, literal b), al referirse a las disposiciones generales de los planes de ordenamiento territorial;

a nivel cantonal dispone que se observará el siguiente criterio de definición de los planes de ordenamiento territorial:" b. Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital definirán y regularán el uso y ocupación del suelo que contiene la localización de todas las actividades que se asiente en el territorio y las disposiciones normativas que se definan para el efecto. Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados. Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital no confieren derechos sino en virtud de las estipulaciones expresas constantes en la Ley y en la normativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritales";

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 y actualizarán 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 artículo 47 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina que: "Para la aprobación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se contará con el voto favorable de 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 artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece que: "Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial entrarán en vigencia a partir de su expedición mediante el acto normativo correspondiente. Es obligación de cada gobierno autónomo descentralizado publicar y difundir sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, así como actualizarlos al inicio de cada gestión";

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

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. El Ente rector de la planificación nacional, conjuntamente con los gobiernos autónomos descentralizados, formulará los lineamientos de carácter general para el cumplimiento 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 el Ente rector de la planificación nacional. 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 el ente rector de la planificación nacional incluya en el plan anual de inversiones del Presupuesto General del Estado, con sujeción al Plan Nacional de Desarrollo. El Plan Anual de Inversiones garantizará el cumplimiento de las reglas fiscales determinadas en este Código, y deberá respetar los techos institucionales y de gasto definidos por el ente rector de las finanzas públicas, de conformidad con este Código y los requisitos y procedimientos que se establezcan en el reglamento al mismo. (…) 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, el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo (CTUGS) mediante RESOLUCIÓN No. 0005-CTUGS-2020 de fecha 28 de febrero de 2020 resuelve Expedir la "NORMA TÉCNICA DE CONTENIDOS MÍNIMOS, PROCEDIMIENTO BÁSICO DE APROBACIÓN Y PROCESO DE REGISTRO FORMAL DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO Y, LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES Y METROPOLITANOS";

Que, el Art. 6, de la Norma Técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los planes de uso y gestión de suelo y, los planes urbanísticos complementarios de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, Definición del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - Los Planes de Uso y Gestión del Suelo son instrumentos de planificación y gestión que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT. Permiten articular la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos los GAD municipales y metropolitanos pueden regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Que, el Art. 7, de la Norma Técnica especifica que la Finalidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- Los Planes de Uso y Gestión del Suelo tienen como objetivos, determinar la estructura urbano-rural del cantón; establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para su desarrollo en función de lo establecido en el PDOT y fortalecer sus vínculos e interdependencias; planificar el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, especialmente del suelo rural de expansión urbana, que promueva el uso y aprovechamiento responsable de las vocaciones del suelo; generar suelo para vivienda especialmente de interés social y los sistemas públicos de soporte; hacer cumplir el régimen de derechos y deberes de la propiedad y el reparto equitativo de cargas y beneficios en el desarrollo urbano; establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico; normar las decisiones sobre el uso y la ocupación del suelo, así como la prevención de nuevos riesgos, la reducción de los existentes y la gestión del riesgo residual. Además, tienen como objetivo definir la clasificación del suelo dentro de la estructura urbano y rural determinada en el PDOT; establecer las interdependencias, considerando los derechos de las personas a un hábitat seguro y saludable enmarcados en los principios de desarrollo y ordenamiento territorial de equidad y justicia social, de participación democrática, redistribución justa de las cargas y beneficios, de corresponsabilidad, respeto a las diferentes culturas, derecho a la ciudad, derecho a la naturaleza, función social y ambiental de la propiedad, garantía de la soberanía alimentaria, la productividad, la sustentabilidad, la gobernanza y la ciudadanía, la gestión del riesgo de desastres y adaptación al cambio climático, para que la planificación sea eficiente, racional y equilibrada del territorio y su recurso suelo.

Que, el Art. 8 de la Norma Técnica indica.- Vigencia y actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - El componente estructurante del PUGS estará vigente durante un período de doce (12) años a partir de la fecha de aprobación mediante ordenanza por parte del Concejo municipal o metropolitano; mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal o metropolitana.

Que, el Consejo Nacional de Planificación (CNP) mediante resolución No. 003-2017 aprobó el Plan Nacional de Desarrollo denominado Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021. Toda una vida, publicada en el Registro Oficial N° 234, de 19 de enero de 2018;

Que, mediante Acuerdo No. SNPD-065-2017 de 4 de diciembre del 2017, la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo expidió las directrices para la alineación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, al nuevo Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021, publicado mediante Registro Oficial N° 153 de 04 de enero de 2018;

Que, es necesario regular el uso de suelo urbano y rural de acuerdo a las categorías de ordenamiento territorial del cantón, en el marco de la gestión de riesgos y servicios de prevención, protección, socorro ante los riesgos de eventos naturales y antrópicos;

Que, es necesario regular el tratamiento urbanístico del suelo para, planificar, construir y mantener la vialidad urbana y rural; prestar los servicios públicos de agua potable,

alcantarillado, sanitario y pluvial, depurado de las aguas residuales; respetar la topografía de quebradas, fuentes de drenajes naturales, bosques, montañas; incorporar sistemas de riego, control de inundaciones, represas; implementar el respeto a los asentamientos ancestrales y de los patrimonios arqueológicos existentes, la protección de patrimonio cultural (material e inmaterial) y el suelo con potencial de atractivos turísticos, sean estos naturales, construidos, históricos, culturales o ancestrales; el respeto a las zonas de embanques de áreas, playas, islas y bahías, las zonas de libre circulación y disfrute de ríos, playas de ríos, cascadas y playas de mar en los márgenes de respeto a la normativa existente y futura; el conocimiento, aprovechamiento de los recursos y riesgos del territorio en su margen marino con la cordillera de Carnegie; el manejo integral de desechos sólidos y actividades de saneamiento ambiental que se constituyen en los sistemas públicos de soporte, cuya capacidad de utilización máxima, es condición para la determinación del aprovechamiento del suelo;

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedernales, en cumplimento de las nuevas normativas de ordenamiento Urbano territorial articulará normativas especiales que regulen el desarrollo armónico y funcional de la ocupación del suelo del Cantón Pedernales en el margen costero del cantón;

Que, es necesario actualizar el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Pedernales de manera que permita establecer programas y proyectos de acuerdo a las necesidades y prioridades del territorio, a las que deben ajustarse las instituciones públicas y privadas de acuerdo a sus competencias, articulando a las políticas, objetivos y estrategias de la planificación nacional, provincial, cantonal y parroquial, a fin de lograr un desarrollo justo e incluyente para alcanzar el buen vivir de los habitantes del cantón;

Que, el cantón y la ciudad de Pedernales en respuesta al desarrollo "PARAÍSO EN LA MITAD DEL MUNDO", enmarcado en su potencial turístico, su crecimiento comercial, productivo, dinámico que viene experimentado, así como de su exponencial crecimiento demográfico, requiere de una planificación, ordenamiento territorial y una normativa urbana coherente, que propicie una ciudad de estructura poli céntrica, inclusiva, igualitaria, equitativa, segura, ecológicamente sustentable, con movilidad urbana multimodal, eco sustentable; que garantice la ciudad de derechos y el derecho a la ciudad, la accesibilidad universal para todas y todos, un adecuado manejo del ambiente y protección de los recursos naturales, sus riquezas históricas y su atractivo turístico; vivir en un hábitat sano, seguro y saludable; una movilidad eficiente y sostenible; una gestión pública humana, transparente y eficiente; y en uso de las facultades señaladas en los artículos 238, 241 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador; artículos 54, 55, 57 del COOTAD y 48 del COPFP.

Expide:

LA ORDENANZA SUSTITUTIVA, QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DEL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO 2032 DEL CANTÓN PEDERNALES.

DISPOSICIONES PRELIMINARES

Art. 1.- De la adopción del Plan. - Se aprueba, expide y adopta el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial denominado "PEDERNALES 2020-2032 PARAÍSO EN LA MITAD DEL MUNDO "(PDOT-PED) y el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS-PED), en su integralidad y contenidos en ambos documentos técnicos, y de integración, como instrumentos de planificación y políticas públicas, para la planificación, desarrollo y ordenamiento territorial, y gestión de territorio del Cantón Pedernales.

Art. 2.- La Ordenanza del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial "PEDERNALES 2020-2032 PARAÍSO EN LA MITAD DEL MUNDO "(PDOT-PED) y el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS-PED) del Cantón, es un instrumento de carácter jurídico, administrativo y técnico, de cumplimiento obligatorio en sus procesos de planeación, ejecución, control, y sanciones que se aplicarán en el Cantón Pedernales.

Art. 3.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto aprobar la actualización de los objetivos estratégicos, metas de resultados, programas y proyectos contemplados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Pedernales; así como regular las acciones públicas y privadas en el territorio, a través del conjunto de disposiciones legales, administrativas y normativa técnica de obligatorio cumplimiento, en virtud de las directrices del desarrollo y modelo territorial determinadas en el Plan; que de conformidad con la Constitución y el COOTAD, son responsabilidad y competencia exclusiva y privativa del GAD Municipal.

Art. 4.- Definición. – Para efectos de la aplicación de esta Ordenanza, de conformidad a lo contemplado en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, se utilizarán las siguientes definiciones constantes en este artículo:

1) **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;
2) **Asentamientos Humanos.-** Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre el territorio cantonal;
3) **Barrio.-** Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social de la ciudad, que devienen por ello en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana;
4) **Ciudad.-** Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a través

de instituciones locales de gobierno de carácter municipal. Comprende tanto el espacio urbano como el entorno rural que es propio del territorio de Pedernales y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos;

5) **Categoría de Ordenamiento Territorial.-** Zonas homogéneas para el ordenamiento territorial que conjugan la vocación del territorio (zonificación con los problemas y potencialidades, para generar políticas públicas específicas, buscando armonizar las actividades de la población con el aprovechamiento racional de los recursos naturales;

6) **Desarrollo Urbano.-** Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de la ciudad;

7) **Edificabilidad.-** Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal;

8) **Equipamiento Social y de Servicios.-** Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública;

9) **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;

10) **Fraccionamiento, Partición o Subdivisión.-** Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización de la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedernales, 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;

11) **Hábitat.-** Para efectos de esta Ordenanza, es el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del Gobierno Descentralizado orientadas a la consecución del Buen Vivir;

12) **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;

13) **Norma Urbanística.-** Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística;

14) **Planeamiento Urbanístico.-** Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos;

15) **Sistemas Públicos de Soporte.-** Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo;

16) **Tratamientos Urbanísticos para Suelo Urbano:**

a) **Tratamiento de Conservación.-** Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda;

b) **Tratamiento de Consolidación.-** Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación;

c) **Tratamiento de Desarrollo.-** Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios;

d) **Tratamiento de Mejoramiento Integral.-** Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización;

e) **Tratamiento de Renovación.-** Se aplica en áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte;

f) **Tratamiento de Sostenimiento.-** Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos,

sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

17) **Tratamientos Urbanísticos para Suelo Rural:**

a) Tratamiento de Conservación.- Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda;

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

c) Tratamiento de Mitigación.- Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental;

d) Tratamiento de Promoción Productiva.- Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria;

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

Art. 5.- Componentes. - Las disposiciones legales, administrativas y normativa técnica de la presente Ordenanza, se organizan de forma explícita, de la siguiente manera:

1. **Subtítulo 1:** Fundamentos del Plan;
2. **Subtítulo 2:** Plan de Uso y Gestión del Suelo -PUGS.
3. **Subtítulo 3:** Régimen de Suelo y la Edificación; y,
4. **Subtítulo 4:** Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Ámbito de Aplicación. - Las disposiciones de la presente Ordenanza expresadas en sus componentes técnicos y legales tienen vigencia y se aplicarán en todo el territorio del Cantón Pedernales. El desarrollo físico, el uso y ocupación del suelo, se regirán por los lineamientos y disposiciones previstos en el PDOT-PUGS PEDERNALES 2032, y en los instrumentos normativos complementarios;

Vigencia. - A partir de la publicación de la presente Ordenanza, el Plan se ejecutará progresivamente hasta el año 2032;

El PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032 será publicado en forma íntegra. Por ser un documento público, cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo de forma magnética a través de los medios de difusión del GAD Municipal, así como, de forma física en las dependencias municipales encargadas de su ejecución y difusión;

Actualización. – El PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032 será revisado, modificado y actualizado en sus contenidos y en los resultados de su gestión, al inicio de cada período de gestión, de conformidad con lo previsto en el artículo 48 del COPFP, para lo cual se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución, la Ley y la Ordenanza del Sistema de Participación Ciudadana expedida por el GAD Municipal;

Evaluación. - El monitoreo y evaluación del PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032 será continua y permanente por parte del GADM Pedernales a través de la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial o por parte de la Dirección Municipal que ejerza sus funciones, respecto del cumplimiento de sus metas propuestas. Sus informes, serán sistematizados y remitidos al Consejo Cantonal de Planificación hasta el 30 de junio de cada año, a quien le corresponde, proponer iniciativas para establecer los correctivos, modificaciones o ajustes, al PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032, a través de los mecanismos establecidos en la ley y la normativa cantonal respectiva; y, también remitirse al Concejo Municipal;

La Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial o quien ejerza sus funciones, coordinará los mecanismos de monitoreo y evaluación del Plan con las Coordinaciones Sectoriales, Direcciones, Unidades Desconcentradas y Empresas Públicas, reportará anualmente a la Secretaría Técnica Planifica Ecuador, o quien cumpla sus funciones, el cumplimiento de las metas propuestas en el PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 50 y 51 del COPFP.

Art. 6.- Ejecución del Plan. - Corresponde al GAD Municipal, a través de las Coordinaciones de Áreas, Direcciones Municipales, Unidades Desconcentradas y Empresas Públicas Municipales, en el ámbito de sus funciones y atribuciones, gestionar, impulsar, apoyar, realizar los estudios y ejecutar los programas y proyectos contemplados en el PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032.

Art. 7.- Control de la Ejecución. - El control de la ejecución del PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032, corresponde al Ejecutivo del GADM PEDERNALES, al Consejo Cantonal de Planificación y a la Dirección de Gobernabilidad y Participación Ciudadana en la Ordenanza del Sistema de Participación Ciudadana, expedida por el GAD Municipal.

Art. 8.- Sujeción. – El PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032 constituye mandato para el GAD Municipal, toda vez que es el resultado de la participación democrática ciudadana. Será referente obligatorio para la elaboración de planes de inversión,

presupuestos y demás instrumentos de gestión, en concordancia con el artículo 49 del COPFP.

Para efectos del presupuesto y plan de inversión, la programación y ejecución de las actuaciones previstas en el Modelo de Gestión del PDOT, se incluirán en los respectivos Planes Plurianuales y Operativos Anuales.

Los programas y proyectos de desarrollo, de ordenamiento territorial y de gestión, de competencia exclusiva del GAD Municipal se constituyen en prioritarios. Los programas y proyectos concurrentes con otros niveles de gobierno se gestionarán de acuerdo a los mecanismos establecidos en el artículo 260 de la Constitución, y las modalidades de gestión previstas en el COOTAD en los artículos 275 al 283 y 285.

Art. 9.- Jerarquía Normativa. - El contenido de la Ordenanza del PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032 y de sus componentes técnicos y legales, están plenamente alineados con los preceptos legales y constitucionales vigentes, por lo cual prevalecerá por sobre cualquier otra Ordenanza, acto administrativo o normativo municipal expedido por el Concejo, que contravenga, modifique o disminuyan el contenido o alcance de la misma.

Art. 10.- Vinculación Jurídica. - La presente Ordenanza del PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032, es de cumplimiento obligatorio, confiere derechos y crea obligaciones tanto para el GAD Municipal, como para las personas naturales y jurídicas, públicas y privadas. Las normas complementarias que se generen deberán guardar concordancia con esta Ordenanza.

Art. 11.- Interpretación y Aplicación de la Norma. - Para la aplicación e interpretación de esta Ordenanza se tomará en cuenta el contenido del PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032, como instrumento de gestión del desarrollo y ordenamiento territorial cantonal.

Ningún organismo o institución del Estado, Empresa Pública, o persona jurídica o natural de derecho privado, podrá interpretar o aplicar la presente Ordenanza en forma distinta a lo previsto en el Plan.

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

Art. 12.- Declaración de Interés Público o Social. - Por la presente Ordenanza, se declara de interés público o social, todas las actividades y operaciones de planificación, ordenamiento y gestión del territorio en el cantón, previstas en el PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032. Las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio del cantón o de incidencia directa en el mismo, deberán sujetarse a las determinaciones

del PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032 y de sus instrumentos de acción, principales y complementarios, y serán supervisadas por las respectivas instancias municipales.

LIBRO I
PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
TITULO I
FUNDAMENTOS DEL PLAN

Art. 13.- Naturaleza. - El PDOT PEDERNALES (Plan de Ordenamiento Territorial) 2020-2032 es un instrumento de política pública, de planificación y gestión, que responde a una política y estrategia nacional, definidas en el Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021 "Toda una Vida".- Constituye la expresión de las directrices y prioridades estratégicas del desarrollo y ordenamiento territorial de obligatorio cumplimiento para el GAD Municipal y todos los organismos de la Administración Pública Nacional, Regional, Provincial, Municipal y Parroquial con asiento en el cantón; y de orientación para las personas naturales o jurídicas, de carácter privado y particular, en virtud de las competencias establecidas en la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización -COOTAD-, Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, y de aquellas competencias que le transfiera el Consejo Nacional de Competencias, como resultado del proceso de descentralización.

Sirve como herramienta de gestión, orientación y coordinación de los planes maestros de infraestructura de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, plan de movilidad y transporte, estructura vial; también sirve como instrumento de planificación de desarrollo que busca ordenar, conciliar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto al ámbito social y cultural, a los asentamientos humanos, a las actividades económicas-productivas, y el manejo de los recursos naturales.

Art. 14.- Documentos y Contenidos. - Forman parte del PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032 todo el contenido de los documentos, mapas y tablas (cuadros), gráficos y Anexos, siendo el texto de la presente Ordenanza el cuerpo normativo complementario del Plan de Ordenamiento Territorial, conformando un solo instrumento legal, con el carácter de obligatorio cumplimiento.

Art. 15.- Documentos anexos. – Forman parte de la presente ordenanza los informes del PDOT y PUGS Plan de Uso y Ocupación del Suelo que contienen la descripción, aplicación y los distintos procesos técnicos empleados para la formulación del presente Plan.

Art. 16.- Componentes. - De acuerdo a lo que dispone el Art. 42 de COPFP y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Plan de

Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contendrán, al menos los siguientes componentes:

1) **Diagnóstico. – El diagnóstico estratégico del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Pedernales,** contiene lo siguiente:

a) Diagnóstico Estratégico por componentes. - Cuenta con el análisis de los componentes: biofísico; socio-cultural; económico; de asentamientos humanos; de movilidad; energía y conectividad; y, político institucional y de participación ciudadana.

b) Identificación de problemas y potencialidades. - Identifica en una matriz, los problemas socio territoriales, potencialidades y oportunidades de su territorio detectados por cada componente del diagnóstico.

c) Análisis territorial. - En función de la caracterización de los asentamientos humanos existentes y su relación con la red de asentamientos nacional planteada en la Estrategia Territorial Nacional, así como las relaciones del territorio con los circunvecinos, la posibilidad y los requerimientos del territorio articuladas al Plan Nacional de Desarrollo; y el modelo territorial actual.

2) **Propuesta. - El plan de desarrollo y ordenamiento territorial del Cantón Pedernales, contiene lo siguiente:**

a) La visión de mediano plazo, objetivos estratégicos de desarrollo, políticas, líneas de acción, indicadores y metas que facilitan la rendición de cuentas y el control social.

b) Categorías de Ordenamiento Territorial, rol, régimen de uso de suelo, y acciones por tratamientos urbanísticos asignados por la clasificación de suelo; para implantar en territorio los planes, programas y proyectos.

c) El modelo territorial deseado en el marco de sus competencias.

3) **Modelo de gestión. - Para el modelo de gestión, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedernales, precisa lo siguiente:**

a) Estrategias de articulación y coordinación para la implementación del plan.

b) Estrategias y metodología de seguimiento y evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y de la inversión pública.

c) Propuestas de programas con sus posibles fuentes de financiamiento, metas e indicadores.

d) Estrategias de promoción y difusión del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

e) Estrategias para garantizar la reducción y mitigación progresiva de los factores

de riesgo asociados al cambio climático, desastres naturales y pandemias por COVID-19.

f) El plan de desarrollo y ordenamiento territorial considera la propuesta de los planes de los niveles superiores e inferiores de gobierno, así como el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

CAPÍTULO I

LINEAMIENTOS, PRINCIPIOS, POLÍTICAS Y PRIORIDADES ESTRATÉGICAS DE DESARROLLO

Art. 17.- La alineación constituye los objetivos estratégicos y metas del PDOT Cantonal vigente, con los ejes, objetivos y metas establecidas en el nuevo Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021 "Toda una Vida", en el marco del Sistema Nacional Descentralizado y de Planificación Participativa, para garantizar la adecuada articulación de la planificación, gestión y ejecución entre los diferentes niveles de gobierno, en el territorio del cantón, conforme al documento aprobado por el Legislativo y que para el efecto existe en el GAD Municipal, mismo que rige en todo el territorio del Cantón Pedernales, sus Parroquias Rurales, Recintos y Asentamientos.

Se Agrega conforme a la ORDENANZA DE ALINEACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2032 DEL CANTÓN PEDERNALES, AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2017-2021 "TODA UNA VIDA", aprobada por el Legislativo, en sesión del día 29 del mes de marzo del 2018, publicada en el **Registro Oficial No. 288 del 20 de Julio 2018;**

Art. 18.- Lineamientos del ajuste. - Los lineamientos que sustentan la actualización, revisión y ajuste de los componentes PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032 son los que se firmaron en el Acuerdo Interinstitucional entre las Asociaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados CONGOPE, AME, CONAGOPARE y SENPLADES que a continuación se citan:

1) Lineamiento 1. Reducción de inequidades sociales y satisfacción de necesidades básicas a través de una estrategia de desarrollo endógeno y de procesos de ordenamiento territorial que permitan su ejecución;
2) Lineamiento 2. Coordinación y gestión transectorial;
3) Lineamiento 3. Articulación intergubernamental;
4) Lineamiento 4. Articulación con el Plan Nacional de Desarrollo;
5) Lineamiento 5. Promoción de la participación, la rendición de cuentas y el control social en los procesos de planificación y de ordenamiento territorial, que reconozca la diversidad de identidades.

Art. 19.- Alineación. - En concordancia con lo establecido en el Artículo 3 del Acuerdo No. SNPD-065-2017, entiéndase por alineación: "al ejercicio técnico de asociar los

objetivos estratégicos y metas de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vigentes, con los nuevos ejes, objetivos y metas establecidas en el Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021. Este ejercicio se realizará por una sola vez dentro del actual período de los representantes de los gobiernos locales, y no constituirá una actualización integral del plan de desarrollo y ordenamiento territorial de cada nivel de gobierno".

Art. 20.- De la propuesta de alineación de objetivos y metas.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedernales a través de la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial responsable de la gestión del PDOT, en coordinación con la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial, ha revisado el Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021 "Toda una Vida", ha elaborado el documento de alineación, asociando específicamente los objetivos estratégicos y metas del PDOT Cantonal, con los ejes, objetivos y metas definidas en el Plan Nacional de Desarrollo.

Se agregan conforme a la ORDENANZA DE ALINEACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2032 DEL CANTÓN PEDERNALES, AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2017-2021 "TODA UNA VIDA", aprobada por el Legislativo, en sesión del 29 día del mes de marzo del 2018, publicada en el **Registro Oficial No. 288 del 20 de Julio 2018.**

Art. 21.- Principios rectores del PDOT. - La ejecución del PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032, conforme al artículo 5 de la Ley Orgánica de Uso y Gestión del Suelo, se orienta y se fundamenta en los siguientes principios rectores:

1) **La sustentabilidad.** La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones, enfocado en cohesión territorial con sustentabilidad ambiental y gestión de riesgos.

2) **La equidad territorial y justicia social**. Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asiente en él, igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garanticen el Buen Vivir.

3) **La autonomía.** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedernales, ejercerá sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.

4) **La coherencia.** Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.

5) **La concordancia.** Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, y colaboración y complementariedad establecidos en los artículos 260 y 238 de la Constitución de la República.

6) **El derecho a la ciudad.** Comprende los siguientes elementos:

   a) El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.
   b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.
   c) La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación; bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural, así como en la gestión democrática de ésta, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía

7) **La función pública del urbanismo.** Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.

8) **La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.** Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.

Art. 22.- Sectores del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se enmarca en los siguientes ejes:

1) Biofísico Ambiental.
2) Asentamientos Humanos (Poblamiento), Movilidad, Conectividad, Energía.

3) Riesgos
4) Económico Productivo.
5) Socio Cultural.
6) Político Institucional.

Art. 23.- Políticas del Eje Ambiental-biofísico. - Conservar y proteger el patrimonio natural (terrestre y marino costero), a través de medidas de mitigación para el cambio climático y los riesgos asociados a la vulnerabilidad de las amenazas naturales y antrópicas; Recuperar y mejorar sostenidamente la calidad del agua, aire y suelo, a través de la generación de servicios ambientales comunitarios.

Art. 24.- Políticas del Eje Asentamientos Humanos (Poblamiento), Movilidad, Conectividad, Energía. -

1. Consolidar la micro región de la Costa Norte como un territorio integrado en lo físico, económico, social y ambiental, aprovechando las fortalezas y oportunidades de cada territorio; desde lo local hacia lo regional con integración nacional y proyección internacional.
2. Regularizar la tenencia de la tierra; promover, dotar, y desarrollar programas habitacionales para mejorar las condiciones de habitabilidad y dinamizar el sector de la construcción.
3. Asegurar la dotación de cantidad y calidad de agua potable para el consumo humano, la canalización técnica y tratamiento de aguas servidas, la construcción de infraestructura y prestación de servicios para el manejo integral de los desechos sólidos.
4. Proveer equipamientos y dotar de un sistema de espacios públicos inclusivos, el mejoramiento integral de barrios, regeneración urbana; para lograr que el suelo cumpla con su función social y ecológica.
5. Dotar de infraestructura vial suficiente para mejorar la circulación vehicular y las conexiones urbana-rural y regional; atender las necesidades de movilidad segura de peatones y bicicletas con la dotación de infraestructura pertinente.

Art. 25.- Políticas del Eje Riesgos. Adoptar medidas de prevención, para disminuir la vulnerabilidad a las amenazas de desastres de origen natural o antrópico, y garantizar a la ciudadanía respuesta y atención oportuna a las emergencias de manera articulada con el organismo rector.

Art. 26.- Políticas del Sector Económico.

1. Generar condiciones favorables para el desarrollo de alternativas productivas basado en el aprovechamiento del potencial productivo, hídrico, forestal, turístico y comercial.
2. Impulsar y promover el mejoramiento de la productividad y la creación de oportunidades de empleo y generación de riqueza, en consonancia con la dinámica productiva y laboral del cantón y la ciudad, que garanticen el aprovisionamiento de bienes y alimentos que demanda la población, para cubrir sus necesidades y gozar de la seguridad alimentaria.
3. Promover a Pedernales como destino atractivo para la inversión, a través de acciones que mejoren el clima de negocios y la generación de alianzas estratégicas.

Art. 27.- Políticas del Eje Socio Cultural.

1. Atender en forma simultánea la vulnerabilidad de los derechos y las carencias de los GAP; para alcanzar la igualdad de oportunidades, con perspectivas de género, ciclo de vida, con acciones afirmativas, en la búsqueda permanente de alcanzar una sociedad más justa, inclusiva, igualitaria y solidaria.
2. Reducir las brechas de analfabetismo funcional y digital.
3. Promover el desarrollo de las distintas manifestaciones culturales, mediante a la interculturalidad y diversidad, el acceso a bienes y servicios culturales, el fomento y estímulo a la creación y prácticas artísticas, la investigación y circulación de los productos culturales.
4. Impulsar la masificación de las prácticas y actividades deportivas de tipo recreativo y competitivo.
5. Monitorear y mejorar la capacidad de respuesta a las condiciones de inseguridad, para la convivencia en democracia.
6. Impulsar y promover la protección, recuperación y difusión del patrimonio cultural tangible e intangible, así como las costumbres y saberes ancestrales, de manera articulada con el organismo rector.

Art. 28.- Políticas del Sector Institucional.

Modernizar la gestión municipal:

1. Impulsar la organización, formación y participación ciudadana en el ejercicio del derecho a la participación ciudadana, el control social, y el acceso a la información pública.
2. Regular la simplificación de trámites, para incrementar la eficacia, transparencia, la inversión pública de calidad; orientar la toma de decisiones,

la gestión eficiente de sus competencias.

3. Realizar el control y evaluación permanente de la gestión municipal, en el marco de la descentralización y desconcentración.

Impulsar la Gobernanza multinivel

1. Promover la Mancomunidad Municipal, las APP, la cooperación no reembolsable y técnica, como alternativas de modelo de gestión.
2. Impulsar la integración regional y la inserción estratégica en el mundo global

Art. 29.- Prioridades Estratégicas del Desarrollo: El PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032 formula como prioridades estratégicas, las contenidas en la siguiente tabla:

Ejes	Estratégica
Biofísico	Manejo integral y restauración forestal de micro cuencas hidrográficas
Socio Cultural	• Potenciar el patrimonio cultural tangible e intangible (arqueológico, documental, monumental, gastronómico, identidad costumbres y tradiciones del pueblo cholo montubio, y comunidad Chachi) • Agenda de Igualdad Cantonal para disminuir la inequidad, la desigualdad, la violencia intrafamiliar y de género. • Reducción del embarazo adolescente • Implementación del Plan de Seguridad Cantonal • Reducción del analfabetismo funcional y digital • Incremento del índice verde (3,31 m2/Hab.)
Económico Productivo	• Pedernales destino "turístico verde" (playa, sol, deportes acuáticos, surf, snorkeling y pesca deportiva, senderismo, naturaleza y gastronomía) • Promoción Turística • Fortalecimiento y desarrollo de facilidades y servicios turísticos, potenciamiento de rutas identificadas e identificación de nuevas rutas • Construcción de infraestructura de apoyo a la producción, creando áreas de implantación industriales con incentivos tributarios • Agroindustria alimentaria de cadenas productivas de rubros agropecuarios de alto rendimiento (cacao y plátano) con valor agregado (red de centros de acopio) • Seguridad y Soberanía Alimentaria (agricultura familiar campesina)
Asentamientos Humanos Movilidad, Energía y Conectividad	• Asentamientos humanos resilientes, sanos, seguros, saludables, verdes • Ciudad poli céntrica, desconcentrada, de cercanía, compacta y equilibrada (crecimiento hacia adentro). • Movilidad eficiente, segura, sostenible (corredores con espacio públicos de encuentro), y red de ciclo vías • Reducción de NBI (agua, alcantarillado y desechos sólidos) • Acceso a la tenencia de la tierra y a vivienda digna, urbana y rural (bambú tecnificado) • Energías renovables (biogás o diésel sintético como producto del manejo integral de desechos sólidos y manejo de desechos pecuarios)
Riesgos	• Cantón y ciudad resiliente (implementación del plan de respuesta a riesgos
Político Institucional	• Gobernanza Multinivel y en Mancomunidad (MANPANOR) • Plan Estratégico Institucional (estructura orgánica por procesos, indicadores de gestión, normas ISO, plan de capacitación, manual de puestos, sistema informático de administración documental) • Gobierno Electrónico (automatizado y en red)

CAPÍTULO II
MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Art. 30.- Modelo Territorial. - El modelo territorial definido en el PDOT 2020-2032, se fundamenta e inspira en una visión concertada de mediano plazo, que recoge las expectativas sociales y ciudadanas e incorpora los principales objetivos planteados para el ordenamiento futuro, los cuales han de procurarse mediante la aplicación de las políticas, estrategias, programas y proyectos, propuestos por el plan.

Art. 31.- Vinculación del Modelo. - El modelo se articula con el Plan Nacional de Desarrollo, la Estrategia Territorial Nacional, el PDOT 2020-2032 vigente, así como las leyes referidas a los aspectos de planificación territorial, especialmente el COPIF, el COOTAD y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión del Suelo – LOOTUGS. El modelo de ordenamiento territorial se vincula con las diferentes escalas territoriales: **Escala Regional:** Se adopta el planteamiento de la Agenda Zonal 4 Pacífico, constituida por las provincias de Manabí y Santo Domingo de los Tsáchilas.

La propuesta del modelo territorial deseado de la Zona 4, como herramienta de trabajo para orientar la planificación en el territorio. Para ello se parte de la situación actual y se articula con la Estrategia Territorial Nacional (asentamientos humanos, reducción de brechas, matriz productiva y sustentabilidad patrimonial).

La visión de largo plazo en la Zona 4 prioriza, entre otros, temas referentes a conservación y uso sostenible del suelo; manejo integral de los recursos hídricos y tenencia de la tierra urbana y rural (Taller Visión Largo Plazo Zona 4, 2012). El desafío para las ciudades de la Zonal 4, a corto y mediano plazo, en sus nuevos o potenciales roles será: consolidar las cuatro ciudades intermedias (CIMES) existentes (Portoviejo, Santo Domingo de los Colorados, Manta y Chone); impulsar a la categoría de CIMES a Montecristi, Jipijapa, El Carmen y Pedernales, e impulsar mancomunadamente el desarrollo y sostenibilidad de los demás asentamientos humanos. Las eco ciudades de la Zona 4 promueven mejorar la calidad de la vida de las personas, mediante la implementación de infraestructuras ecoeficientes (…). En este marco, y en articulación con la micro planificación de distritos y circuitos, se fortalecerá la optimización de la inversión en servicios públicos y servicios básicos para la reducción de las brechas, sobre todo en distritos donde los indicadores socioeconómicos orientan a la intervención prioritaria.

El territorio donde se desarrolla el asentamiento humano nacional Manta-Montecristi-Jaramijó (conurbación), con infraestructura y flujos aeroportuarios, terrestre e industrias estratégicas (Refinería y Petroquímica), se proyectaría como Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE). Portoviejo y Santo Domingo de los Colorados son asentamientos regionales por su ubicación estratégica, con infraestructuras y flujos terrestres, formarían parte de Zonas de Actividades Logísticas (ZAL), sobre todo por su vocación agroindustrial y de comercio.

Asentamientos humanos subregionales serían Chone, El Carmen, Jipijapa, Pedernales, Calceta, que formarían parte de una red sinérgica y complementaria para optimizar la infraestructura existente y desarrollar programas de agregación de valor, de acuerdo a las cadenas productivas identificadas en los territorios donde se encuentran dichos asentamientos humanos. La articulación de los diferentes asentamientos humanos se operativiza mediante los flujos aéreos, marítimos, terrestres y ejes multimodales para la integración nacional e internacional. En la Zona 4 se potencian ejes viales de carácter turísticos como la Ruta Spondylus, comerciales como el eje Manta-Portoviejo (agroindustrial), Portoviejo-Santo Domingo, Santo Domingo-Quito, Santo Domingo-La Concordia (agroindustrial), Suma-Pedernales y Puerto Nuevo-La Concordia se proponen autopistas: Santo Domingo-Quevedo, Santo Domingo-Esmeraldas, Manta-Guayaquil; Manta-San Sebastián (parte del eje multimodal), eje Jipijapa-Balzar.

1) **Escala Provincial:**

Manabí tiene potencialidades de crecimiento en todos los segmentos del mercado turístico: ecológico y de aventura para turistas domésticos e internacionales; de crucero, y el de sol y playa (este último principalmente dirigido al mercado doméstico), además del turismo local de residencias secundarias.

Las seis microrregiones: Costa norte, Nororiental, Centro norte, Metropolitana, Centro sur, y Sur, cuentan con diversos atractivos turísticos, patrimonio natural y cultural, productos agropecuarios, artesanías, gastronomía, culturas ancestrales, paisaje, talento humano, etc., además de la realización de proyectos emblemáticos: Refinería del Pacífico, Complejo Petroquímico, Vía Manta Manaos, Puerto y Aeropuerto internacionales, que les posiciona como una provincia de grandes potencialidades.

Se destaca, que la pesca se tiene un gran potencial en este sector, debido a las ventajas comparativas naturales existentes, la presencia de la corriente fría de Humboldt y la corriente cálida de El Niño frente a las costas favorece el desarrollo de diversas especies marinas con importante valor comercial en los mercados nacionales e internacionales. Atún, picudo, dorado, tiburón. También se aprovecha: langosta, langostino, anguila, morena, centolla, otros (cocina gourmet); de la maricultura (cultivo de mariscos) y de la acuicultura: camarón, chame, etc.

El eje industrial Manta – Montecristi – Jaramijó – Portoviejo y su área de influencia, es hoy el polígono del desarrollo regional en Manabí, la zona que mayor perspectiva de progreso demuestra en las actividades productivas. Como otras potencialidades se menciona el turismo de congresos y otros eventos, de negocios, y el de descanso o retiro. Como asociados del ecoturismo están también: el turismo cultural, de aventura y deportivo, y el rural. El puerto internacional de Manta ofrece ventajas comparativas por ser el único puerto ecuatoriano de aguas profundas y geográficamente la ventana natural del país

hacia el mundo, pues está solo a 25 millas náuticas de las rutas internacionales de tráfico marítimo; a 24 horas de navegación hasta el canal de Panamá y en el punto más cercano a los países del este de Asia. El mismo opera con una profundidad natural de 12 metros en marea baja. Posee atracaderos internacionales y dos rampas internacionales que suman 800 metros de muelle para tráfico internacional y 600 metros de muelle para tráfico nacional de pesca y cabotaje. Tiene 169.263 m2 de patios de almacenamiento y 8.514 m2 de bodegas cubiertas en muelles y patios. El puerto de Manta fue declarado Puerto Internacional de Transferencia y como tal se aspira que se constituya en el eje del proyecto Manta-Manaos que pretende ser una ruta de comercio intermodal de la costa del Pacifico oriental con el interior de América del Sur utilizando los ríos de la cuenca amazónica. El aeropuerto de Manta tiene características internacionales y es alterno al de Guayaquil, contando con toda la infraestructura para que en algún momento se convierta en aeropuerto de actividad regular. Fuente y Elaboración: GADP de Manabí, Actualización PDOT 2015.

2) Escala Cantonal y de ciudad:

El modelo territorial deseado parte de la identificación de los polígonos de intervención territorial (PIT), actual considerando la inclusión de prácticas amigables con el ambiente en las áreas de producción acuícola y pesca; la protección de bosques existentes, la restauración forestal en superficies deforestadas a la par con la recuperación de vida silvestre, una zona de amortiguamiento en localidades aledañas a las áreas PANE, áreas de protección, reforestación y recarga acuífera de microcuencas, zona de tratamiento industrial; y, finalmente, zona agroforestal y silvopastoril. El MOT Cantonal, establece los siguientes polígonos de intervención territorial (PIT):

- PIT 1 ATP (Área Turística Protegida), PANE (Patrimonio de Áreas Naturales del Estado) y BP (BOSQUE PROTEGIDO) Protección
- PIT 2 Perfil Marino-Costero y Estuario
- PIT 3 Agrícola y Agroforestal
- PIT 4 Pecuaria y Silvopastoril
- PIT 5 Asentamientos Humanos Urbanos
- PIT 6 Zonas de Riesgo
- PIT-E Zona de Patrimonio Cultural

LIBRO II
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Art. 32.- Definición. El PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO de la Ciudad Pedernales y las Cabeceras Parroquiales del Cantón, PUGS2020-2032, es un

instrumento técnico y legal del cantón que, de manera específica, norma los usos y la ocupación del suelo urbano y rural del territorio cantonal.

Art. 33.- Objeto. El PUGS2020-2032 tiene como objeto regular y ordenar el territorio urbano y rural existente en la jurisdicción del Cantón, mediante un conjunto de disposiciones normativas y técnicas de obligatorio cumplimiento para la ciudadanía, las cuales, de conformidad con la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, son responsabilidad y competencia exclusiva y privativa del GAD Municipal.

Art. 34.- Componentes. El PUGS2020-2032 está contenido en el informe consolidado del PUGS, los Mapas de zonificación normativa del Suelo del cantón, normado a través de las COT (Categorías de Ordenamiento Territorial); reglamentación urbana en Mapas de la Ciudad; las Cabeceras Parroquiales del Cantón; Poblados relevantes; y en las tablas y textos que se anexan a la presente ordenanza y forman parte de ella.

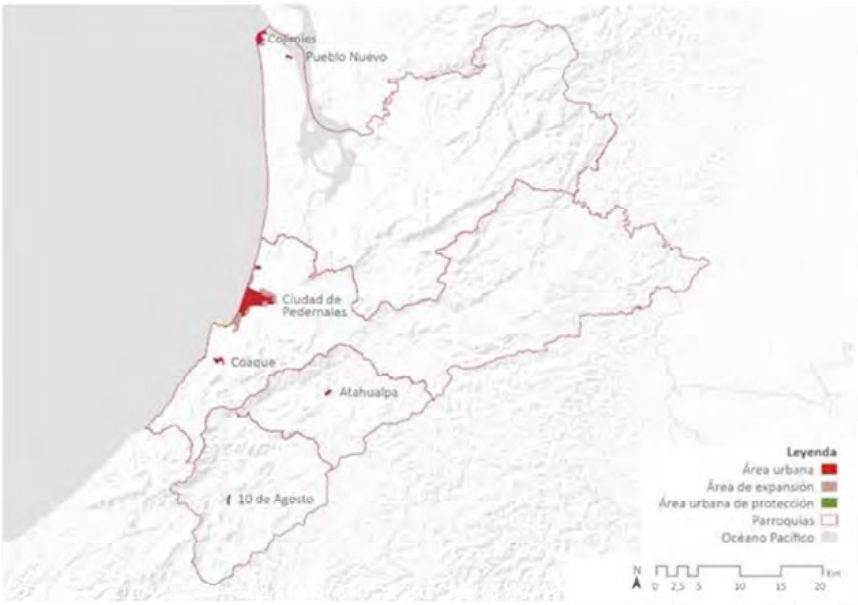
Art. 35.- Alcance. Las disposiciones del PUGS2020-2032, se aplicarán en el territorio urbano; de la ciudad; de las cabeceras parroquias del Cantón; de los centros poblados reconocidos y regulados por el GAD Municipal; y en el territorio rural del cantón.

El Componente Estructurante y Urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón PEDERNALES PUGS-PED, se fundamenta en las Categorías y Subcategorías de Ordenamiento Territorial (COT) definidas en el Modelo Territorial Deseado del Cantón Pedernales, del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

A continuación, se determinan los componentes y reglamentación que definen la organización del territorio en función de las COT.

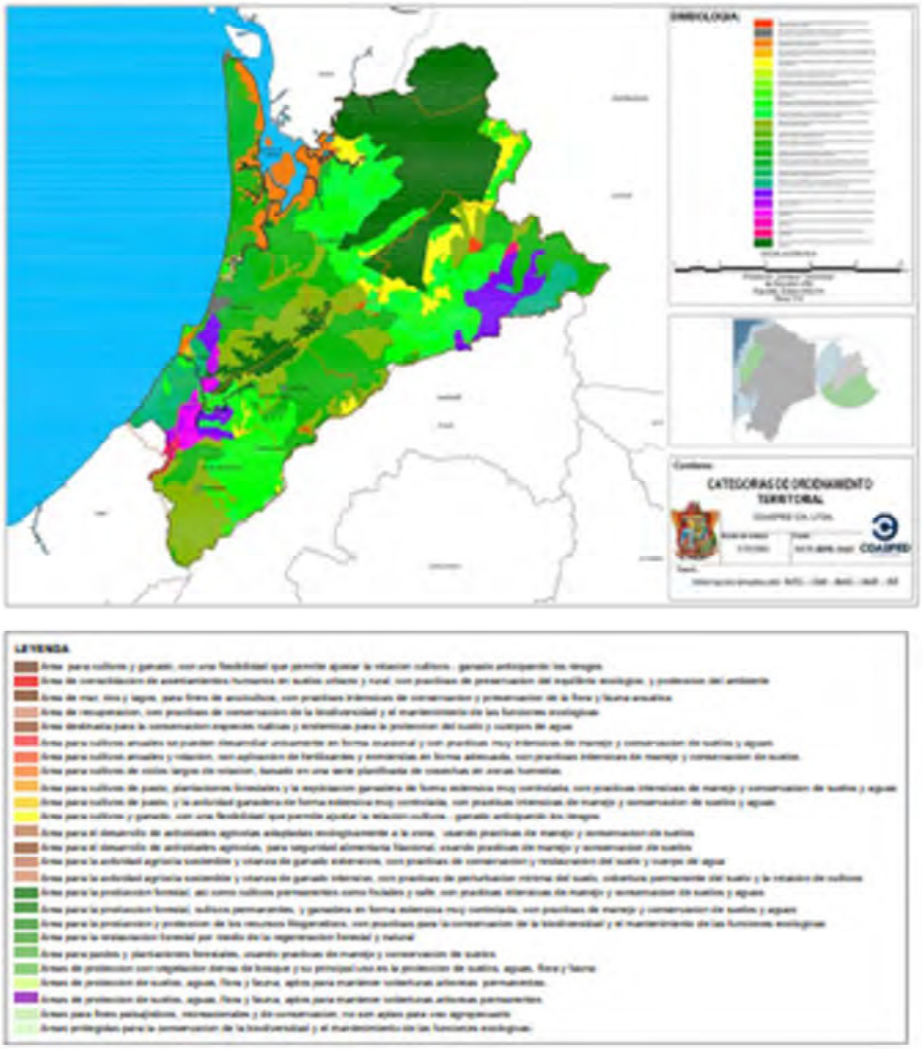
CAPITULO I
DIVISIÓN POLÍTICA DEL CANTÓN PEDERNALES Y CATEGORÍAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Art. 36.- División Política del Cantón Pedernales. - Las jurisdicciones definidas para los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales ubicados en el Cantón Pedernales, mantienen sus Límites de acuerdo a lo que establece la "Comisión Especial de Límites Internos de la República – CELIR" del Ministerio de Gobierno. En el Mapa siguiente, se expresa la delimitación a nivel parroquial (Mapa 1).



Mapa 1 Límite de Parroquias Rurales del Cantón Pedernales.
Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2032

Art. 37.- Las Categorías de Ordenamiento Territorial (COT) del Cantón PEDERNALES. - se constituyen en los "Polígonos de Intervención" de nivel cantonal, los cuales se deben proteger y potenciar de manera sustentable para preservar los recursos del territorio. En el Mapa 2 y Tabla 1, se observa la estructura de los polígonos de intervención territorial en función de las COT del cantón (Mapa 2)



Fuente y Elaboración: INEC – IGM - MAG – MAE - IEE, 2016

Suelo rural

Para el suelo rural, en su artículo 4, la ley prevé los siguientes tratamientos urbanísticos:

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

- **Tratamiento de conservación.** Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según

corresponda.

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

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

- **Tratamiento de mitigación.** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

Tratamiento Suelo Rural	Área (ha)
Tratamiento de conservación	47.620,81
Tratamiento de desarrollo	202,45
Tratamiento de mitigación	798,67
Tratamiento de promoción productiva	114.591,78
Tratamiento de recuperación	27.662,10

Tabla 6. Tratamientos Suelo Rural Elaboración: EIBARKITUR
Tratamiento de promoción productiva

El tratamiento de promoción productiva está dirigida al suelo que tiene aptitud agropecuaria y acuícola. Se han identificado 114.591,78ha. aptas para promoción productiva, de acuerdo con la reclasificación de la información agropecuaria a escala 1:25.000. Se delimitó dichas zonas para promoción productiva ya que las mismas presentan características físicas para aprovechamiento bajo una categoría o tipo de utilización desde el punto de vista de producción agropecuaria, sin causar deterioro físico del suelo.

De acuerdo con la calidad y capacidad de suelos identificados para promoción productiva del cantón, se recomiendan cultivos agrícolas como higuerilla, aguacate, cacao, café, banano, caña de azúcar, plátano, maíz duro, maní. Para cultivos pecuarios se recomienda el mantenimiento y/o mejoramiento de los pastos; y para las actividades forestales se recomienda la forestación y reforestación con especies nativas

y exóticas adaptadas a la zona, adaptadas a la zona, de rápido crecimiento y de copa ancha. Finalmente, este suelo tiene la aptitud para desarrollos turísticos.

Tratamiento de recuperación

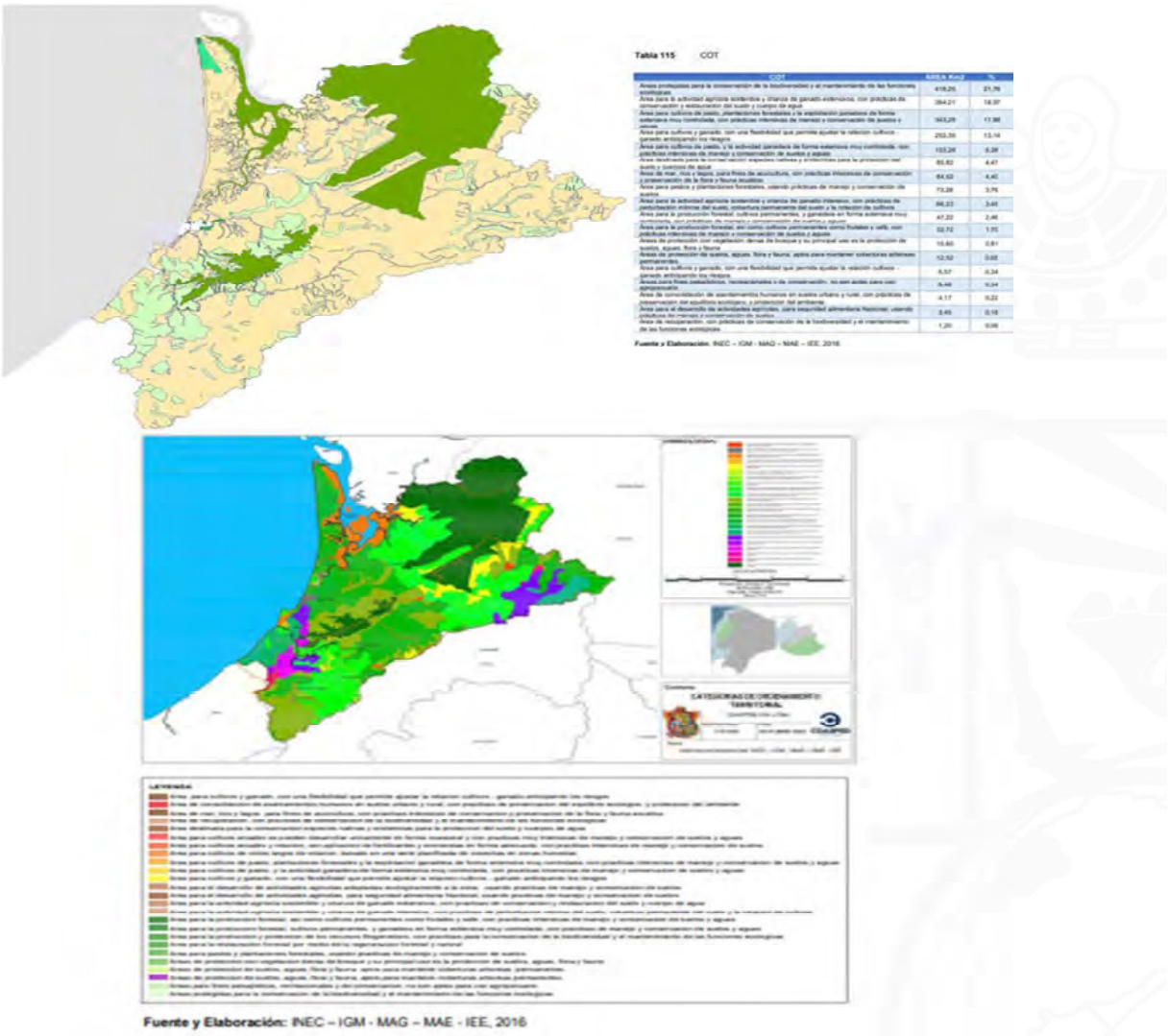
Alrededor de 27.662,10ha en el cantón Pedernales se delimitan como zonas de producción con tratamiento de recuperación. Se identificaron estas superficies debido a sus limitaciones físicas para usos agrícolas y forestales. Limitaciones importantes como pendiente, clima, textura, que conlleva estos suelos a delimitarlos como suelos donde solo se deberían destinar acciones de recuperación como mantenimiento de cobertura vegetal y/o reforestación. Entre este suelo se encuentra el borde costero, de conformidad con lo que se establece en el Plan de Ordenamiento Territorial Costero del Cantón Pedernales y el Plan de Ordenamiento del Espacio Marino Costero-POEMC.

Tratamiento de mitigación

Las zonas donde se debería aplicar tratamiento de mitigación son las concesiones mineras, las únicas actividades extractivas de recursos no renovables identificados dentro del cantón. Las concesiones mineras son no metálicas es decir el impacto al medio ambiente es medio, ya que las mismas extraen materiales de construcción como arena y cascajo. La dirección de gestión ambiental y servicios públicos en coordinación con el Ministerio de Ambiente, agua y Transición Ecológica, ARCERNNR regulan dichas concesiones ya que las mismas según la ley minera no pueden operan sin licencia ambiental ni concesión de agua vigente. Dentro de su plan de explotación y de operación necesarios para operar; debe contemplar la gestión social, procesos técnicos, remediación ambiental y buen uso de los recursos no renovables que se identifiquen dentro de las áreas concesionadas.
En las zonas identificadas con posibles hallazgos de patrimonio arqueológico o cultural se deberá constar con el informe de la dirección de patrimonio, cultura, deporte y recreaciones o la que haga sus veces.

Tratamiento de conservación

Se aplica el tratamiento de conservación a los polígonos que son parte del sistema nacional de áreas protegidas, bosques protector y cuerpos de agua, además de futuras zonas ecológicas que se puedan identificar.



Fuente y Elaboración: INEC – IGM - MAG – MAE - IEE, 2016

Reserva Mache Chindul

El polígono que comprende la Reserva Mache Chindul está delimitado en base al Registro Oficial N°29 (jueves 19 de septiembre de 1996) que declara la existencia de la Reserva Ecológica Mache- Chindul e incorporado al Patrimonio Nacional de Áreas Naturales del Ecuador, el remanente del bosque húmedo tropical en la Cordillera de Mache y Chindul al sur de la provincia de Esmeraldas y norte de la provincia de Manabí, en una extensión aproximada de 70 000 hectáreas. De acuerdo con la normativa, se prohíbe la alteración de sus límites y el deterioro de sus recursos.

Bosque protector Pata de Pájaro

El polígono está delimitado de acuerdo con los límites establecidos por el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) del Ministerio del Ambiente. El Bosque Protector comprende un área de 43.36 km².

Manglar del Estuario de Río Cojimíes

Polígono delimitado de acuerdo con el Patrimonio Forestal Nacional. Según El Código Orgánico del Ambiente (COA) Art.103, el ecosistema manglar es un bien del Estado, el mismo que está fuera del comercio, no es susceptible de posesión o cualquier otro medio de apropiación, y sobre él no puede adquirirse el dominio ni ningún otro derecho real por prescripción; y solamente podrá ser aprovechado sosteniblemente mediante concesión otorgada o renovada por el Ministerio rector del ámbito pesquero. Conservación, protección y uso sostenible sin afectar sus procesos y ciclos vitales, evitando su fragmentación por actividades antrópicas.

Sistema hídrico

Los recursos hídricos sólo pueden ser usados o aprovechados sustentablemente. En Pedernales se deberán considerar para su recuperación o protección como mínimo los siguientes cuerpos de agua: Río Tachina, río Vite, estero Chimbique, estero Agua Amargo.

Tratamiento de desarrollo

Este tratamiento se aplica a las áreas de suelo rural de expansión urbana establecidos en el componente estructurante de este instrumento de planificación. Este tratamiento se aplica en un área total de 202,45 ha.

CAPÍTULO II

CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN Y TRATAMIENTOS DEL SUELO

Sección Primera

Clasificación y Subclasificación del Suelo

Art. 38.- La clasificación y subclasificación del suelo. - El suelo se clasifica en urbano y rural. El suelo Urbano a su vez se subclasifica en: consolidado, no consolidado y de protección. El suelo rural se subclasifica en suelo rural de: protección, producción, aprovechamiento extractivo y de expansión urbana (ver Mapa 4, tabla 2).

Se concreta en función de las COT del Cantón Pedernales. Permite estructurar el territorio definiendo los segmentos rurales y urbanos que facilitarán el uso y aprovechamiento sustentable de sus recursos en base a sus potencialidades. (Ver Mapa 2).

Mapa 4 Clasificación del Suelo

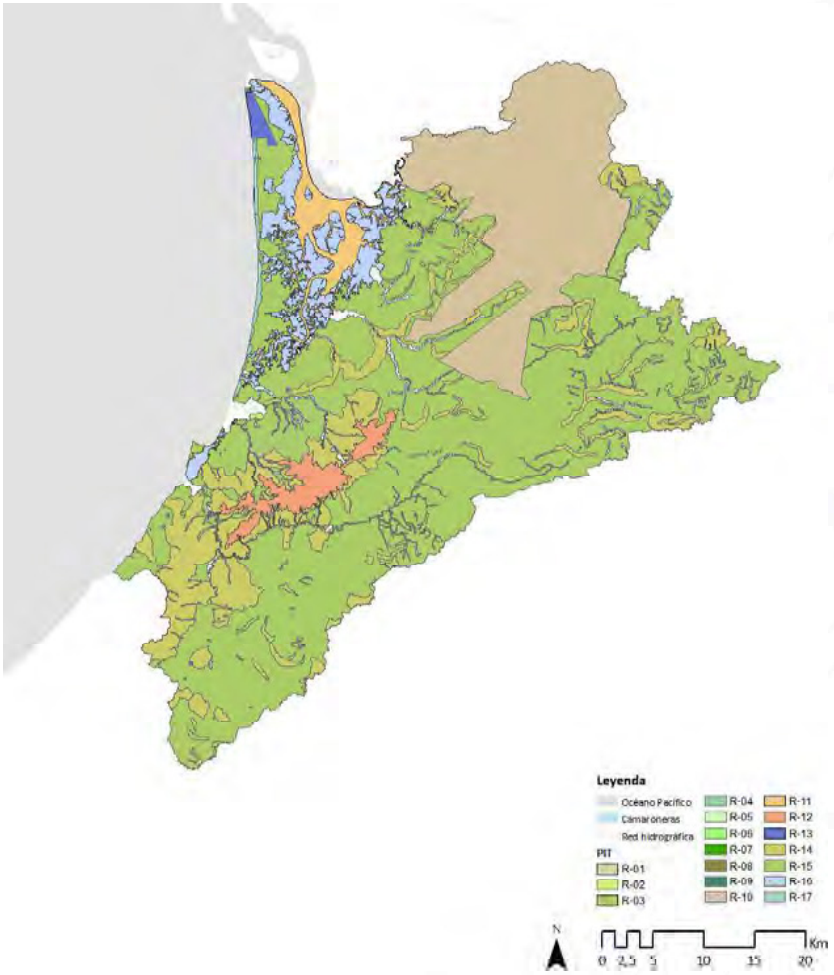
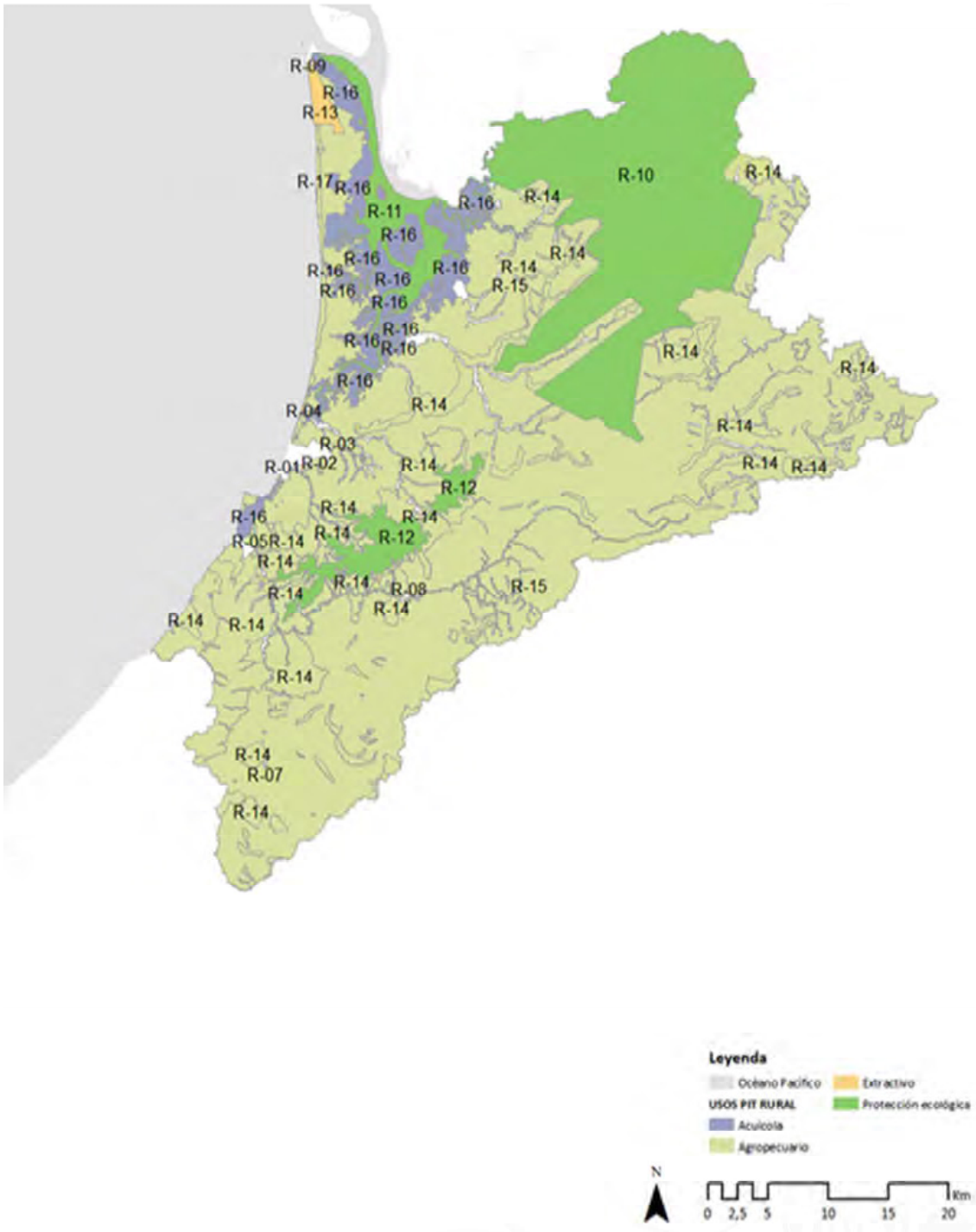


Tabla 2 Clasificación y Tratamientos del Suelo del Cantón Pedernales.

Parroquias	Código	CódigoPITR	Área (ha)
Todas las parroquias delcantón	R	R-01	10,31
		R-02	64,68
		R-03	74,60
		R-04	5,83
		R-05	13,75
		R-06	1,27
		R-07	2,27
		R-08	3,76
		R-09	40,44
		R-10	37.528,44
		R-11	5.755,83
		R-12	4.336,53
		R-13	656,075
		R-14	27.662,10
		R-15	103.834,01
		R-16	9.992,01
		R-17	765,76



Sección Segunda
Tratamientos Urbanísticos

Art. 39.-Tratamientos Urbanísticos. - Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural dentro de un polígono de intervención territorial a partir de sus características de tipo

morfológico, físico ambiental y socioeconómico, polígonos definidos en el cantón por las COT (Categorías de Ordenamiento Territorial) (ver Mapa 2 y 3) en el caso del suelo rural y por los PIT (Polígonos de Intervención Territorial) (ver Mapas correspondientes) en el caso del suelo urbano (Ver Mapas Anexos); Cada tratamiento urbanístico contempla las disposiciones que orientan el planeamiento urbanístico para el uso y gestión del suelo mejorar las condiciones actuales del territorio. A continuación, se definen los tratamientos urbanísticos según las COT.

Tabla 3 Tratamientos de Intervención Territorial del Cantón Pedernales

ZHR R-01 - R-17

Rural															
PIT	Uso_Suelo	Tratamiento	Suelo	Pisos	Codigo Usos	Altura	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS PB	COS Total	Separación Bloques	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Post	Forma de ocupación del suelo
R-01	Agropecuario	Desarrollo	Rural	2	A-A	6	50000	-	2	4	12	6	6	6	Aislada
R-02	Agropecuario	Desarrollo	Rural	2	A-A	6	50000	-	2	4	12	6	6	6	Aislada
R-03	Agropecuario	Desarrollo	Rural	2	A-A	6	50000	-	2	4	12	6	6	6	Aislada
R-04	Agropecuario	Desarrollo	Rural	2	A-A	6	50000	-	2	4	12	6	6	6	Aislada
R-05	Agropecuario	Desarrollo	Rural	2	A-A	6	50000	-	2	4	12	6	6	6	Aislada
R-06	Agropecuario	Desarrollo	Rural	2	A-A	6	50000	-	2	4	12	6	6	6	Aislada
R-07	Agropecuario	Desarrollo	Rural	2	A-A	6	50000	-	2	4	12	6	6	6	Aislada
R-08	Agropecuario	Desarrollo	Rural	2	A-A	6	50000	-	2	4	12	6	6	6	Aislada
R-09	Agropecuario	Desarrollo	Rural	2	A-A	6	50000	-	2	4	12	6	6	6	Aislada
R-10	Protección ecológica	Conservación	Rural	-	P	-	-	-	-	-	-	-	-	-	N/a
R-11	Protección ecológica	Conservación	Rural	-	P	-	-	-	-	-	-	-	-	-	N/a
R-12	Protección ecológica	Conservación	Rural	-	P	-	-	-	-	-	-	-	-	-	N/a
R-13	Extractivo	Mitigación	Rural	2	X	6	50000	-	2	4	12	6	6	6	Aislada
R-14	Agropecuario	Recuperación	Rural	2	A-A	6	50000	-	2	4	12	6	6	6	Aislada
R-15	Agropecuario	Promoción productiva	Rural	2	A-A	6	50000	-	2	4	12	6	6	6	Aislada
R-16	Acuícola	Promoción productiva	Rural	2	U-A	6	50000	-	2	4	12	6	6	6	Aislada
R-17	Agropecuario	Promoción productiva	Rural	2	A-B	6	10000	-	5	10	12	6	6	6	Aislada

Zona de interés patrimonial (polígono) ley orgánica de cultura.

Sección Tercera
Disposiciones de los Tratamientos Urbanísticos

Art. 40.- Tratamientos en suelo Rural

1) **Tratamiento de conservación.** Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
2) **Tratamiento de desarrollo.** Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.
3) **Tratamiento de mitigación.** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de

aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

4) **Tratamiento de promoción productiva.** Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.
5) **Tratamiento de recuperación.** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental agraria.

Art. 41.- Tratamientos en suelo Urbano

1) **Renovación.** El suelo con alto deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, se orientan esfuerzos para renovar por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas de soporte.
2) **Sostenimiento.** Las áreas que presentan un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requieren de intervención en infraestructura y equipamientos, sino solamente una normativa urbanística destinada a su equilibrio ordenado.
3) **Consolidación.** Se consolidarán las áreas que presentan déficit de espacios públicos, infraestructura y equipamiento público que requiera ser mejorado ya que de su condición depende el potencial de consolidación y redensificación.
4) **Mejoramiento integral.** Se mejora integralmente zonas que han sido producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto en procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización y/o zonas que cuentan con la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar infraestructura vial, equipamientos, servicios y espacios públicos.
5) **Desarrollo.** Se desarrollan las diferentes áreas que no presentan procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente y alcanzar al máximo los atributos de infraestructura, servicios y equipamientos públicos necesarios para el óptimo desarrollo de los asentamientos humanos.
6) **Conservación Paisajística Ambiental.** Se aplica el tratamiento en zonas urbanas de alto riesgo natural por inundaciones. Además de poseer un alto valor paisajístico o ambiental para la aplicación de acciones que permitan orientar a la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la

legislación ambiental o patrimonial.

7) **Mejoramiento integral. Mitigación de riesgos.** Este tratamiento se aplica específicamente a zonas que requieran de mejoramiento integral y además presenten algún tipo de riesgo para los asentamientos humanos ocasionado por la naturaleza (deslizamiento, inundación, etc.)
8) **Mejoramiento integral.** Mitigación de riesgos y conservación paisajística. Se plantea este tratamiento para zonas que requieran mejoramiento integral y presenten riesgos para los asentamientos humanos y que, además, cuentan con valores paisajísticos (ambientales, sociales, culturales o visuales) para ser conservados.
9) **Mejoramiento integral - Mitigación de riesgos - Suspensión y Restricción de Usos Urbanos.** Este tratamiento se aplica específicamente a zonas que requieran de mejoramiento integral y además presenten algún tipo de riesgo para los asentamientos humanos ocasionado por la naturaleza (deslizamiento, inundación, etc.).
Adicionalmente debido a características ambientales, movimiento de masas, etc. se definen las zonas con suelo apto para edificar.

CAPÍTULO III
REGLAMENTACIÓN DEL USO DE SUELO EN EL CANTÓN
Sección Primera
Zonificación de Actividades por Uso de Suelo según las COT

Art. 42.- Zonificación de Actividades por Uso de Suelo. - Considerando la "Clasificación de Usos de Suelo" establecida en esta Ordenanza, las funciones y actividades de los Polígonos de Intervención Territorial del Cantón Pedernales son:

Tabla 5 Uso de **Elaboración: Equipo Consultor PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032 PUGS 2032**

Clasificación del Suelo	Subclasificación del Suelo	Tratamiento
Urbano	Consolidado	Sostenimiento
		Renovación
		Conservación
	No consolidado	Consolidación
		Mejoramiento Integral
		Desarrollo
Rural	Expansión urbana	Desarrollo
	Protección	Conservación
		Recuperación
	Producción y Aprovechamiento extractivo	Promoción productiva
		Recuperación
		Mitigación

Tratamiento Suelo Urbano	Área (ha)
Suelo Urbano Consolidado	**88,57**
Tratamiento de sostenimiento	30,38
Tratamiento de renovación	54,65
Tratamiento de conservación	3,54
Suelo Urbano No Consolidado	**739,29**
Tratamiento de consolidación	446,89
Tratamiento de mejoramiento integral	172,28
Tratamiento de desarrollo	101,66
Tratamiento de protección	18,46

Sección Segunda
Compatibilidad de Usos con Relación al Desarrollo Sostenible

Art. 43.- Compatibilidad de usos. - Se ha concebido con los siguientes factores que permiten definir la compatibilidad de usos en relación al desarrollo sostenible de cada uno de los polígonos de intervención territorial del cantón Pedernales, y a las unidades geográficas homogéneas definidas por las COT.

Los factores determinantes de compatibilidad entre actividades y usos de suelo son los siguientes:

Tabla 6 Compatibilidad de Usos en relación al Desarrollo Sostenible

COMPATIBILIDAD DE USOS EN RELACIÓN AL DESARROLLO SOSTENIBLE	
CÓDIGO	USO
P =	Principal
CSL =	Complementario sin limitaciones
CCL =	Complementario con limitaciones
CEIA =	Compatible con aprobación de licencia ambiental y normativa vigente
CCL/PP =	Compatible con limitaciones previa aprobación de plan parcial art. 32 de la LOOTUGS[1]
CCL/PGR =	Compatible con limitaciones en el marco de normativa del plan de gestión de riesgo
P/EIA =	Principal con aprobación de licencia ambiental y normativa vigente
I =	Disfuncional, incompatible y prohibido

Elaboración: Equipo Consultor PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032 PUGS 2032

En la matriz siguiente, se define las compatibilidades de uso de suelo relacionadas con el desarrollo sostenible:

1. Artículo 32.- Planes parciales. Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán:

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

    Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.

Tabla 7 Componente Estructurante: Compatibilidad de Actividades en Relación al Desarrollo Sostenible

Uso General	Código
Residencial	R
Múltiple	M
Comercial y de servicios	C y S
Industrial	I
Equipamiento	E
Agropecuario	A
Forestal	F
Acuícola	U
Protección Ecológica	P
Aprovechamiento Extractivo	X
Protección de Riesgos	R
Polígono de protección patrimonial	PP
Polígono de Tratamiento Ambiental	PA

2. artículo 19.- Suelo rural. El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

    1. Suelo rural de producción. Es el suelo rural destinado a actividades agro

productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

2. **Suelo rural para aprovechamiento extractivo.** Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.

3. **Suelo rural de expansión urbana.** Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, 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 o distrito metropolitano, 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.

4. Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley. Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

5. **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.

Art. 44.- La clasificación de usos de suelo cantonal y sus compatibilidades. - considera los siguientes aspectos:

1. **Usos de Suelo:** Se refiere a los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) a nivel cantonal en los que se ejercen actividades urbanas y rurales de carácter

general y específico.

2. **Actividades a Ordenarse y Propiciar:** Actividades que pueden desarrollarse en los PIT considerando la capacidad de acogida y potencialidades del territorio.
3. **Compatibilidad de Actividades**: Establece la regulación para cada actividad definiendo su grado de compatibilidad con los usos de suelo definidos en los PIT.

Los factores determinantes de compatibilidad entre actividades y usos de suelo se reflejan en el cuadro siguiente:

Tabla 8 Factores que determinan la compatibilidad de actividades y usos de suelo.

PDOT-SIMBOLOGÍA COMPATIBILIDAD COT-PDOT	PUGS - CATEGORÍAS DE CLASIFICACIÓN DE USOS DE ACUERDO AL RÉGIMEN DE USOS ESPECÍFICOS ART. 23 LOOTUGS		
P= PRINCIPAL	UP	Uso principal	Uso específico permitido en la totalidad de la zona
CSL=COMPLEMENTARIO SIN LIMITACIONES	UC	Uso complementario	Uso que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica
CCL= COMPLEMENTARIO CON LIMITACIONES. SE DEBERÁ SOLICITAR INFORME FAVORABLE DE FACTIBILIDAD DE USO A LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y A LA DIRECCIÓN DE GESTIÓN AMBIENTAL, GESTION DE RIESGO. DIRECCION DE PATRIMONIO Y CULTURA. (TRANSVERSAL)	UR-1	Uso restringido-1	Uso que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones
CEIA= COMPATIBLE CON APROBACIÓN DE LICENCIA AMBIENTAL Y NORMATIVA CORRESPONDIENTE	UR-2	Uso restringido-2	
CCL/PP=COMPATIBLE CON LIMITACIONES PREVIA APROBACIÓN DE PLAN PARCIAL ART 32 DE LA LOOTUGS	UR-3	Uso restringido-3	
CCL/PGR=COMPATIBLE CON LIMITACIONES EN EL MARCO DE NORMATIVA DE PLAN DE GESTIÓN DE RIESGO	UR-4	Uso restringido-4	
P/EIA= PRINCIPAL PREVIA APROBACIÓN DE LICENCIA AMBIENTAL Y NORMATIVA PREVISTA	UR-5	Uso restringido-5	
I= DISFUNCIONAL, INCOMPATIBLE Y PROHIBIDO	UPRO	Uso prohibido	Uso no compatible con el uso principal o complementario y no es permitido en determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos
NO APLICA	N/A	No aplica	No aplica

Elaboración: Equipo Consultor PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032 PUGS 2032

En caso de usos no establecidos en la presente normativa la Dirección de Planificación del GADM Pedernales será la encargada de emitir el informe técnico correspondiente que determine el uso de suelo y sus compatibilidades en función de casos aplicables similares a la presente normativa.

En la matriz siguiente, se observa la estructura de usos generales y específicos con las compatibilidades establecidas en función de las COT del cantón:

Tabla 9 Actividades y Usos Propuestos a Ordenar o Propiciar en el Cantón Pedernales.

PUGS - CATEGORÍAS DE CLASIFICACIÓN DE USOS DE ACUERDO AL RÉGIMEN DE USOS ESPECÍFICOS ART. 23 LOOTUGS		
UP	Uso principal	Uso específico permitido en la totalidad de la zona
UC	Uso complementario	Uso que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica
UR-1	Uso restringido-1	Uso que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones
UR-2	Uso restringido-2	
UR-3	Uso restringido-3	
UR-4	Uso restringido-4	
UR-5	Uso restringido-5	
UPRO	Uso prohibido	Uso que no es compatible con el uso principal o complementario y no es permitido en determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos
N/A	No aplica	No aplica

Elaboración: Equipo Consultor PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032 PUGS 2032

CAPÍTULO IV

REGLAMENTACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL

Art. 45.- Reglamentación del uso y ocupación del suelo del cantón PEDERNALES. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo regula los usos y formas de ocupación de las actividades que se desarrollan en el Cantón Pedernales, en un segmento territorial que cubre una superficie de 196.500,98 ha (1965, 98 Km2).

A más del carácter regulador, la normativa permite desarrollar las actividades necesarias y adecuadas para el manejo y aprovechamiento sostenible de los recursos existentes en el territorio, de acuerdo a las Categorías de Ordenamiento Territorial en el marco de la "Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales":

Sección Primera

Parámetros Generales

Art. 46.- Zona de Conservación y Protección Natural Parámetros Generales. - Son unidades ambientales de valor ecológico, que regulan los ecosistemas del Cantón.

Código:	R-12: Zona de Conservación y Protección Natural
Función	• Estos segmentos desempeñan un rol importante en el mantenimiento delos procesos ecológicos esenciales tales como la protección de los suelos, la recarga de los acuíferos y otros análogos. • Contribuye significativamente al mantenimiento de la biodiversidad funcional con un alto estado de naturalidad.
Código:	R-11: Zona de Conservación y Protección Natural
Unidades ambientales	• (1) Áreas Naturales de Conservación y Protección • (2) Bosques • (3) Bosques de la Costa • (4) Áreas Productivas Agrícolas y Forestales de Alta SensibilidadAmbiental
Uso principal	• Conservación y Protección Natural
Uso condicionado	• En el caso de las colinas con pendientes mayores a 40%, podrán realizarse actividades de manera condicionada, considerando las pendientespara el desarrollo de las siguientes actividades[3]: establecidas en la Tabla 12Pendientes, limitaciones y capacidad de uso. • En Colinas con pendientes menores a 40%, se permitirá el uso residencial para satisfacer las necesidades de vivienda de los propietarios de predios rurales: • Podrán incluirse instalaciones de soporte a las actividades agrarias con permiso de las autoridades competentes. (Ministerio del Ambiente y Agua,Ministerio de Agricultura y Ganadería) • En predios mayores a 1000 m2, la forma de ocupación se regula como se muestra en: Tabla 10 Regulación de la ocupación del suelo. • Equipamientos especiales e infraestructura que cumplan con los requisitos técnicos y empleen tecnologías adecuadas con el medio ambiente.
Uso prohibido	• Todos los usos de suelo que generen impacto ambiental negativo como usos urbanos masivos (asentamientos humanos a consolidarse):asentamiento residencial, industrial, comercial, recursos naturales de explotación (canteras). • Uso agrícola y de explotación forestal no autorizado por la autoridad competente. (Ministerio de Agricultura y Ganadería). • Asentamientos humanos en zonas de riesgo.
Estrategias deIntervención	• Integración Parcelaria. • Conservación de la unidad ambiental.
Restricciones	• Fraccionamiento del suelo, para asegurar la preservación de los recursosnaturales. Art. 471[4].- COOTAD • Construcción de edificios en la franja de protección vial en carreteras(30m desde el eje de la vía)[5].
Código:	R-13: Zona de Conservación de paisaje y Protección Natural con interés turístico
Unidades ambientales	• (1) Áreas Naturales de Conservación y Protección del paisaje • (2) Bosques de la Costa • (3) Cocoteras de la Costa • (4) Áreas Productivas Agrícolas y Forestales de Alta Sensibilidad Ambiental
Uso principal	• Conservación y Protección Natural, desarrollo de proyectos ecoturísticos,

[3] EVALUACIÓN DE LAS TIERRAS POR SU CAPACIDAD DE USO; Generación de Geo información para la Gestión a Nivel Territorial; Cantón Pedernales: Parámetros que definen las clases de capacidad de uso de las tierras por el factor de erosión con la variable de pendiente (%). Ministerio de Agricultura y Ganadería.

Art. 47.-Áreas Protegidas PANE (Patrimonio de Áreas Naturales del Estado). - Son unidades ambientales bajo el régimen de protección del "Sistema Nacional de Áreas Protegidas que garantiza la conservación de la biodiversidad y el mantenimiento de las funciones ecológicas, y su rectoría y regulación será ejercida por el Estado, quien asignará los recursos económicos necesarios para la sostenibilidad financiera del sistema, y fomentará la participación de las comunidades, pueblos y nacionalidades que han habitado ancestralmente las áreas protegidas en su administración y gestión" [6].

Código:	R-10-R-12: Áreas Protegidas PANE (Patrimonio de Áreas Naturales del Estado) y Áreas Protegidas
Función	• Estos segmentos desempeñan un rol importante en el mantenimiento delos procesos ecológicos esenciales tales como la protección de los suelos, la recarga de los acuíferos y otros análogos. • Contribuye significativamente al mantenimiento de la biodiversidad funcional con un alto estado de naturalidad.
Unidades ambientales	• (5) Áreas Protegidas con Intervención Media
Uso principal	• Conservación y Protección Natural Estricta
Uso condicionado	• Turismo Sostenible • Podrán incluirse instalaciones de soporte a las actividades de conservación con autorización de las autoridades competentes. (Ministeriodel Ambiente y Agua, Ministerio de Agricultura y Ganadería) • Equipamientos especiales e infraestructura que cumplan con los requisitos técnicos y empleen tecnologías adecuadas con el medio ambiente.
Uso prohibido	• Todos los usos de suelo que generen impacto ambiental negativo comousos urbanos masivos (asentamientos humanos a consolidarse): asentamiento residencial, industrial, comercial, recursos naturales deexplotación (canteras). • Uso agrícola. • Asentamientos humanos.
Estrategias de Intervención	• Conservación de la unidad ambiental
Restricciones	• Fraccionamiento del suelo, para asegurar la preservación de los recursosnaturales. Art. 471[7].- COOTAD • Construcción de edificios en la franja de protección vial en carreteras(30m desde el eje de la vía)[8].

[4] art. 471.- **Fraccionamiento agrícola.** (Reformado por la Disposición Reformatoria Tercera de la Ley s/n, R.O. 711S,14III2016). Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de

ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo.

[5] El artículo 4 del reglamento Aplicativo de la Ley de Caminos, establece que, de manera general, se permite construir cerramientos a partir de los 25 metros contados desde el centro de la vía, y edificar viviendas al margen de los 30 metros desde el eje de la carretera hacía cada uno de los lados. En consecuencia, está absolutamente prohibido construir, plantar o ubicar cerramientos en los terrenos comprendidos dentro del derecho de vía (25 metros), salvo cuando exista autorización del Ministerio de Transporte y Obras Públicas…

[6] Art. 405, Constitución Política del Ecuador, 2008.

Art. 48.- Zonas de Protección Hídrica. - La red hídrica del Cantón Pedernales, se constituye en un sistema que cruza las zonas de mayor potencialidad agrícola. Categorizadas dentro del plan nacional del agua 2017, en la demarcación de las Unidades Hidrográficas se identifica como la MA-Coaque-06

Código:	COT 3 Zonas de Protección Hídrica
Función	• Recursos hídricos: utilizado en el desarrollo de las actividades agrariasdel Cantón y abastecimiento humano. • Son sistemas que deben conservarse y protegerse para garantizar la permanencia del ecosistema natural y la vida silvestre.
Unidades ambientales	• (6) Ejes Ambientales Hídricos: Quebradas y Ríos Principales delSistema. • (7) Cuerpos de Agua. • (8) Esteros Menores, Estero Seco, Cabeza de Vaca • (9) Ejes de los Río Tachina, Mediano, Coaque, Dogola, Dogolita,
	• Protección Ecológica y Patrimonio Natural. En estos segmentos, sedefine el uso del suelo para conservación y protección.
Uso condicionado	• Equipamientos especiales e infraestructura que cumplan con los estudios ambientales y desarrollen tecnologías apropiadas con el medio ambiente. • Aprovechamiento de actividades agrícolas, ganaderas, forestales, silvícolas y otras similares, siempre que respondan a fines de mantenimiento, mejora, conservación e investigación, autorizadas por el
	organismo de manejo y control (Ministerio del Ambiente y Agua,Ministerio de Agricultura y Ganadería). • En función de las pendientes se pueden desarrollar varias actividades (ver Tabla 12 Pendientes, limitaciones y capacidad de uso. • Podrán incluirse instalaciones de soporte a las actividades agrarias conautorización de las autoridades competentes. (Ministerio del Ambiente y Agua, Ministerio de Agricultura y Ganadería). • Actividades mineras con autorización de las instancias competentes (Agencia de Regulación y Control Minero, Ministerio del Ambiente y Agua, Ministerio de Agricultura y Ganadería, Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias).
Estrategias de Intervención	• Preservación de la unidad ambiental

Restricciones	• Fraccionamiento del suelo, para asegurar la preservación de los recursos naturales. Art. 471.- COOTAD • Construcción de edificios en la franja de protección de ríos y sus afluentes y humedales[9]. (Ver Tabla 11Franjas de protección de cuerpos deagua de cuerpos de agua). • Construcción de edificios en la franja de protección vial en carreteras (30m desde el eje de la vía). • Ningún tipo de construcción o asentamiento en las zonas de boca, deltas de los ríos que salen directo al mar.

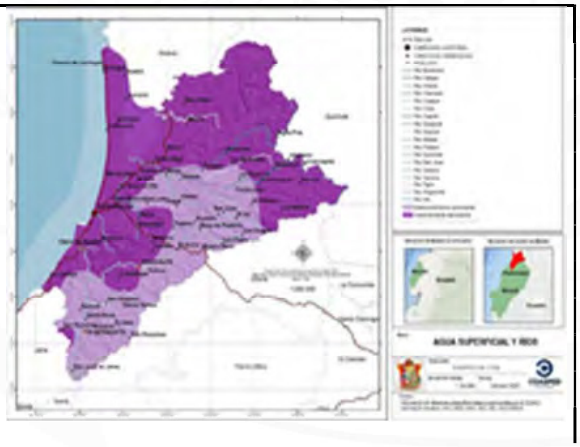
[7]Art. 471.- **Fraccionamiento agrícola.** (Reformado por la Disposición Reformatoria Tercera de la Ley s/n, R.O. 711S, 14III2016). Considérase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo.

[8] El artículo 4 del reglamento Aplicativo de la Ley de Caminos, establece que, de manera general, se permite construir cerramientos a partir de los 25 metros contados desde el centro de la vía, y edificar viviendas al margen de los 30 metros desde el eje de la carretera hacía cada uno de los lados. En consecuencia, está absolutamente prohibido construir, plantar o ubicar cerramientos en los terrenos comprendidos dentro del derecho de vía (25 metros), salvo cuando exista autorización del Ministerio de Transporte y Obras Públicas…

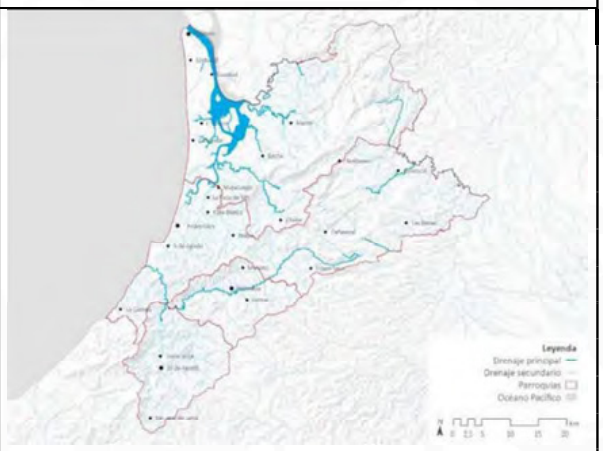
Subcuencas	Área Km²	%
Rio Cojimies	699,74	36%
Rio Coaque	689,96	35%
Rio Blanco	449,75	23%
Rio Viche	81,09	4%
Rio Marcos	30,22	2%
Estero Don Juan	18,12	1%
Rio Jama	0,60	0%
TOTAL	**1969,47**	**100%**

Elaborado por: COASPED CIA. LTDA.

MICROCUENCAS	Área Km2	%
Drenajes Menores	345,85	18%
Rio Cuaque	241,52	12%
Rio Dogola	144,31	7%
Rio Chebe	128	6%
Rio Chemere	123,11	6%
Rio San Jose	113,77	6%
Rio Taviaza	91,68	5%
Rio Viche	80,95	4%
Rio Viti	70,77	4%
Estero Matamba	61,09	3%
Microcuenca S/N	59,63	3%



Rio Cuasa	55,6	3%
Rio Tigua	36,08	2%
Rio Mache	34,32	2%
Estero Chiquimble	32,91	2%
Rio Beche	31,94	2%
Rio Tachina	30,22	2%
Estero Serrano	29,59	2%
Estero Pajonales	27,51	1%
Rio Platano	26,59	1%
Estero Peralta	25,08	1%
Estero Hondo	22,97	1%
Estero Muchine	22,54	1%
Estero Agua Clara	16,47	1%
Estero Marco	16,06	1%
Estero Dogolita	14,64	1%
Estero Pueblito	14,29	1%
Estero Hondito	13,73	1%
Estero Lagero	13,34	1%
Estero Palmar	10,12	1%
Estero Sixto	7,82	0%
Estero Genaro	7,32	0%
Estero La Cabuya	6,52	0%
Estero Tabuga	6,19	0%
Estero Santa Rosa	4,56	0%
Rio Jama	0,55	0%
Rio Santima	0,33	0%
Rio Quininde	0,27	0%
Rio Camarones	0,22	0%
Rio Mongoya	0,17	0%
Rio Chial	0,15	0%
Rio Don Juan	0,14	0%
Rio Cube	0,13	0%
Rio Chibunga	0,05	0%
Rio Venado	0,05	0%
Rio Monos	0,005	0%
TOTAL	1969,155	100%



Art. 49.- Zona de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural y Natural. – Comunidades Pedernalenses. – Paralelo 000, zona especial de protección por simbolismo histórico del cantón y la patria.

Código:	R-1-R-17 Zona de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural y Natural –
Función	• "...Garantizar la propiedad de las tierras, el reconocimiento, al hecho histórico del significado para la nación la expedición francesa, el arribo de los Españoles a nuestra tierra y la rica herencia cultural de los pueblos originarios de las Américas Chorrera, la magna fusión cultural que hace resplandecer en el tiempo el ser del Ecuador.
Unidades ambientales	• (3) Comunidades (Coaque, Playita de Coaque, Palmar, Pedernales, Atahualpa 10 de Agosto, Estuario del rio Cojimíes) Registro de bienes arqueológicos de Pedernales.

Uso principal	• Conservación y Protección del Patrimonio Natural y Cultural.
Uso condicionado	• Equipamientos especiales e infraestructura que cumplan con los estudiosambientales y desarrollen tecnologías apropiadas con el medio ambiente. • Aprovechamiento de actividades agrícolas, ganaderas, forestales,silvícolas y otras similares, siempre que respondan a fines de mantenimiento, mejora, conservación e investigación, previstas en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. • En predios mayores a 1000 m2, la forma de ocupación se regulará segúnla Tabla 10 Regulación de la ocupación del suelo. • En instalaciones de apoyo a las actividades agrarias, hasta 12m de altura. • Equipamientos especiales e infraestructura que cumplan con losrequisitos técnicos y empleen tecnologías adecuadas con el medio ambiente.
Estrategias de Intervención	• Preservación de la unidad Patrimonio Cultural y Natural
Restricciones	• Fraccionamiento del suelo, para asegurar la preservación de los recursosnaturales. Art. 471.- COOTAD • Construcción de edificios en la franja de protección de ríos y susafluentes. (Ver Tabla 11 Franjas de protección de cuerpos de agua). • Construcción de edificios en la franja de protección vial en carreteras(30m desde el eje de la vía).

[9] COOTAD. Art. 430.- Usos de ríos, playas y quebradas. (Reformado por el Art. 33 de la Ley s/n, R.O. 166S, 21I2014). Los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales, formularán ordenanzas para delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, quebradas, cursos de agua, acequias y sus márgenes de protección, de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución y la ley Ordenanza de la Genesis del Ecuador.

Art. 50.- Usos Definidos por Criterios Productivos. -Conformadas por 5 Categorías de Ordenamiento Territorial.

Código:	R-1-5 Usos Definidas por Criterios Productivos
Usos principales	• R1: Zona de Desarrollo Forestal Agropecuario. • R 2: Zona de Desarrollo Agrícola de Alta Producción yProductividad. Segmento ubicado entre los Ejes Viales de Pedernales - Esmeraldas y Pedernales - El Carmen • R-3: Zona de Desarrollo Agropecuario de Alta Producción YProductividad. Segmento ubicado entre los Ejes Viales de Pedernales - El Carmen y Pedernales – Chone. • R-4-17: Zona de Desarrollo Para la Producción Agropecuaria con Alta Sostenibilidad y Énfasis en Enfoque de Conservación y Protección deSub Cuencas del Río Coaque. • R-5: Zona de Desarrollo para la Producción Agropecuaria con Alta Sostenibilidad y Énfasis en Enfoque de Conservación y Protección demarino costera y estuario del rio Cojimíes
Función	• R 5: Áreas de Uso Forestal y Agropecuario de Transición para Retención, Recarga de Acuíferos. Para Mejorar el Aire y Suelos de Protección de las Cuencas Río. • R 6: Áreas Productivas Agrícolas a Intensificar el Uso de Suelo Asignado a Partir de Prácticas Productivas Sostenibles para Superar la Sobre y Subutilización del Suelo
Código:	R7– 9 R-13-14-15 Usos Definidas por Criterios Productivos

	• R 7: Áreas Productivas Agropecuarias Mixtas a Intensificar el Uso de Suelo Asignado a Partir de Prácticas Productivas Sostenibles paraSuperar la Sobre y Subutilización del Suelo. • R8 R14 R15: Áreas Mixtas de Conservación, Protección y Producción Altamente Sostenible con Enfoque de Cuencas Hidrográficas. En las ÁreasProductivas se Puede Intensificar el Uso de Suelo Asignado a Partir de Prácticas Productivas Sostenibles para Superar la Sobre y Subutilización del Suelo. • R 9: Áreas Mixtas de Conservación, Protección y Producción Altamente Sostenible con Enfoque de Cuencas Hidrográficas. En las Áreas Productivas se Puede Intensificar el Uso de Suelo Asignado a Partir de Prácticas Productivas Sostenibles para Superar la Sobre y Subutilización del Suelo.
Uso principal del conjunto	• Aprovechamiento de actividades agrícolas, ganaderas, forestales, silvícolas, acuícolas y otras similares, siempre que respondan a garantizar la seguridad alimentaria y con fines de mantenimiento, mejora, conservación e investigación, autorizadas por el organismo de manejo y control (MAG; MAAE). • En función de las pendientes se pueden desarrollar varias actividades (ver Tabla Pendientes, Limitaciones y Capacidad de Uso) • Podrán incluirse instalaciones de soporte a las actividades agrarias con autorización de las autoridades competentes. (MAAE, MAG). • Se desarrollará agricultura y ganadería de subsistencia en los predios pequeños y en las propiedades grandes, producciones similares de bajo impacto con tecnologías limpias y apropiadas que potencien y mejoren la eficiencia en el manejo del recurso. • Reforestaciones con plantas nativas y aprovechamientos de los bosquescultivados existentes • Se permitirá el uso residencial para satisfacer las necesidades de vivienda de los propietarios de predios rurales: • En predios menores a 1000m2, se tomará en consideración la normativaestablecida para las zonas urbanas y de asentamientos poblados dispersos. • En predios mayores a 1000 m2, la forma de ocupación se regulará segúnRegulación de la ocupación del suelo. • En instalaciones de apoyo a las actividades agrarias e industriales, hasta12m de altura. • Equipamientos especiales e infraestructura que cumplan con los estudiosambientales y empleen tecnologías apropiadas con el medio ambiente.
Uso condicionado	• Comercio e Industria de bajo impacto o condicionado al cumplimiento de normas ambientales que garanticen la preservación de áreas. (edificaciones para la actividad agrícola y ganadera). • Sitios de interés arqueológico estudios coordinados con GADM Pedernales oficina de Patrimonio y cultura
Uso prohibido	• Asentamientos humanos en zonas de riesgo • Asentamientos humanos en zonas estratégicas agrarias • Asentamientos humanos en zonas estratégicas Patrimoniales y Arqueológicas
Código:	R-16 Usos Definidas por Criterios Productivos Acuicola
Estrategias de Intervención	• Integración Parcelaria evitando el fraccionamiento predial conforme lo establece el último inciso del Art. 109 la Ley Orgánica de Tierras Rurales yTerritorio Ancestrales[10]. • Preservación de la Unidad Ambiental
Restricciones	• Construcción de edificios en la franja de protección de ríos y susafluentes. (Ver Tabla 11 Pendientes, limitaciones y capacidad de uso.) • Sitios de interés arqueológico estudios coordinados con GADM Pedernales oficina de Patrimonio y cultura • Construcción de edificios en la franja de protección vial en carreteras(30m desde el eje de la vía)

Tabla 10 Regulación de la ocupación del suelo.

Rural															
PIT	Uso_Suelo	Tratamiento	Suelo	Pisos	Codigo Usos	Altura	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS PB	COS Total	Separación Bloques	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Post	Forma de ocupación del suelo
R-01	Agropecuario	Desarrollo	Rural	2	A-A	6	50000	-	2	4	12	6	6	6	Aislada
R-02	Agropecuario	Desarrollo	Rural	2	A-A	6	50000	-	2	4	12	6	6	6	Aislada
R-03	Agropecuario	Desarrollo	Rural	2	A-A	6	50000	-	2	4	12	6	6	6	Aislada
R-04	Agropecuario	Desarrollo	Rural	2	A-A	6	50000	-	2	4	12	6	6	6	Aislada
R-05	Agropecuario	Desarrollo	Rural	2	A-A	6	50000	-	2	4	12	6	6	6	Aislada
R-06	Agropecuario	Desarrollo	Rural	2	A-A	6	50000	-	2	4	12	6	6	6	Aislada
R-07	Agropecuario	Desarrollo	Rural	2	A-A	6	50000	-	2	4	12	6	6	6	Aislada
R-08	Agropecuario	Desarrollo	Rural	2	A-A	6	50000	-	2	4	12	6	6	6	Aislada
R-09	Agropecuario	Desarrollo	Rural	2	A-A	6	50000	-	2	4	12	6	6	6	Aislada
R-10	Protección ecológica	Conservación	Rural	-	P	-	-	-	-	-	-	-	-	-	N/a
R-11	Protección ecológica	Conservación	Rural	-	P	-	-	-	-	-	-	-	-	-	N/a
R-12	Protección ecológica	Conservación	Rural	-	P	-	-	-	-	-	-	-	-	-	N/a
R-13	Extractivo	Mitigación	Rural	2	X	6	50000	-	2	4	12	6	6	6	Aislada
R-14	Agropecuario	Recuperación	Rural	2	A-A	6	50000	-	2	4	12	6	6	6	Aislada
R-15	Agropecuario	Promoción productiva	Rural	2	A-A	6	50000	-	2	4	12	6	6	6	Aislada
R-16	Acuícola	Promoción productiva	Rural	2	U-A	6	50000	-	2	4	12	6	6	6	Aislada
R-17	Agropecuario	Promoción productiva	Rural	2	A-B	6	10000	-	5	10	12	6	6	6	Aislada

Tabla 11 Franjas de protección de cuerpos de agua de cuerpos de agua.

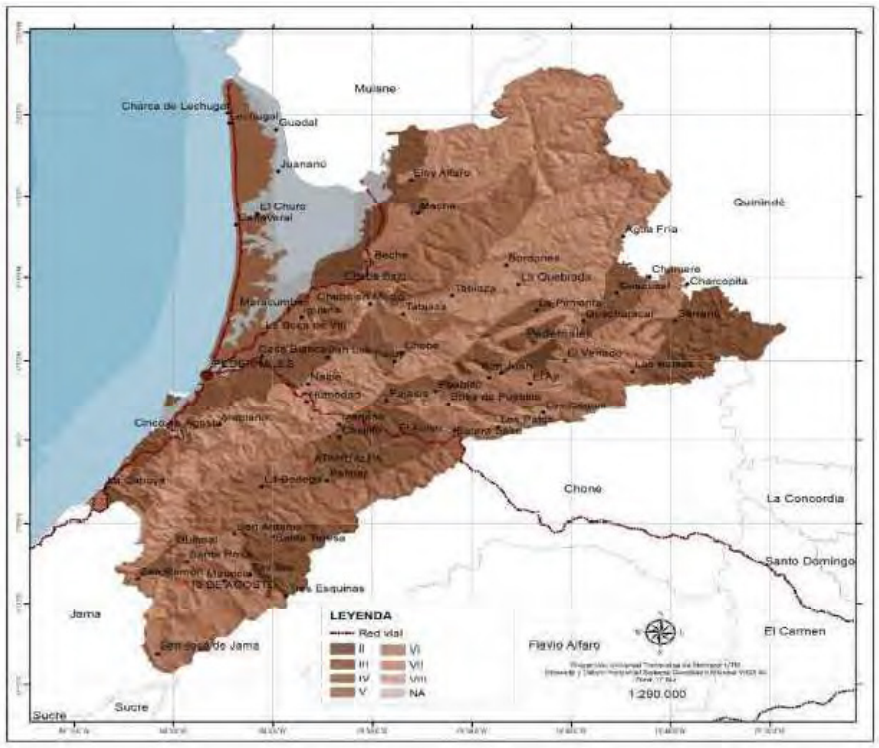
Franjas de protección de cuerpos de agua de cuerpos de agua desde su borde:	
Río -Cuencas (según cartografía del GADM Pedernales)	100m. medidos a partir delborde superior del talud hacia afuera del cuerpo de agua
Río Microcuencas; Humedales: (según cartografía del GADM Pedernales)	50m. medidos a partir delborde superior del talud hacia afuera del cuerpo de agua
Esteros	25m. medidos a partir delborde superior del talud hacia afuera del cuerpo de agua
Quebradas:	15m si la pendiente es mayor a 30 grados; 10m si la pendiente es menos a 30 grados medidos a partir del borde superior del talud hacia afuera del cuerpo de agua
Acueductos y canales:	10m a 15m con informe de la EMAPADED o MAAE

Tabla 12 Pendientes, limitaciones y capacidad de uso.

Clase agrológica			Etiqueta	Descripción	Área (ha)
Agricultura y otros usos-arables	Sin limitaciones a ligeras	Clase II (muy ligeras limitaciones)	II	Suelos similares a la Clase I, y/o en pendientes muy suaves menores al 5%, moderadamente profundos y profundos, con poca pedregosidad que no limita o imposibilita las labores de maquinaria, son de textura superficial del grupo textural G1, G2 (franco arcillosos, franco arcillo- limosos y limosos) y G3 (arcillo- arenosos, arcillo- limosos, areno-francosos y arcillosos), tienen drenaje natural de bueno a moderado. Incluyen a suelos ligeramente salinos y no salinos. Requieren prácticas de manejo más cuidadosos que los suelos de la Clase I. Se presentan en regímenes de humedad údico y ústico, y en regímenes de temperatura isohipertérmico e isotérmico.	1.492,02
Agricultura y otros usos-arables	Con limitaciones ligeras a moderadas	Clase III (ligeras limitaciones)	III	Suelos en pendientes menores al 12% de suaves a planas, son desde poco profundos a profundos, tienen poca pedregosidad que no limita o imposibilita las labores de maquinaria, son de textura del grupo textural G1, G2 y G3, pueden presentar drenaje excesivo, bueno y moderado. Incluyen a suelos salinos, ligeramente salinos y no salinos. Son tierras con régimen de humedad údico y ústico y en regímenes de temperatura isohipertérmico e isotérmico. Por las limitaciones que presentan estas tierras, el desarrollo de los cultivos se ve disminuido, siendo necesarias practicas especiales de manejo y conservación en los recursos suelo y agua.	19.137,48
		Clase IV (moderadas limitaciones)	IV	Son suelos que se encuentran en pendientes de medias a planas, es decir menores a 25%, poco profundos a profundos, y tienen poca pedregosidad. Esta clase de tierras requiere un tratamiento especial en cuanto a las labores de maquinaria, pues permiten un laboreo "ocasional", son de textura variable, y de drenaje excesivo a moderado. Incluyen a suelos desde no salinos a muy salinos. Son tierras con régimen de humedad údico y ústico, y en regímenes de temperatura del suelo isohiperérmico e isotérmico.	44.527,62
Poco riesgo de erosión	Con limitaciones fuertes a muy fuertes	Clase V (limitaciones fuertes a muy fuertes)	V	Se ubican en pendientes entre planas y suaves, es decir menores al 12%, generalmente son suelos poco profundos, como también suelos profundos, pero con severas limitaciones en cuanto a drenaje y pedregosidad. Estos requieren de un tratamiento "muy especial" en cuanto a las labores de maquinaria ya que representan limitaciones imposibles de eliminar en la práctica; son de textura y drenaje variable. Incluyen a suelos desde no salinos a muy salinos. Se pueden encontrar en áreas propensas o con mayor riesgo a inundación. Son tierras con régimen de humedad údico, ústico, perúdico, ácuico, perácuico y arídico, y en los regímenes de temperatura isohiperérmicos e isotérmicos.	847,01

Aprovechamiento forestal o confines de conservación	Con limitaciones muyfuertes	Clase VI (tierras aptas para aprovechamiento forestal-limitaciones muy fuertes)	VI	Suelos similares en pendiente a la Clase IV, pudiéndose también encontrar en pendientes medias y fuertes, es decir entre 12 y 40%, son moderadamente profundos a profundos, y con poca pedregosidad. Las labores de maquinaria son "muy restringidas"; son tierras aptas para aprovechamiento forestal, ocasionalmente pueden incluir cultivos permanentes y pastos. Son de textura variable, tienen drenaje de excesivo a mal drenado. Incluyen a suelos de no salinos a muy salinos. Son tierras con régimen de humedad údico, ústico y perúdico, y en regímenes de temperatura isohipertérmicos, isotérmicos e isomésicos.	3.045,76
		Clase VII (tierras de protección-limitaciones muy fuertes)	VII	Suelos en pendientes de medias a fuertes (menores al 70%), son poco profundos a profundos, y tienen una pedregosidad menor al 50%. Estas tierras tienen limitaciones muy fuertes para el laboreo debido a la pedregosidad y a la pendiente. En cuanto a la textura, drenaje y salinidad estas pueden ser variables. Son tierras con régimen de humedad údico, ústico, perúdico y arídico, y en los regímenes de temperatura isohipertérmico, isotérmico e isomésicos. Muestran condiciones para uso forestal con fines de conservación.	73.448,52
		Clase VIII (limitaciones muy fuertes - conservación)	VIII	Suelos en pendiente que varían desde plana (0 - 2%) a escarpada (mayor a 100%), son superficiales a profundos, son de textura y drenaje variables. Pueden ser suelos muy pedregosos o no; en cuanto a la salinidad esta clase de tierras incluye a las de reacción muy salina. Son tierras con régimen de humedad údico, ústico, perúdico, ácuico, perácuico y arídico, y en los regímenes de temperatura isohipertérmicos, isotérmicos, isomésicos e isofrígidos. Son áreas que deben mantenerse con vegetación arbustiva y/o arbórea con fines de protección para evitar la erosión.	33.147,18
No aplicable				Para unidades no consideradas como unidades de tierra, que se las adquiere de la cartografía base, incluye principalmente centros poblados y cuerpos de agua.	15.342,68
Tierras misceláneas					5.958,43
Total General					196.946,70

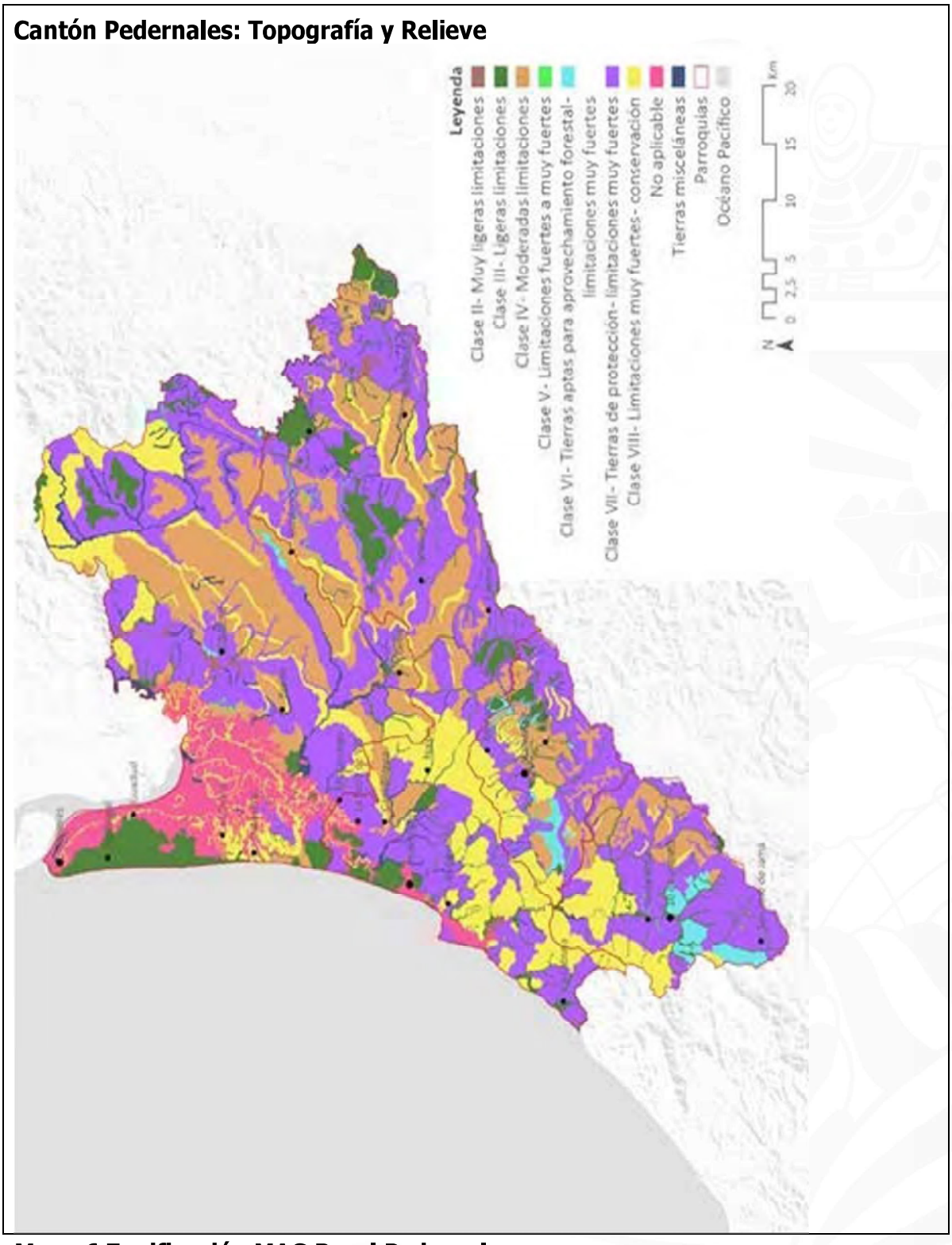
Tabla 8. Capacidad y uso de la tierra
Elaboración: EIBARKITUR



Fuente: INEC – IGM - MAG – MAE – IEE, 2016
Elaboración: COASPED CIA. LTDA. 2020

[10] Artículo 109.- Regulación del fraccionamiento. Es de interés público la integración productiva de los minifundios ya existentes a través de sistemas de asociatividad de la agricultura familiar campesina y de la economía popular y solidaria. El Estado creará mecanismos de crédito preferencial, facilidades de comercialización, asistencia técnica, capacitación y otras, para la integración productiva de la tierra rural. Las y los notarios y registradores de la propiedad otorgarán e inscribirán, respectivamente, las adjudicaciones de tierras rurales estatales emitidas por la Autoridad Agraria Nacional independientemente de la extensión del predio. La transferencia o partición de estas tierras, puede ser inscrita y registrada, siempre y cuando, su superficie no sea menor al lote mínimo definido por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano correspondiente, sobre la base de la extensión de la superficie de las pequeñas propiedades existentes en su jurisdicción, de acuerdo con la realidad y particularidades de cada zona agroecológica y a los parámetros técnicos que establezca la Autoridad Agraria Nacional. Se encuentran exentas de esta disposición las tierras comunitarias y las adjudicadas por el Estado.

Cantón Pedernales: Topografía y Relieve



Mapa 6 Zonificación MAG Rural Pedernales.

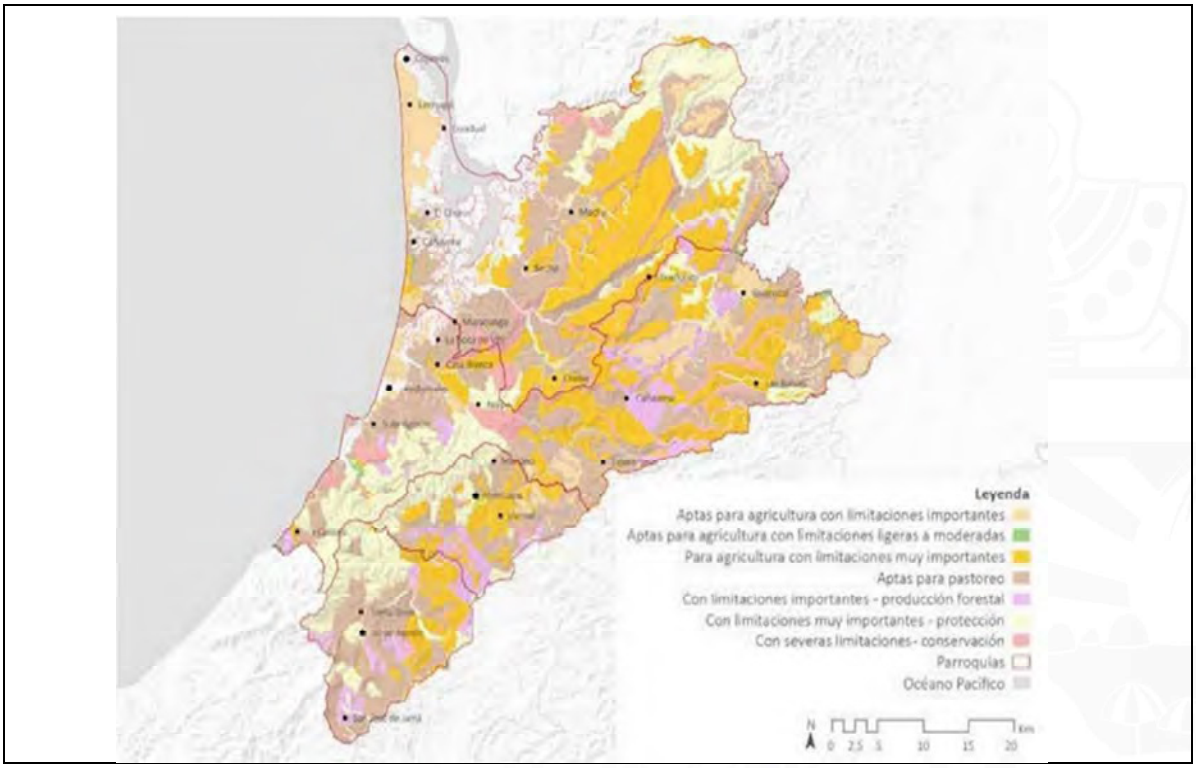


Tabla 13 Aptitud del suelo

Aptitud del suelo	Área (ha)	%
Tierras aptas para agricultura con limitaciones importantes	18.247,44	10,42%
Tierras aptas para agricultura con limitaciones ligeras a moderadas	720,98	0,41%
Tierras aptas para agricultura con limitaciones muy importantes	45.959,31	26,24%
Tierras aptas para pastoreo	53.699,00	30,66%
Tierras con limitaciones muy importantes, aptas para la producción forestal	10.992,46	6,28%
Tierras con limitaciones muy importantes, consideradas tierras de protección	33.582,62	19,18%
Tierras con severas limitaciones físicas que no prestan ningún uso agropecuario o forestal, consideradas tierras de conservación	11.933,45	6,81%
Total, general	175.135,26	100%

Sección Segunda
Reglamentación de Uso y Ocupación del Suelo Rural
Mapa 7 Zonificación Normativa del Suelo Rural Pedernales.

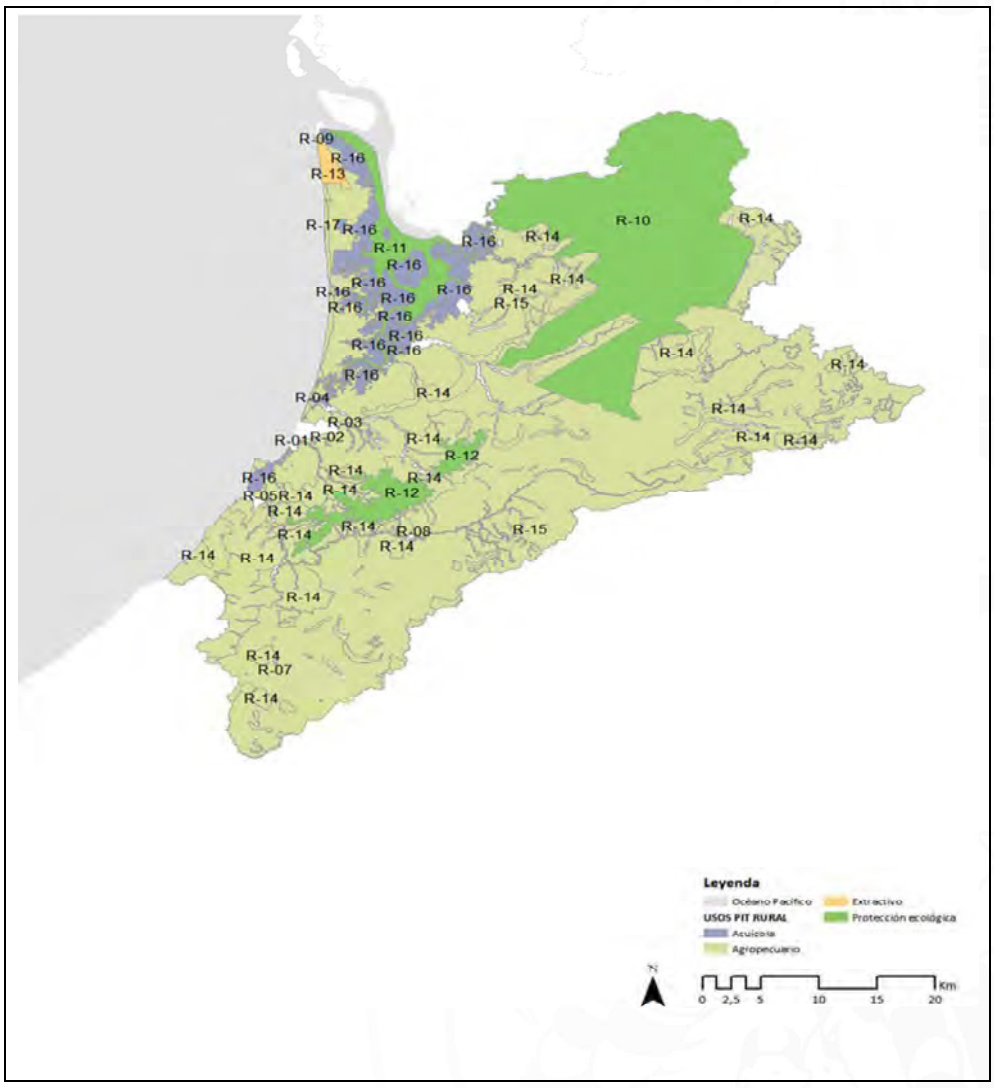
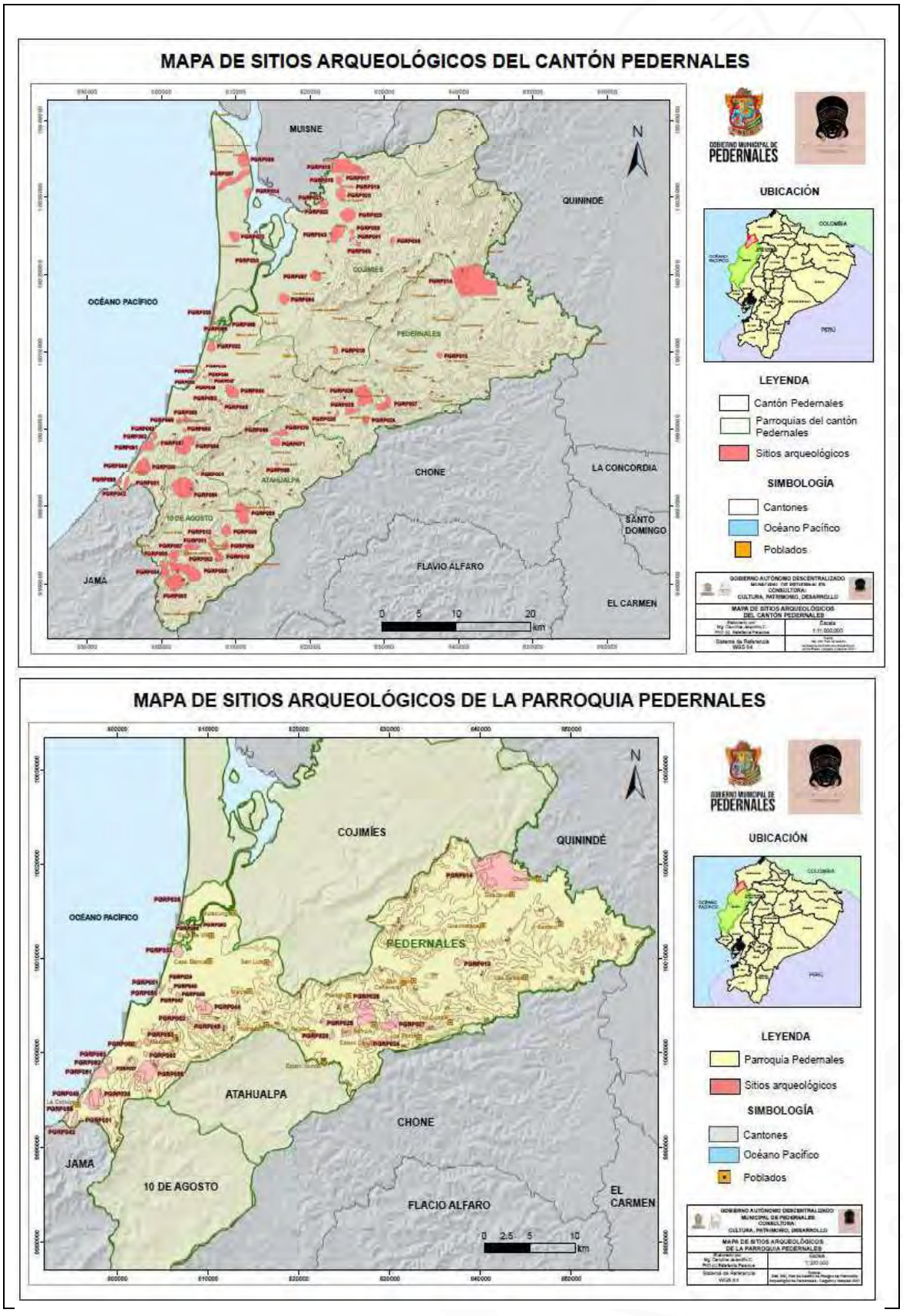


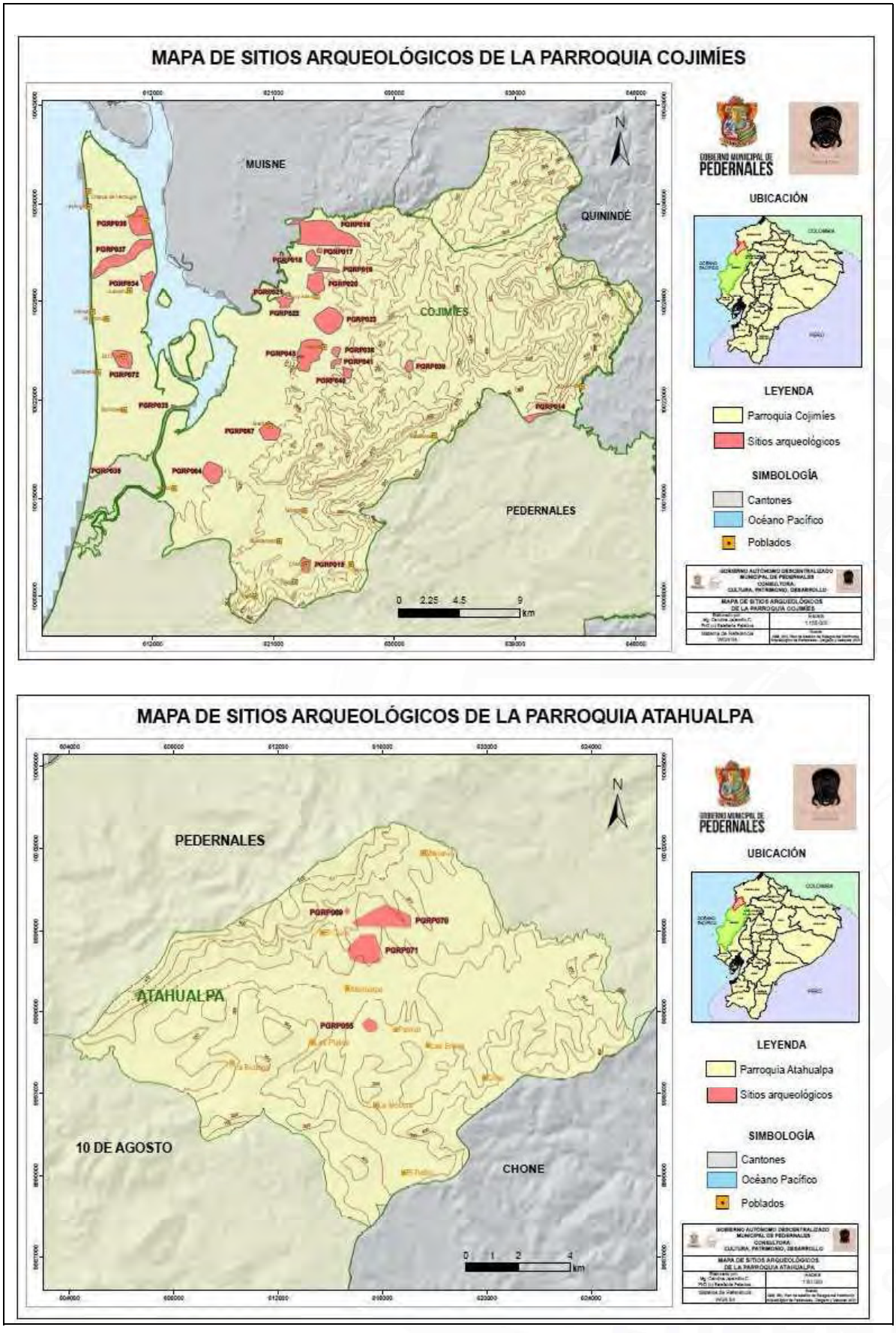
Tabla 14 Zonificación Normativa por Usos, Forma de Ocupación y Edificabilidad en Suelo Rural

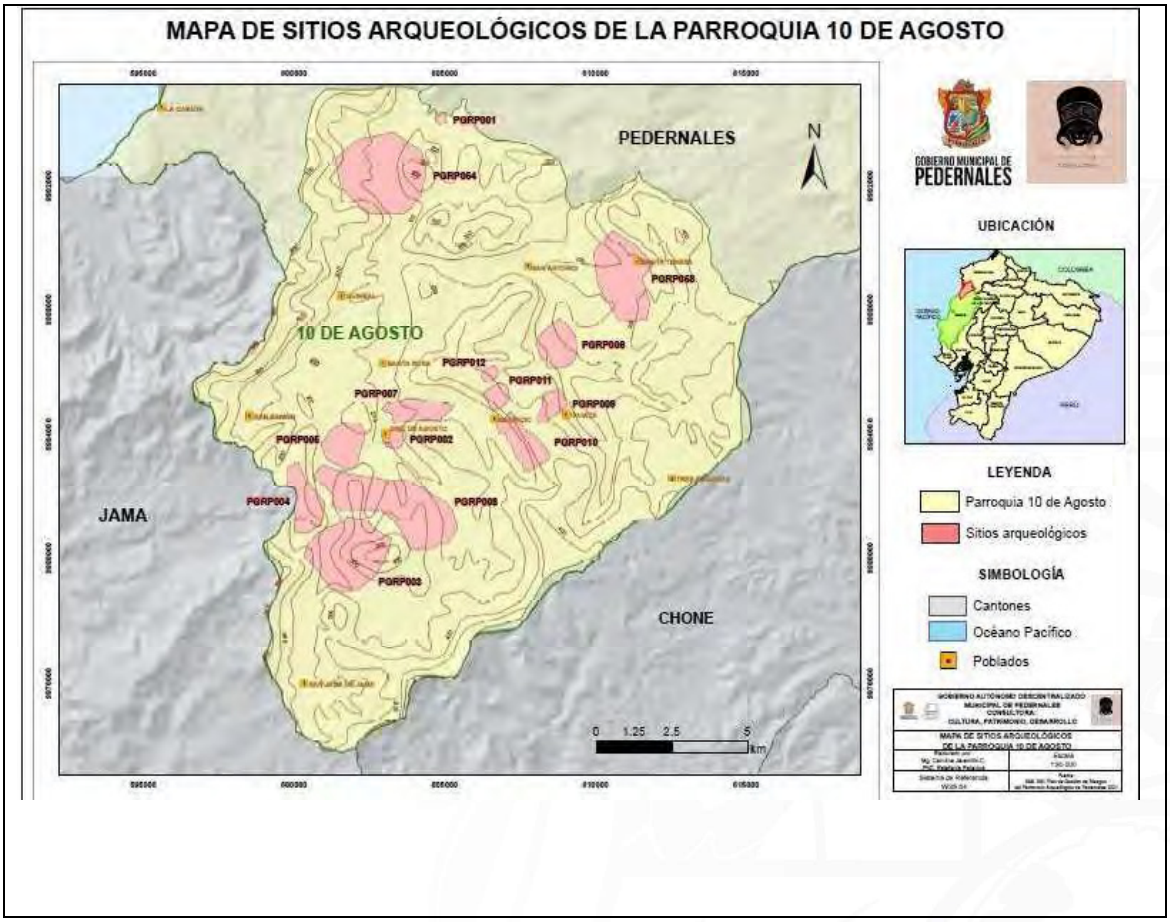
Parroquias	Código	CódigoPITR	Área (ha)
Todas las parroquias del cantón	R	R-01	10,31
		R-02	64,68
		R-03	74,60
		R-04	5,83
		R-05	13,75
		R-06	1,27
		R-07	2,27
		R-08	3,76
		R-09	25,99
		R-10	37.528,44
		R-11	5.755,83
		R-12	4.336,53
		R-13	798,68
		R-14	27.662,10
		R-15	103.834,01
		R-16	9.992,01
		R-17	765,76
		*ZIA	

*ZONA DE INTERES ARQUEOLOGICO Transversal a todas las clasificaciones y subclasificaciones del suelo, esta zona de interés arqueológico se ajustará a los mapas de zonas arqueológicas del cantón y en dichas áreas deberá contemplar el informe obligatorio de la Dirección de Patrimonio Cultura, Deportes y Recreación o la que haga sus veces.

tabla 3. polígonos de intervención territorial rural elaboración: y consultoría de Patrimonio




MAPA DE SITIOS ARQUEOLÓGICOS DE LA PARROQUIA COJIMÍES
MUISNE
QUININDÉ
COJIMÍES
PEDERNALES
N
0 2.25 4.5 9
km
GOBIERNO MUNICIPAL DE PEDERNALES
UBICACIÓN
LEYENDA
Parroquia Cojimíes
Sitios arqueológicos
SIMBOLOGÍA
Cantones
Océano Pacífico
Poblados
MAPA DE SITIOS ARQUEOLÓGICOS DE LA PARROQUIA COJIMÍES
MAPA DE SITIOS ARQUEOLÓGICOS DE LA PARROQUIA ATAHUALPA
PEDERNALES
ATAHUALPA
10 DE AGOSTO
CHONE
N
0 1 2 4
km
GOBIERNO MUNICIPAL DE PEDERNALES
UBICACIÓN
LEYENDA
Parroquia Atahualpa
Sitios arqueológicos
SIMBOLOGÍA
Cantones
Océano Pacífico
Poblados
MAPA DE SITIOS ARQUEOLÓGICOS DE LA PARROQUIA ATAHUALPA



Art. 51.- Zonas industriales

Las zonas industriales son un segmento territorial que permitirán incorporar usos de suelo orientados al desarrollo económico del Cantón Pedernales y complementariamente a la implementación de equipamientos que faciliten el y potencien el funcionamiento de la Ciudad Pedernales.

a) En el primer caso, constituye una oportunidad para captar una diversidad de productos primarios a los cuales se les puede agregar valor, consolidando un sistema económico que impulse el desarrollo y genere empleo a través de la incorporación de nuevas industrias.

b) Actualmente Pedernales, requiere incorporar varios equipamientos para cubrir la demanda actual y futura de acuerdo a lo que establece la vigencia del PUGS 2032. En este sentido, los equipamientos de carácter de escala urbana "ciudad", ameritan espacios que cuenten con todos los servicios y facilidades que permitan mejorar el funcionamiento de la ciudad a largo plazo.

Entre los equipamientos que deben ser ubicados se encuentra la Plataforma de Comercialización de Camarones; Centro de Retención Vehicular; entre otros.

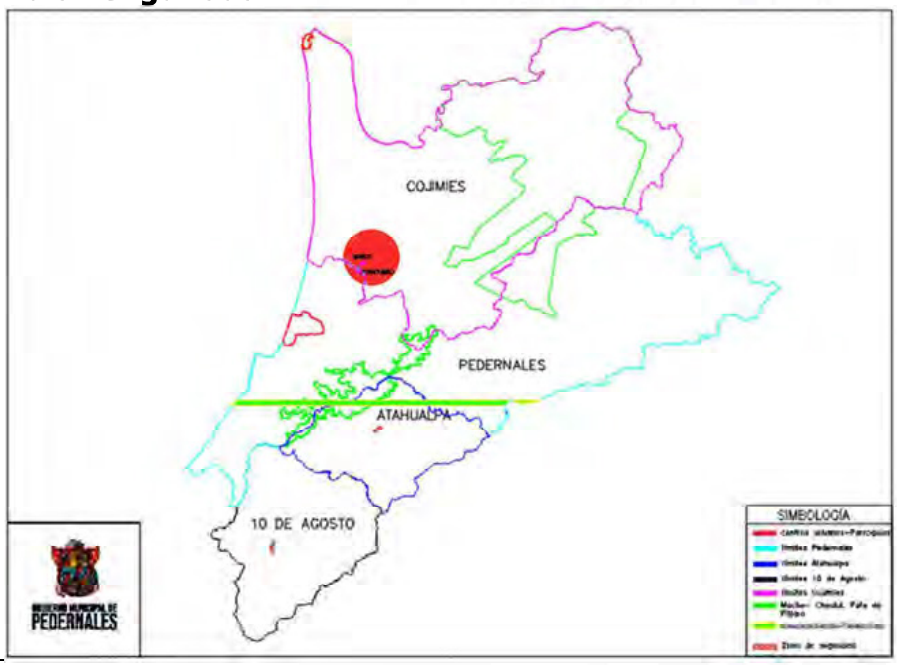
En la normativa aplicable a las zonas industriales se determina en el "Estudio de Implementación y Funcionamiento de Parques Industriales" del Ministerio de Industrias

y Productividad, regulación que deberá aplicarse en el estudio definitivo de localización de estas zonas (Ver Mapa 7).



Art. 52.- Zona de Seguridad Militar "Zona de Seguridad" que deberá cumplir las condiciones establecidas en la tabla de prioridades estratégicas del desarrollo provincial, se destina una zona para el desarrollo de la Zonificación Especiales (PS) PROTECCIÓN DE SEGURIDAD.

Mapa 9 Zona de Seguridad



Elaboración: Equipo DPIOT PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032 PUGS 2032 ALINEACION

CAPÍTULO V
REGLAMENTACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO ENÁREAS URBANAS
Sección Primera
Área de Desarrollo Urbano Sostenible de la ciudad Pedernales

El Límite Urbano de la ciudad Pedernales, incorpora nuevos segmentos territorialesque cuentan con infraestructura urbana, los cuales han perdido su vocación rural.

Art. 53.- Límite Urbano y de las parroquias urbanas de la ciudad. - El Límite Urbano significa la delimitación física del suelo urbano, determina su área y se representa gráficamente con puntos y líneas continuas que divide el suelo urbano del rural.

Art. 54.- División territorial de la parroquia urbana de Pedernales: La parroquia urbana que actualmente corresponde a la cabecera cantonal de la ciudad Pedernales, es la siguiente:

1) Pedernales

el Límite urbano de la ciudad, o de las cabeceras parroquiales rurales se definirá simultáneamente el uso del suelo, que corresponda a los territorios que se incorporen como área urbana.

Art. 55.- Límite urbano de la ciudad Pedernales: La superficie que cubre el Límite urbano de 8.830,23 Ha como se evidencia en el Mapa 9:

Tabla 15 Descripción del Límite Urbano Pedernales

PUNTO	DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
1	Punto localizado en las coordenadas E 605471.51, N 9817.07	1-2	Tramo que va en sentido Sur-Este, hasta el punto 2, en una longitud de 582.01 m.
2	Punto localizado en las coordenadas E 605985.21, N 9543.50	2-3	Tramo que va en sentido Norte-Este, hasta el punto 3, en una longitud de 498.69 m.
3	Punto localizado en las coordenadas E 606480.20, N 9604.11	3-4	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 4, en una longitud de 517.00 m.
4	Punto localizado en las coordenadas E 606569.77, N 10113.29	4-5	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 5, en una longitud de 857.69 m
5	Punto localizado en las coordenadas E 607382.07, N 9837.96	5-6	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 6, en una longitud de 139.17 m
6	Punto localizado en las coordenadas E 607347.11, N 9703.26	6-7	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 7, en una longitud de 212.64 m
7	Punto localizado en las coordenadas E 607417.32, N 9505.62	7-8	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 8, en una longitud de 1515.10 m

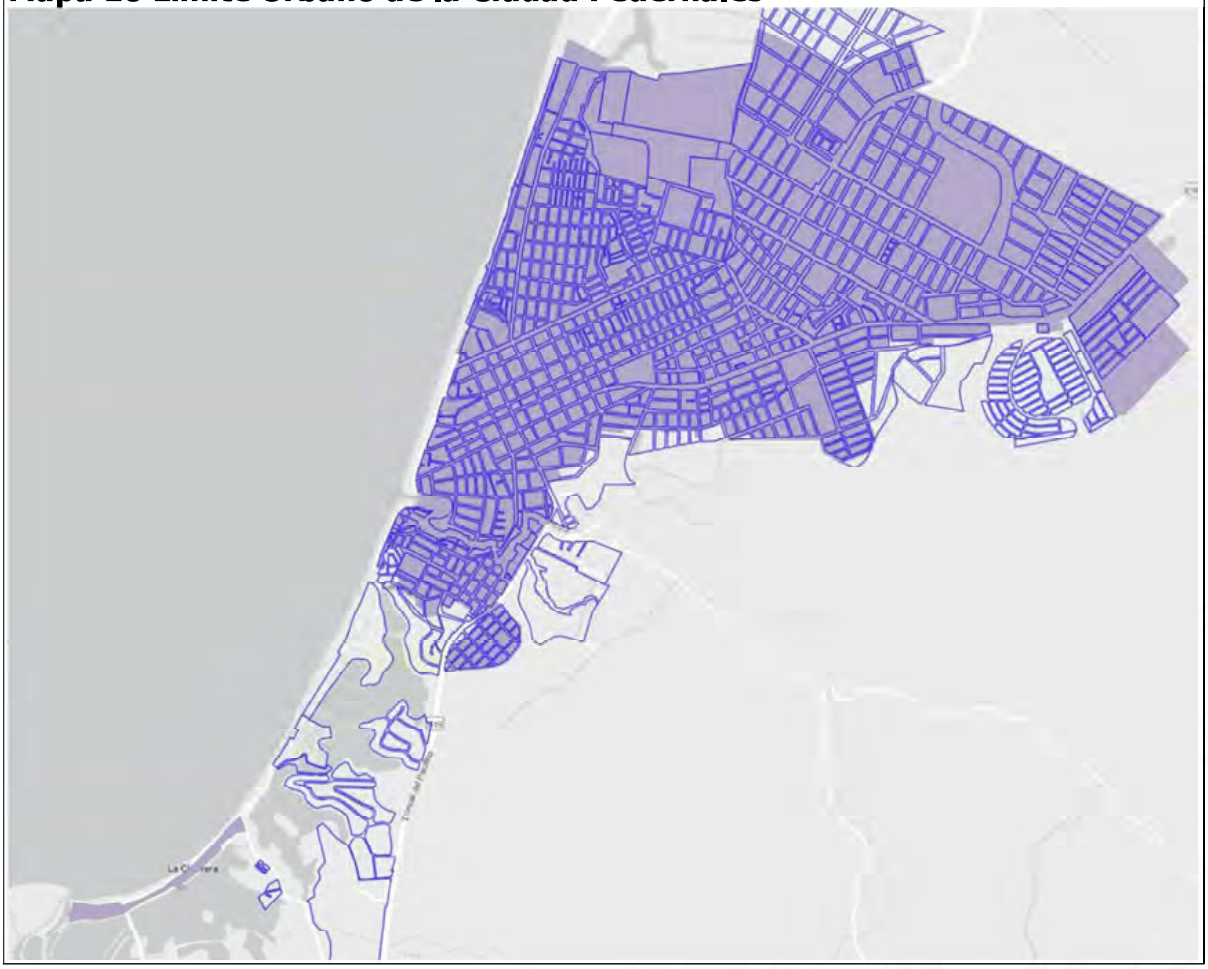
8	Punto localizado en las coordenadas E 608772.08, N 8827.28	8-9	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 9, en una longitud de 320.83 m
9	Punto localizado en las coordenadas E 608555.34, N 8590.73	9-10	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 10, en una longitud de 429.81 m
10	Punto localizado en las coordenadas E 608867.13, N 8294.88	10-11	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 11, en una longitud de 586.19 m.
11	Punto localizado en las coordenadas E 608428.51, N 7906.00	11-12	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 12, en una longitud de 296.95 m.
12	Punto localizado en las coordenadas E 608516.99, N 7622.54	12-13	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 13, en una longitud de 616.89 m.
13	Punto localizado en las coordenadas E 607908.18, N 7523.01	13-14	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 14, en una longitud de 354.19 m.
14	Punto localizado en las coordenadas E 607636.83, N 7750.66	14-15	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 15, en una longitud de 186.50 m.
15	Punto localizado en las coordenadas E 607704.71, N 7911.93	15-16	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 16, en una longitud de 160.14 m.
16	Punto localizado en las coordenadas E 607766.61, N 8059.62	16-17	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 17, en una longitud de 74.89 m.
17	Punto localizado en las coordenadas E 607779.69, N 8133.35	17-18	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 18, en una longitud de 236.40 m.
18	Punto localizado en las coordenadas E 607547.82, N 8087.32	18-19	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 19, en una longitud de 136.53 m.
19	Punto localizado en las coordenadas E 607411.29, N 8085.73	19-20	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 20, en una longitud de 90.29 m.
20	Punto localizado en las coordenadas E 607324.34, N 8061.39	20-21	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 21; en una longitud de 84.97 m.
21	Punto localizado en las coordenadas E 607264.89, N 8000.68	21-22	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 22; en una longitud de 240.77 m.
22	Punto localizado en las coordenadas E 607217.26, N 7764.67	22-23	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 23; en una longitud de 141.87 m.
23	Punto localizado en las coordenadas E 607105.61, N 7686.35	23-24	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 24; en una longitud de 99.96 m.
24	Punto localizado en las coordenadas E 607140.53, N 7592.69	24-25	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 27; en una longitud de 71.52 m.
25	Punto localizado en las coordenadas E 607117.39, N 7525.02	25 -26	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 26; en una longitud de 162.67 m.
26	Punto localizado en las coordenadas	26-27	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 27; en

	E 606966.80, N 7463.49		una longitud de 166.24 m.
27	Punto localizado en las coordenadas E 607845.47, N 7577.13	27-28	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 28; en una longitud de 657.32 m.
28	Punto localizado en las coordenadas E 606188.96, N 7544.67	28-29	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 29; en una longitud de 389.04 m.
29	Punto localizado en las coordenadas E 605805.51, N 7478.99	29-30	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 30; en una longitud de 159.42 m.
30	Punto localizado en las coordenadas E 605853.43, N 7336.39	30-31	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 31; en una longitud de 177.16 m.
31	Punto localizado en las coordenadas E 605676.30, N 7333.23	31-32	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 32; en una longitud de 50.87 m.
32	Punto localizado en las coordenadas E 605657.25, N 7287.51	32-33	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 33; en una longitud de 56.22 m.
33	Punto localizado en las coordenadas E 605657.23, N 7231.56	33-34	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 34; en una longitud de 78.50 m.
34	Punto localizado en las coordenadas E 605602.85, N 7174.95	34-35	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 35; en una longitud de 103.58 m.
35	Punto localizado en las coordenadas E 605531.09, N 7244.16	35-36	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 36; en una longitud de 41.33 m.
36	Punto localizado en las coordenadas E 605493.63, N 7254.32	36-37	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 37; en una longitud de 60.38 m.
37	Punto localizado en las coordenadas E 605487.91, N 7202.25	37-38	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 38; en una longitud de 28.20 m.
38	Punto localizado en las coordenadas E 605510.77, N 7185.74	38-39	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 39; en una longitud de 76.85 m.
39	Punto localizado en las coordenadas E 605555.86, N 7123.51	39-40	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 40; en una longitud de 55.83 m.
40	Punto localizado en las coordenadas E 605519.03, N 7085.41	40-41	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 41; en una longitud de 43.74 m.
41	Punto localizado en las coordenadas E 605475.85, N 7078.43	41-42	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 42; en una longitud de 68.02 m.
42	Punto localizado en las coordenadas E 605412.10, N 7102.16	42-43	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 43; en una longitud de 143.26 m.
43	Punto localizado en las coordenadas E 605362.12, N 6967.90	43-44	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 44; en una longitud de 84.67 m.
44	Punto localizado en las coordenadas E 605282.24, N 6995.99	44-45	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 45; en una longitud de 327.39 m.

45	Punto localizado en las coordenadas E 605107.49, N 6719.14	45-46	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 46; en una longitud de 114.70 m.
46	Punto localizado en las coordenadas E 605168.47, N 6621.99	46-47	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 47; en una longitud de 164.52 m.
47	Punto localizado en las coordenadas E 605229.43, N 6478.05	47-48	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 48; en una longitud de 131.27 m.
48	Punto localizado en las coordenadas E 605128.17, N 6365.56	48-49	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 49; en una longitud de 341.67 m..
49	Punto localizado en las coordenadas E 604788.17, N 6308.29	49-50	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 50; en una longitud de 97.68 m.
50	Punto localizado en las coordenadas E 604691.05, N 6318.75	50-51	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 51; en una longitud de 102.73 m.
51	Punto localizado en las coordenadas E 604617.57, N 6380.82	51-52	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 52; en una longitud de 90.59 m.
52	Punto localizado en las coordenadas E 604600.96, N 6469.87	52-53	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 53; en una longitud de 102.96 m.
53	Punto localizado en las coordenadas E 604602.96, N 6572.82	53-54	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 54; en una longitud de 82.04 m.
54	Punto localizado en las coordenadas E 604562.13, N 6642.42	54-55	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 55; en una longitud de 99.46 m.
55	Punto localizado en las coordenadas E 604518.45, N 6727.74	55-56	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 56; en una longitud de 69.46 m.
56	Punto localizado en las coordenadas E 604473.14, N 6778.26	56-57	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 57; en una longitud de 19.64 m.
57	Punto localizado en las coordenadas E 604463.24, N 6795.24	57-58	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 58; en una longitud de 34.26 m.
58	Punto localizado en las coordenadas E 604431.84, N 6792.06	58-59	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 59; en una longitud de 55.52 m.
59	Punto localizado en las coordenadas E 604383.65, N 6819.63	59-60	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 60; en una longitud de 380.21 m.
60	Punto localizado en las coordenadas E 604530.22, N 7170.45	60-61	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 61; en una longitud de 84.54 m.
61	Punto localizado en las coordenadas E 604592.66, N 7219.44	61-62	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 62; en una longitud de 80.33 m.
62	Punto localizado en las coordenadas E 604576.85, N 7298.20	62-63	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 63; en una longitud de 24.09 m.
63	Punto localizado en las coordenadas E 604591.60, N 7317.25	63-64	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 64; en una longitud de 210.57 m.
64	Punto localizado en las coordenadas	64-65	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 65; en una

	E 604646.76, N 7520.46		longitud de 486.15 m.
65	Punto localizado en las coordenadas E 604823.49, N 7973.36	65-66	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 66; en una longitud de 108.01 m.
66	Punto localizado en las coordenadas E 604849.32, N 8078.23	66-67	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 67; en una longitud de 893.24 m.
67	Punto localizado en las coordenadas E 605158.45, N 8916.28	67-01	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 01; en una longitud de 953.64 m.

Mapa 10 Límite Urbano de la Ciudad Pedernales



Elaboración: Equipo Consultor PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032 PUGS 2032

Art. 56.- Área de desarrollo urbano sostenible según las COT, Parámetros generales.-

Función:

1) COT 10 – Sub R16: Área de Desarrollo Urbano Sostenible de la Ciudad Pedernales.

2) Polígono conformado por un segmento territorial que delimita la Ciudad

Pedernales para garantizar el desarrollo sostenible de las actividades urbanas.

Uso de Suelo:

3) **Uso Principal y Específico**: Urbano

Restricciones:

4) Se prohíben nuevos desarrollos urbanísticos en las zonas rurales colindantes con el Límite de expansión Urbano de la Ciudad Pedernales.

5) Construcción de edificios en la franja de protección de ríos y sus afluentes (ver Tabla de Franjas de protección de cuerpos de agua).

6) Construcción de edificios en la franja de protección vial en carreteras (30m desde el eje de la vía).

Sanciones:

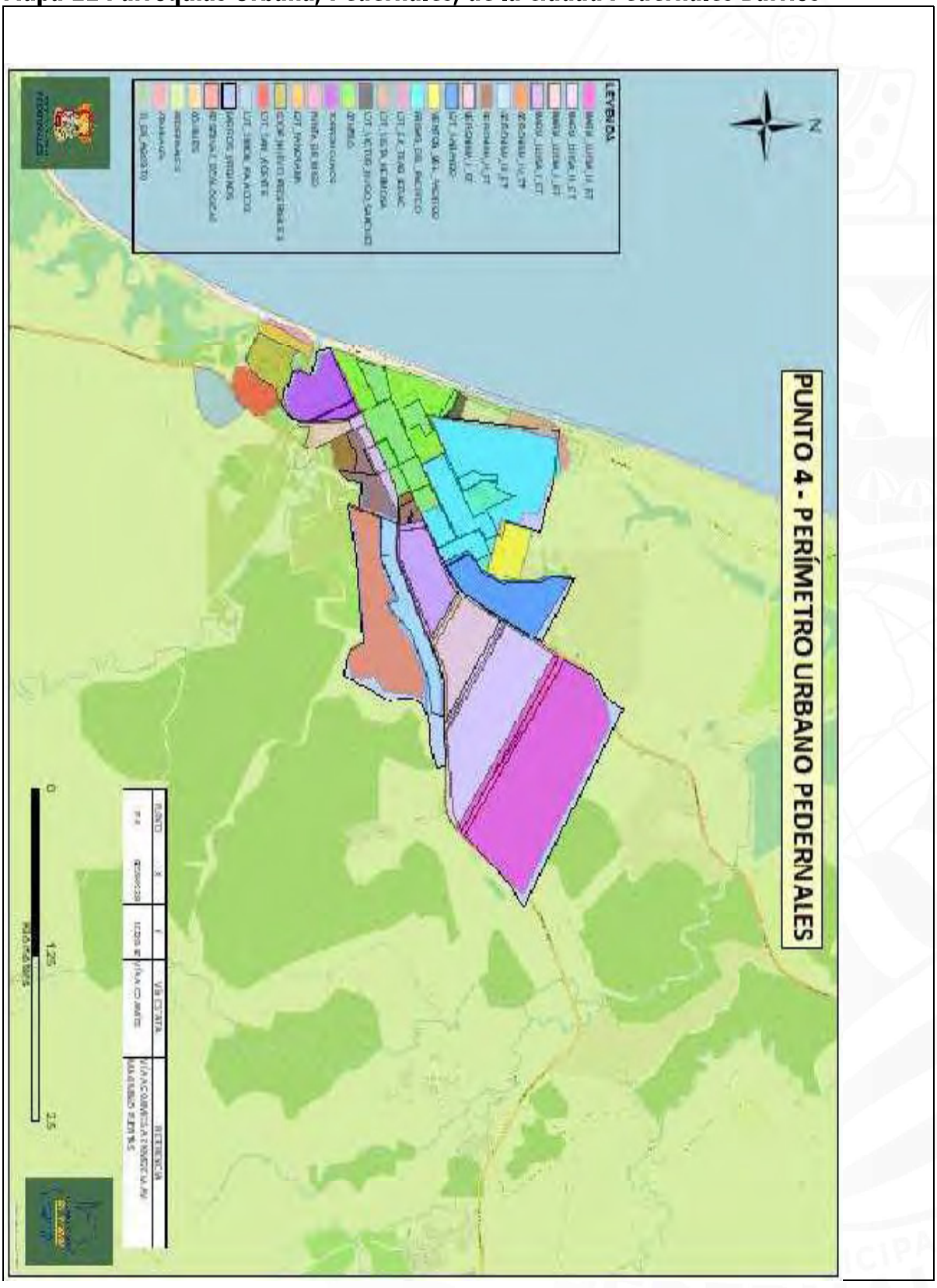
7) En el caso de incumplimiento de las restricciones señaladas, el GADM de PEDERNALES podrá imponer las multas pertinentes definidas en el Capítulo VII, Control Territorial, Infracciones y Sanciones, llegándose si es del caso, a generar los procesos de expropiación y declaratoria de utilidad pública de predios de planes o proyectos urbanísticos ubicados fuera Límite de expansión Urbano establecido en esta normativa.

Art.57.- Jurisdicción de Parroquias Urbanas de la Ciudad Pedernales.

Considerando el Límite Urbano, se han modificado el Perímetro

El consejo cantonal previo informe de la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento territorial, podrá acorde a la COOTAD crear perímetro urbano de las Parroquias Urbanas de la ciudad Pedernales, nuevas circunscripciones parroquiales urbanas o parroquias urbanas satelitales.

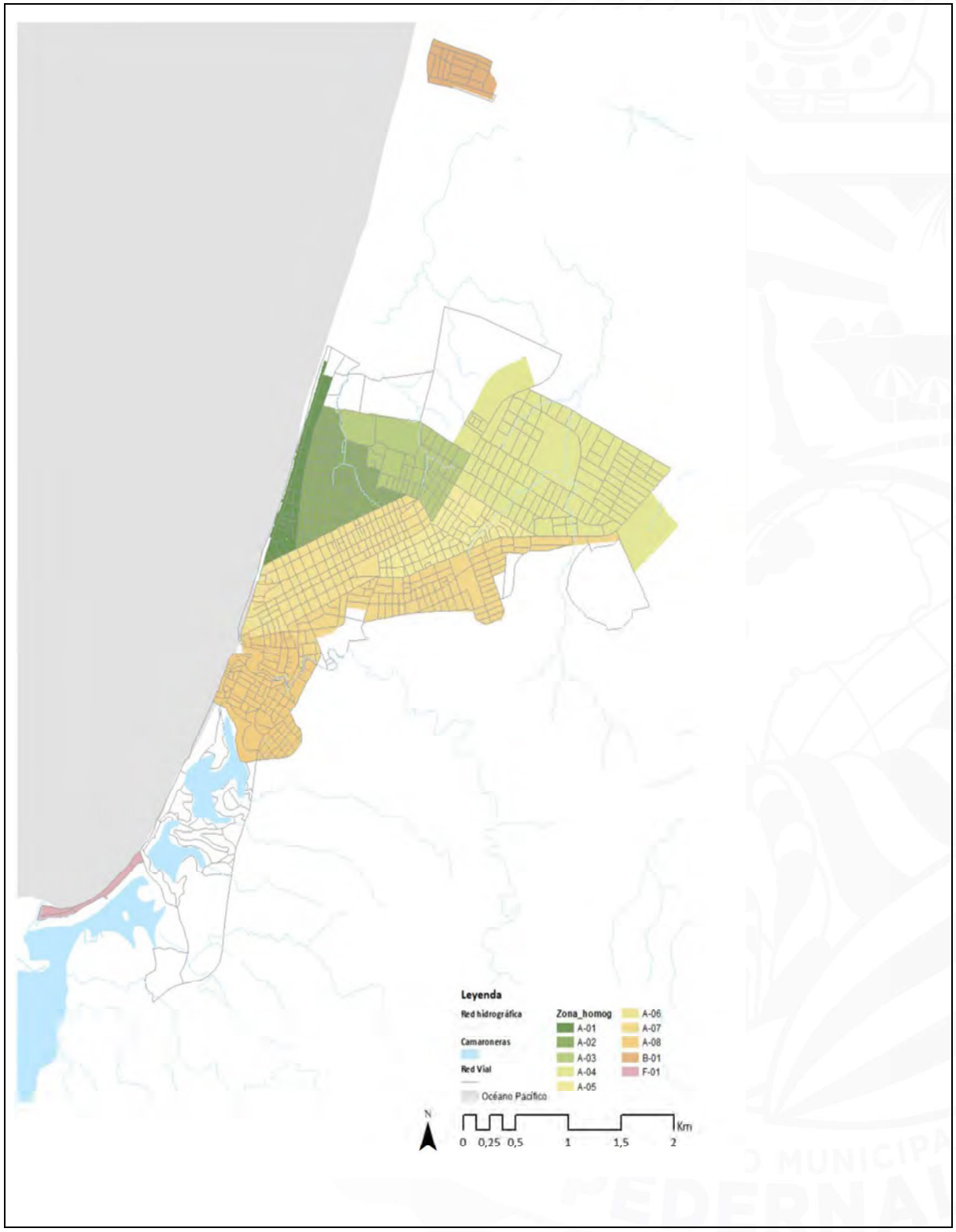
Mapa 11 Parroquias Urbana, Pedernales, de la ciudad Pedernales Barrios



Art. 58.- Reglamentación Urbana de Uso y Ocupación de Suelo de la Ciudad

Pedernales. - Se sujeta a lo dispuesto en la zonificación del Mapa 12.

Mapa 12 Zonificación Normativa de Pedernales



Sección Segunda
Cabecera Parroquial

Art. 59.- Zonas de alto riesgo. - El área de las Parroquias Rurales de Cojimíes, 10 de agosto, Atahualpa y los sectores que se encuentren dentro de la "Zona de Riesgo", declarada y delimitada por la Servicio de Gestión de Riesgos y Emergencias, resoluciones que priorizan acciones administrativas, técnicas y legales para la reducción de riesgos y prohíbe los asentamientos humanos en estas zonas.

El uso y ocupación del suelo en esta zona de riesgo, son restringidos. Prohíbase explícitamente: el crecimiento urbano, así como la ampliación y/o construcción e implantación de nuevas viviendas, equipamientos de toda tipología e industrias.

Cabecera Parroquial - Área Urbana Cojimíes

Art. 60.- Límite Urbano Cojimíes. - El segmento territorial que define el Límite Urbano de la Cabecera Parroquial de Cojimíes.



Elaboración: Equipo Consultor PDOT 2032 PUGS 2032

Los vértices que definen el Límite Urbano de Cojimíes con sus respectivas coordenadas son los siguientes:

Tabla 22 Descripción del Límite Urbano Cojimíes

PUNTO	DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
1	Punto localizado en las coordenadas E 607545.49, N 40750.50	1-2	Tramo que va en sentido Sur-Este, hasta el punto 2, en una longitud de 36.21 m.
2	Punto localizado en las coordenadas E 607574.61, N 40728.97	2-3	Tramo que va en sentido Sur-Este, hasta el punto 3, en una longitud de 75.00 m.
3	Punto localizado en las coordenadas E 607618.47, N 40668.13	3-4	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 4, en una longitud de 40.97 m.
4	Punto localizado en las coordenadas E 607635.04, N 40630.65	4-5	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 5, en una longitud de 160.93 m
5	Punto localizado en las coordenadas E 607713.55, N 40490.17	5-6	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 6, en una longitud de 125.63 m
6	Punto localizado en las coordenadas E 607789.60, N 40390.19	6-7	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 7, en una longitud de 56.96 m
7	Punto localizado en las coordenadas E 607821.45, N 40342.96	7-8	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 8, en una longitud de 45.53 m
8	Punto localizado en las coordenadas E 607807.51, N 40307.08	8-9	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 9, en una longitud de 54.16 m
9	Punto localizado en las coordenadas E 607754.08, N 40298.19	9-10	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 10, en una longitud de 51.17 m
10	Punto localizado en las coordenadas E 607702.96, N 40296.17	10-11	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 11, en una longitud de 125.16 m.
11	Punto localizado en las coordenadas E 607594.34, N 40358.36	11-12	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 12, en una longitud de 92.70 m.
12	Punto localizado en las coordenadas E 607503.20, N 40341.45	12-13	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 13, en una longitud de 133.49 m.
13	Punto localizado en las coordenadas E 607370.02, N 40332.18	13-14	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 14, en una longitud de 13.96 m.
14	Punto localizado en las coordenadas E 607358.24, N 40324.70	14-15	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 15, en una longitud de 60.99 m.
15	Punto localizado en las coordenadas E 607310.27, N 40296.44	15-16	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 16, en una longitud de 52.60 m.

16	Punto localizado en las coordenadas E 607266.87, N 40266.72	16-17	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 17, en una longitud de 57.75 m.
17	Punto localizado en las coordenadas E 607279.38, N 40210.34	17-18	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 18, en una longitud de 80.31 m.
18	Punto localizado en las coordenadas E 607206.35, N 40176.92	18-19	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 19, en una longitud de 91.20 m.
19	Punto localizado en las coordenadas E 607130.38, N 40130.70	19-20	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 20, en una longitud de 131.82 m.
20	Punto localizado en las coordenadas E 607199.30, N 40018.33	20-21	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 21; en una longitud de 250.27 m.
21	Punto localizado en las coordenadas E 607399.26, N 39867.84	21-22	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 22; en una longitud de 11.01 m.
22	Punto localizado en las coordenadas E 607452.42, N 39770.38	22-23	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 23; en una longitud de 147.84m.
23	Punto localizado en las coordenadas E 607569.74, N 39680.43	23-24	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 24; en una longitud de 62.25 m.
24	Punto localizado en las coordenadas E 607602.92, N 39627.76	24-25	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 27; en una longitud de 96.19 m.
25	Punto localizado en las coordenadas E 607607.33, N 39531.67	25 -26	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 26; en una longitud de 378.17 m.
26	Punto localizado en las coordenadas E 607231.59, N 39488.89	26-27	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 27; en una longitud de 95.45 m.
27	Punto localizado en las coordenadas E 607292.74, N 39415.60	27-28	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 28; en una longitud de 102.99 m.
28	Punto localizado en las coordenadas E 607321.87, N 39316.82	28-29	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 29; en una longitud de 183.91 m.
29	Punto localizado en las coordenadas E 607443.48, N 39178.84	29-30	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 30; en una longitud de 812.75 m.
30	Punto localizado en las coordenadas E 606637.79, N 39071.87	30-31	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 31; en una longitud de 196.94 m.
31	Punto localizado en las coordenadas E 606607.74, N 39266.51	31-32	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 32; en una longitud de 167.66 m.
32	Punto localizado en las coordenadas E 606593.19, N 39433.54	32-33	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 33; en una longitud de 260.67 m.
33	Punto localizado en las coordenadas E 606595.96, N 39694.21	33-34	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 34; en una longitud de 79.15 m.

34	Punto localizado en las coordenadas E 606597.99, N 39773.33	34-35	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 35; en una longitud de 55.55 m.
35	Punto localizado en las coordenadas E 606607.41, N 39828.08	35-36	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 36; en una longitud de 238.25 m.
36	Punto localizado en las coordenadas E 606633.11, N 40064.94	36-37	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 37; en una longitud de 21.42 m.
37	Punto localizado en las coordenadas E 606646.90, N 40081.33	37-38	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 38; en una longitud de 93.80 m.
38	Punto localizado en las coordenadas E 606725.79, N 40132.07	38-39	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 39; en una longitud de 261.35 m.
39	Punto localizado en las coordenadas E 606850.65, N 40361.66	39-40	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 40; en una longitud de 38.45 m.
40	Punto localizado en las coordenadas E 606863.54, N 40397.88	40-41	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 41; en una longitud de 60.88 m.
41	Punto localizado en las coordenadas E 606893.89, N 40450.66	41-42	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 42; en una longitud de 83.81 m.
42	Punto localizado en las coordenadas E 606939.91, N 40520.71	42-43	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 43; en una longitud de 121.39 m.
43	Punto localizado en las coordenadas E 607028.95, N 40603.21	43-44	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 44; en una longitud de 103.28 m.
44	Punto localizado en las coordenadas E 607110.19, N 40666.99	44-45	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 45; en una longitud de 87.38 m.
45	Punto localizado en las coordenadas E 607190.50, N 40701.42	45-46	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 46; en una longitud de 191.97 m.
46	Punto localizado en las coordenadas E 607377.60, N 40744.39	46-01	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 01; en una longitud de 168.01 m.

Art. 61.- Parámetros generales. –

Función:

1) Cojimíes: Polígono conformado por un segmento territorial que delimita la Cabecera Parroquial de Cojimíes para garantizar el desarrollo sostenible de las actividades urbanas.

Uso de Suelo:

2) Uso Principal y Específico:

Urbano Restricciones:

3) Se prohíben nuevos desarrollos urbanísticos en las zonas rurales colindantes

con el Límite Urbano de la Cabecera Parroquial de Cojimíes.

4) Construcción de edificios en la franja de protección de ríos y sus afluentes (ver Tabla 11 Franjas de protección de cuerpos de agua).

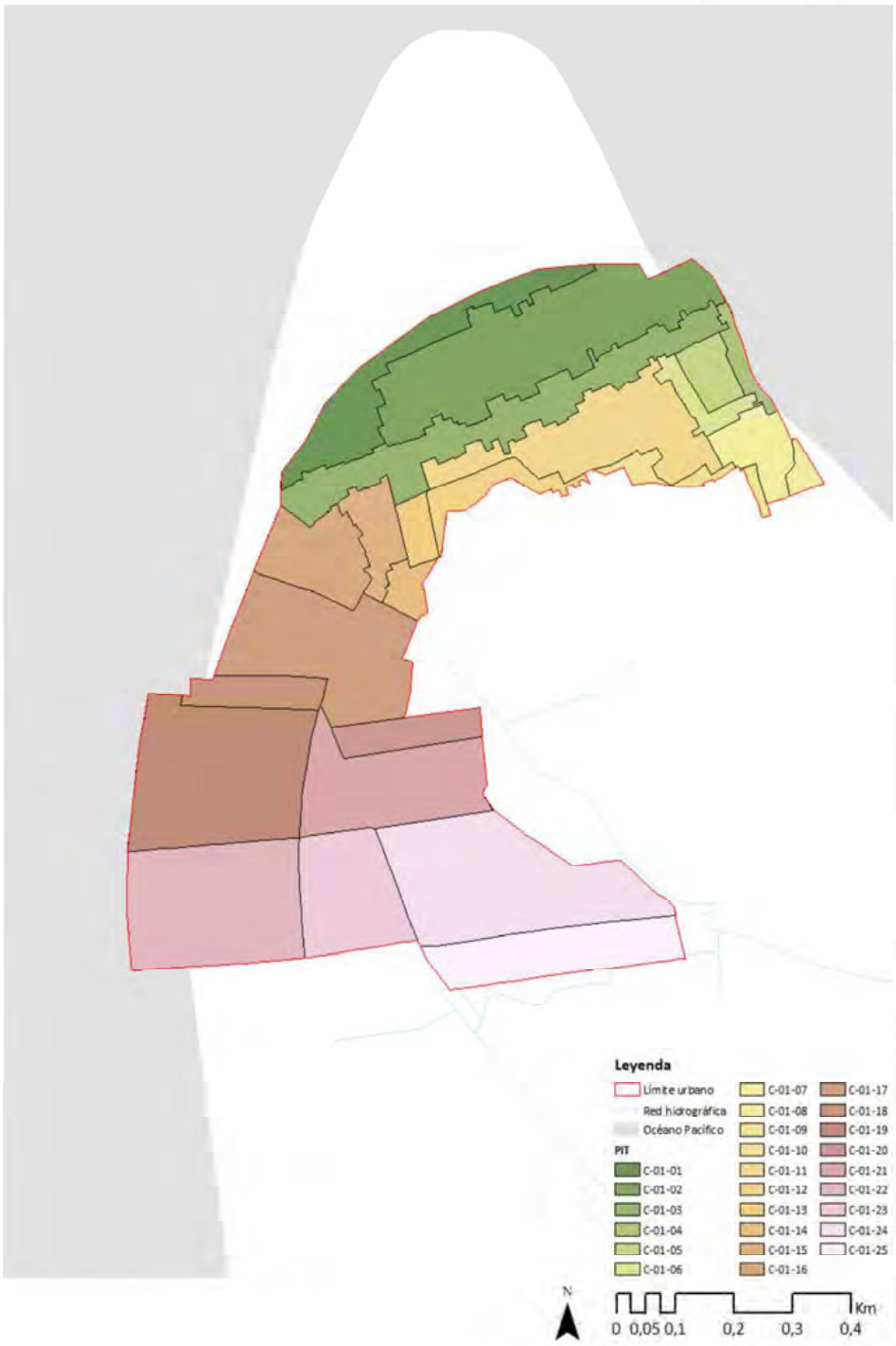
5) Construcción de edificios en la franja de protección vial en carreteras (30m desde el eje de la vía).

Sanciones:

6) En el caso de incumplimiento de las restricciones señaladas, el GADM de Pedernales podrá imponer las multas pertinentes definidas en debe cumplir con lo dispuesto en el Capítulo VII, Control Territorial, Infracciones y Sanciones, llegándose si es del caso, a generar los procesos de expropiación y declaratoria de utilidad pública de predios con planes o proyectos urbanísticos ubicados fuera del Límite Urbano establecido en esta normativa.

Art. 62.- Reglamentación Urbana de Uso y Ocupación de Suelo de la Cabecera Parroquial Cojimíes. - Se sujeta a lo dispuesto en la zonificación del Mapa 13.

Mapa 13 Zonificación de la Reglamentación Cojimíes



Elaboración: Equipo Consultor PDOT 2032 PUGS 2032

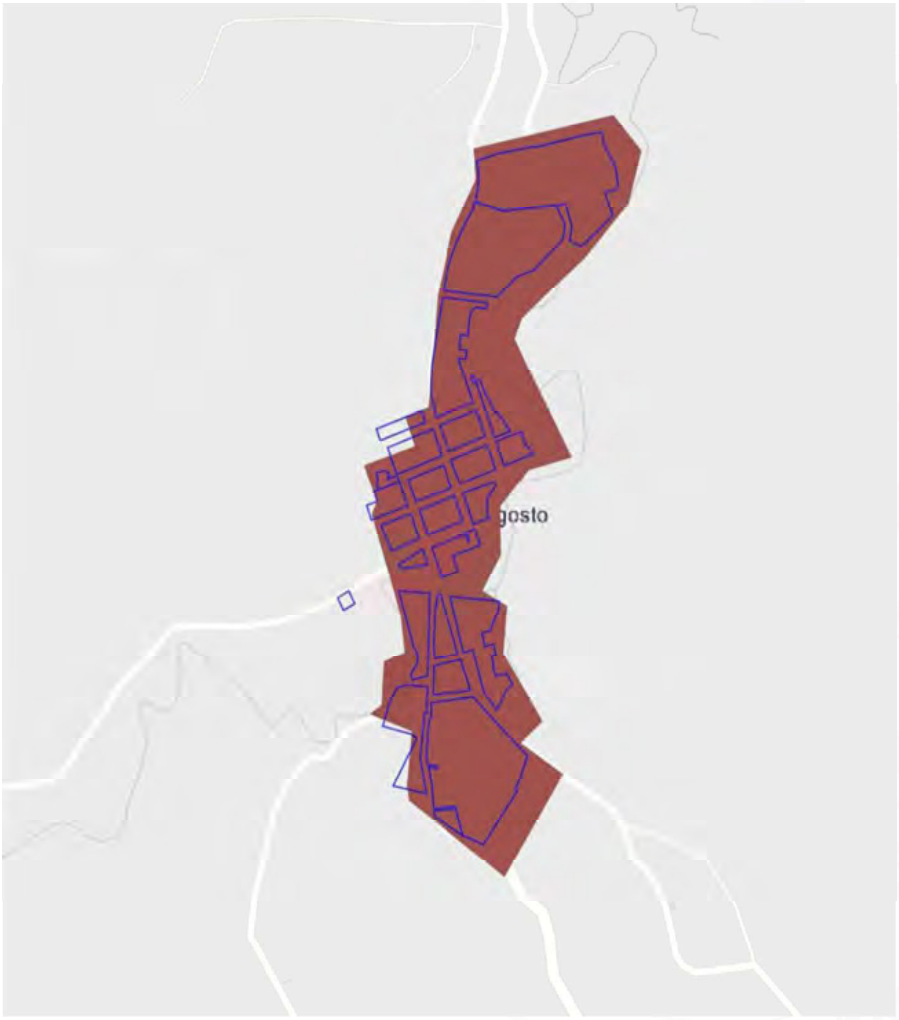
Zona especial bajo reglamentación establecidas por la SNGRE

Art. 63.- Suspensión de usos urbanos área de gestión de riesgos SUAGR. - Reglamentación destinada a promover la reubicación del poblado, se permiten uso comercial preestablecidos, no se permiten nuevas construcciones.

Sección Tercera
Cabecera Parroquial - Área Urbana 10 de Agosto

Art. 64.- Límite Urbano 10 de Agosto**. -** El segmento territorial que define el Límite Urbano de la Cabecera Parroquial de 10 de Agosto tiene una superficie de 49,98 Ha como se evidencia en el Mapa 14**.**

Mapa 14 Límite Urbano de 10 de Agosto



Elaboración: Equipo Consultor PDOT 2032 PUGS 2032

Los vértices que definen el Límite Urbano de 10 De Agosto con sus respectivas coordenadas son los siguientes:

Tabla 23 Descripción del Límite Urbano 10 De Agosto

PUNTO	DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
1	Punto localizado en las coordenadas E 603325.58, N -16611.91	1-2	Tramo que va en sentido Norte-Oeste, hasta el punto 2, en una longitud de 241.14 m.
2	Punto localizado en las coordenadas E 603116.36, N -16492.01	2-3	Tramo que va en sentido Norte-Este, hasta el punto 3, en una longitud de 113.70 m.
3	Punto localizado en las coordenadas E 603157.65, N -16386.07	3-4	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 4, en una longitud de 48.18 m.
4	Punto localizado en las coordenadas E 603111.95, N -16372.61	4-5	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 5, en una longitud de 34.46 m
5	Punto localizado en las coordenadas E 603088.75, N -16347.14	5-6	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 6, en una longitud de 23.76 m
6	Punto localizado en las coordenadas E 603108.11, N -16333.37	6-7	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 7, en una longitud de 71.48 m
7	Punto localizado en las coordenadas E 603112.31, N -16261.89	7-8	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 8, en una longitud de 40.03 m
8	Punto localizado en las coordenadas E 603149.29, N -16246.56	8-9	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 9, en una longitud de 62.99 m
9	Punto localizado en las coordenadas E 603141.83, N -16184.02	9-10	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 10, en una longitud de 82.42 m
10	Punto localizado en las coordenadas E 603102.08, N -16111.82	10-11	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 11, en una longitud de 41.94 m.
11	Punto localizado en las coordenadas E 603063.62, N -16128.57	11-12	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 12, en una longitud de 74.32 m.
12	Punto localizado en las coordenadas E 603041.60, N -16057.59	12-13	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 13, en una longitud de 87.54 m.
13	Punto localizado en las coordenadas E 602992.07, N -15985.40	13-14	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 14, en una longitud de 55.72 m.
14	Punto localizado en las coordenadas E 602990.02, N -15929.72	14-15	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 15, en una longitud de 87.34 m.
15	Punto localizado en las coordenadas E 603066.08, N -15886.78	15-16	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 16, en una longitud de 132.92 m.
16	Punto localizado en las coordenadas E 603191.36, N -15842.35	16-17	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 17, en una longitud de 82.56 m.

17	Punto localizado en las coordenadas E 603189.40, N -15759.81	17-18	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 18, en una longitud de 209.41 m.
18	Punto localizado en las coordenadas E 603233.37, N -15555.07	18-19	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 19, en una longitud de 94.61 m.
19	Punto localizado en las coordenadas E 603276.16, N -15470.69	19-20	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 20, en una longitud de 50.15 m.
20	Punto localizado en las coordenadas E 603272.67, N -15420.65	20-21	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 21; en una longitud de 112.10 m.
21	Punto localizado en las coordenadas E 703203.99, N -15332.06	21-22	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 22; en una longitud de 53.12 m.
22	Punto localizado en las coordenadas E 603245.30, N -15298.67	22-23	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 23; en una longitud de 47.63m.
23	Punto localizado en las coordenadas E 603272.54, N -15259.60	23-24	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 24; en una longitud de 169.26 m.
24	Punto localizado en las coordenadas E 603429.27, N -15195.69	24-25	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 27; en una longitud de 119.11 m.
25	Punto localizado en las coordenadas E 603398.61, N -15306.57	25 -26	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 26; en una longitud de 29.56 m.
26	Punto localizado en las coordenadas E 603426.22, N -15317.13	26-27	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 27; en una longitud de 40.65 m.
27	Punto localizado en las coordenadas E 603456.53, N -15290.05	27-28	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 28; en una longitud de 44.73 m.
28	Punto localizado en las coordenadas E 603500.08, N -15279.85	28-29	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 29; en una longitud de 35.26 m.
PUNTO	**DESCRIPCIÓN DEL PUNTO**	**TRAMO**	**DESCRIPCIÓN DEL TRAMO**
15	Punto localizado en las coordenadas E 603066.08, N -15886.78	15-16	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 16, en una longitud de 132.92 m.
16	Punto localizado en las coordenadas E 603191.36, N -15842.35	16-17	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 17, en una longitud de 82.56 m.
17	Punto localizado en las coordenadas E 603189.40, N -15759.81	17-18	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 18, en una longitud de 209.41 m.
18	Punto localizado en las coordenadas E 603233.37, N -15555.07	18-19	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 19, en una longitud de 94.61 m.
19	Punto localizado en las coordenadas E 603276.16, N -15470.69	19-20	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 20, en una longitud de 50.15 m.
20	Punto localizado en las coordenadas E 603272.67, N -15420.65	20-21	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 21; en una longitud de 112.10 m.

21	Punto localizado en las coordenadas E 703203.99, N -15332.06	21-22	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 22; en una longitud de 53.12 m.
22	Punto localizado en las coordenadas E 603245.30, N -15298.67	22-23	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 23; en una longitud de 47.63m.
23	Punto localizado en las coordenadas E 603272.54, N -15259.60	23-24	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 24; en una longitud de 169.26 m.
24	Punto localizado en las coordenadas E 603429.27, N -15195.69	24-25	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 27; en una longitud de 119.11 m.
25	Punto localizado en las coordenadas E 603398.61, N -15306.57	25 -26	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 26; en una longitud de 29.56 m.
26	Punto localizado en las coordenadas E 603426.22, N -15317.13	26-27	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 27; en una longitud de 40.65 m.
27	Punto localizado en las coordenadas E 603456.53, N -15290.05	27-28	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 28; en una longitud de 44.73 m.
28	Punto localizado en las coordenadas E 603500.08, N -15279.85	28-29	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 29; en una longitud de 35.26 m.
44	Punto localizado en las coordenadas E 603329.05, N -16170.33	44-45	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 45; en una longitud de 82.89 m.
45	Punto localizado en las coordenadas E 603322.34, N -16247.99	45-46	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 46; en una longitud de 134.25 m.
46	Punto localizado en las coordenadas E 603391.72, N -16358.74	46-47	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 47; en una longitud de 53.08 m.
47	Punto localizado en las coordenadas E 603352.62, N -16394.62	47-48	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 48; en una longitud de 90.73 m.
48	Punto localizado en las coordenadas E 603427.86, N -16445.33	48-01	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 1; en una longitud de 109.48 m..

Art. 65.- Parámetros generales. –

Función:

1) 10 De Agosto: Polígono conformado por un segmento territorial que delimita la Cabecera Parroquial de 10 De Agosto para garantizar el desarrollo sostenible de las actividades urbanas.

Uso de Suelo:

2) Uso Principal y Específico: Urbano

Restricciones:

3) Se prohíben nuevos desarrollos urbanísticos en las zonas rurales colindantes con el Límite Urbano de la Cabecera Parroquial de 10 De Agosto.

4) Construcción de edificios en la franja de protección de ríos y sus afluentes (ver Tabla 11 Franjas de protección de cuerpos de agua).

5) Construcción de edificios en la franja de protección vial en carreteras (30m desde el eje de la vía).

Sanciones:

6) En el caso de incumplimiento de las restricciones señaladas, el GADM de Pedernales podrá imponer las multas pertinentes definidas en el Capítulo VII, Control Territorial, Infracciones y Sanciones; llegándose si es del caso, a generar los procesos de expropiación y declaratoria de utilidad pública de predios con planes o proyectos urbanísticos ubicados fuera del Límite Urbano establecido en esta normativa.

Art. 66.- Reglamentación Urbana de Uso y Ocupación de Suelo de la Cabecera Parroquial de 10 de Agosto.

Se sujeta a lo dispuesto en la zonificación del Mapa 15.

Mapa 15 Zonificación De La Reglamentación 10 De Agosto

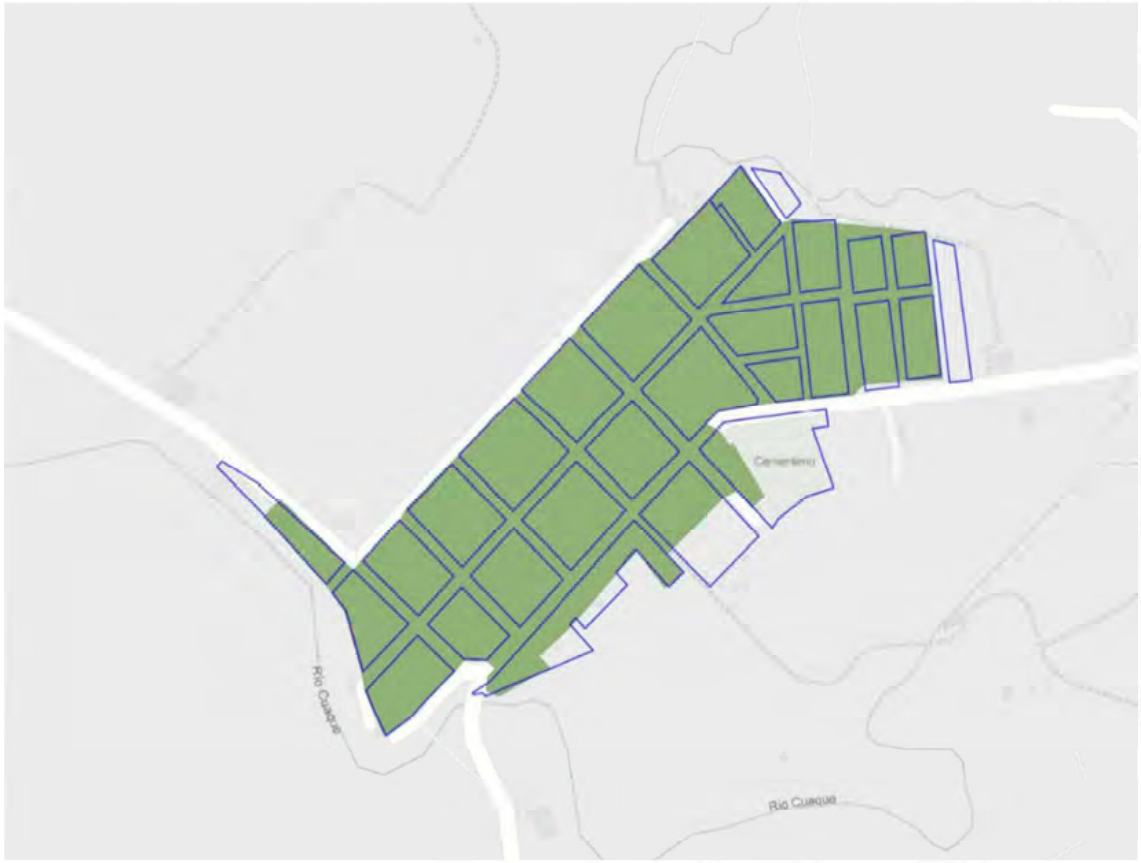


Elaboración: Equipo Consultor PDOT 2032 PUGS 2032

Sección Cuarta
Cabecera Parroquial
Área Urbana Atahualpa.

Art. 67.- Límite Urbano Atahualpa**.** - El segmento territorial que define el Límite Urbano de la Cabecera Parroquial de Atahualpa tiene una superficie de 25,8 Ha como se evidencia en el Mapa 16**.**

Mapa 16 Límite Urbano de Atahualpa



Elaboración: Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

Los vértices que definen el Límite Urbano de Atahualpa con sus respectivas coordenadas son lossiguientes:

Tabla 24 Descripción del Límite Urbano Atahualpa

PUNTO	DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
1	Punto localizado en las coordenadas E 614513.45, N -2679.29	1-2	Tramo que va en sentido Sur-Este, hasta el punto 2, en una longitud de 140.30 m.
2	Punto localizado en las coordenadas E 614617.19, N -2773.75	2-3	Tramo que va en sentido Norte-Este, hasta el punto 3, en una longitud de 125.50 m.
3	Punto localizado en las coordenadas E 614721.75, N -2704.33	3-4	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 4, en una longitud de 54.34 m.
4	Punto localizado en las coordenadas E 614765.79, N -2672.50	4-5	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 5, en una longitud de 80.74 m
5	Punto localizado en las coordenadas E 614830.53, N -2624.24	5-6	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 6, en una longitud de 79.48 m

6	Punto localizado en las coordenadas E 614908.97, N -2611.38	6-7	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 7, en una longitud de 56.52 m
7	Punto localizado en las coordenadas E 614964.51, N -2601.01	7-8	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 8, en una longitud de 28.35 m
8	Punto localizado en las coordenadas E 614991.14, N -2591.30	8-9	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 9, en una longitud de 35.21 m
9	Punto localizado en las coordenadas E 615023.76, N -2604.56	9-10	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 10, en una longitud de 30.19 m
10	Punto localizado en las coordenadas E 615053.86, N -2602.19	10-11	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 11, en una longitud de 65.39 m.
11	Punto localizado en las coordenadas E 615106.95, N -2640.37	11-12	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 12, en una longitud de 90.39 m.
12	Punto localizado en las coordenadas E 615197.31, N -2637.99	12-13	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 13, en una longitud de 46.85 m.
13	Punto localizado en las coordenadas E 615242.11, N -2651.69	13-14	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 14, en una longitud de 19.05 m.
14	Punto localizado en las coordenadas E 615260.84, N -2648.24	14-15	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 15, en una longitud de 27.12 m.
15	Punto localizado en las coordenadas E 615287.97, N -2647.68	15-16	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 16, en una longitud de 45.24 m.
16	Punto localizado en las coordenadas E 615330.35, N -2663.51	16-17	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 17, en una longitud de 70.56 m.
17	Punto localizado en las coordenadas E 615399.35, N -2678.29	17-18	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 18, en una longitud de 43.57 m.
18	Punto localizado en las coordenadas E 615429.93, N -2709.32	18-19	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 19, en una longitud de 84.31 m.
19	Punto localizado en las coordenadas E 615511.76, N -2729.61	19-20	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 20, en una longitud de 88.69 m.
20	Punto localizado en las coordenadas E 615544.20, N -2812.15	20-21	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 21; en una longitud de 67.27 m.
21	Punto localizado en las coordenadas E 615532.89, N -2878.46	21-22	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 22; en una longitud de 76.16 m.
22	Punto localizado en las coordenadas E 615480.12, N -2933.39	22-23	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 23; en una longitud de 148.80m.

23	Punto localizado en las coordenadas E 615347.30, N -2999.04	23-24	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 24; en una longitud de 222.50 m.
24	Punto localizado en las coordenadas E 615127.54, N -2964.20	24-25	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 27; en una longitud de 85.07 m.
25	Punto localizado en las coordenadas E 615056.24, N -3010.60	25 -26	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 26; en una longitud de 108.02 m.
26	Punto localizado en las coordenadas E 614976.91, N -3083.93	26-27	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 27; en una longitud de 29.90 m.
27	Punto localizado en las coordenadas E 614954.95, N -3063.64	27-28	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 28; en una longitud de 171.75 m.
28	Punto localizado en las coordenadas E 614820.33, N -3170.28	28-29	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 29; en una longitud de 104.82 m.
PUNTO	**DESCRIPCIÓN DEL PUNTO**	**TRAMO**	**DESCRIPCIÓN DEL TRAMO**
29	Punto localizado en las coordenadas E 614723.23, N -3209.79	29-30	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 30; en una longitud de 46.01 m.
30	Punto localizado en las coordenadas E 614678.64, N -3221.11	30-31	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 31; en una longitud de 44.53 m.
31	Punto localizado en las coordenadas E 614656.37, N -3259.67	31-32	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 32; en una longitud de 58.39 m.
32	Punto localizado en las coordenadas E 614606.44, N -3289.95	32-33	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 33; en una longitud de 51.65 m.
33	Punto localizado en las coordenadas E 614556.56, N -3276.59	33-34	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 34; en una longitud de 65.35 m.
34	Punto localizado en las coordenadas E 614527.99, N -3217.82	34-35	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 35; en una longitud de 115.45 m.
35	Punto localizado en las coordenadas E 614508.41, N -3104.04	35-36	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 36; en una longitud de 297.74 m.
36	Punto localizado en las coordenadas E 614314.62, N -2878.00	36-01	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 01; en una longitud de 281.10 m.

Art. 68.- Parámetros generales. –

Función:

1) Atahualpa: Polígono conformado por un segmento territorial que delimita la Cabecera Parroquial de Atahualpa para garantizar el desarrollo sostenible de las actividades urbanas.

Uso de Suelo:

2) Uso Principal y Específico: Urbano

Restricciones:

3) Se prohíben nuevos desarrollos urbanísticos en las zonas rurales colindantes con el Límite Urbano de la Cabecera Parroquial de Atahualpa.
4) Construcción de edificios en la franja de protección de ríos y sus afluentes (ver Tabla 11 Franjas de protección de cuerpos de agua).
5) Construcción de edificios en la franja de protección vial en carreteras (30m desde el eje de la vía).

Sanciones:

6) En el caso de incumplimiento de las restricciones señaladas, el GADM de Pedernales podrá imponer las multas pertinentes definidas en el Capítulo VII, Control Territorial, Infracciones y Sanciones, llegándose si es del caso, a generar los procesos de expropiación y declaratoria de utilidad pública de predios de planes o proyectos urbanísticos ubicados fuera del Límite Urbano establecido en esta normativa.

Art. 69.- Reglamentación Urbana de Uso y Ocupación de Suelo de la Cabecera Parroquial Atahualpa. - Se sujeta a lo dispuesto en la zonificación del Mapa 17.

Mapa 17 Zonificación De La Reglamentación Atahualpa



Elaboración: Equipo Consultor PDOT 2032 PUGS 2032

Sección Quinta
Centro Poblado –
Área Urbana Arrastradero.

Art. 70.- Límite Urbano Arrastradero. - El segmento territorial que define el Límite Urbano de la Centro Poblado de Arrastradero tiene una superficie de 33,06 Ha como se evidencia en el Mapa 18.

Mapa 18 Límite Urbano de Arrastradero



Elaboración: Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

Los vértices que definen el Límite Urbano de Arrastradero con sus respectivas coordenadas son lossiguientes:

Tabla 25 Descripción del Límite Urbano Arrastradero

PUNTO	DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
1	Punto localizado en las coordenadas E 606359.99, N 12412.19	1-2	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 2; en una longitud de 559.64 m.
2	Punto localizado en las coordenadas E606895.31, N 12248.97	2-3	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 3; en una longitud de 125.42 m.
3	Punto localizado en las coordenadas E 607011.15, N 12200.89	3-4	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 4; en una longitud de 72.69 m.
4	Punto localizado en las coordenadas E 607003.35, N 12128.62	4-5	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 5; en una longitud de 125.81 m.
5	Punto localizado en las coordenadas E 607067.37, N 12020.32	5-6	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 6; en una longitud de 145.64 m.

6	Punto localizado en las coordenadas E 607026.89, N 11880.43	6-7	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 7; en una longitud de 372.71 m.
7	Punto localizado en las coordenadas E 606660.43, N 11948.35	7-8	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 8; en una longitud de 155.75 m.
8	Punto localizado en las coordenadas E 606622.98, N 11797.16	8-9	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 9; en una longitud de 421.65 m.
9	Punto localizado en las coordenadas E 606212.58, N 11893.94	9-1	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 1; en una longitud de 538.81 m.

Art.71.- Parámetros generales. –

Función:

1) Arrastradero: Polígono conformado por un segmento territorial que delimita la Centro poblado de Arrastradero para garantizar el desarrollo sostenible de las actividades urbanas.

Uso de Suelo:

2) Uso Principal y Específico: Urbano

Restricciones:

3) Se prohíben nuevos desarrollos urbanísticos en las zonas rurales colindantes con el Límite Urbano de la Centro Poblado de Arrastradero.

4) Construcción de edificios en la franja de protección de ríos y sus afluentes (ver Tabla 11 Franjas de protección de cuerpos de agua)

Sección Sexta
Centro Poblado
Área Urbana Coaque.

Art. 72.- Límite Urbano Coaque. – El segmento territorial que define el Límite Urbano de la Cabecera Parroquial de Pedernales tiene una superficie de 38,3 Ha como se evidencia en el Mapa 20:

Mapa 20 Límite Urbano de Coaque



Elaboración: Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

Art. 73.- Parámetros generales. –

Función:

1) Coaque: Polígono conformado por un segmento territorial que delimita la Cabecera Parroquial de Pedernales y cercana a la Cabecera Parroquial de 10 de agosto para garantizar el desarrollo sostenible de las actividades urbanas.

Uso de Suelo:

2) Uso Principal y Específico: Urbano

Restricciones:

3) Se prohíben nuevos desarrollos urbanísticos en las zonas rurales colindantes con el Límite Urbano de la **Centro Poblado Coaque.**

4) Construcción de edificios en la franja de protección de ríos y sus afluentes (ver Tabla 11 Franjas de protección de cuerpos de agua).

5) Construcción de edificios en la franja de protección vial en carreteras (30m desde el eje de la vía).

Sanciones:

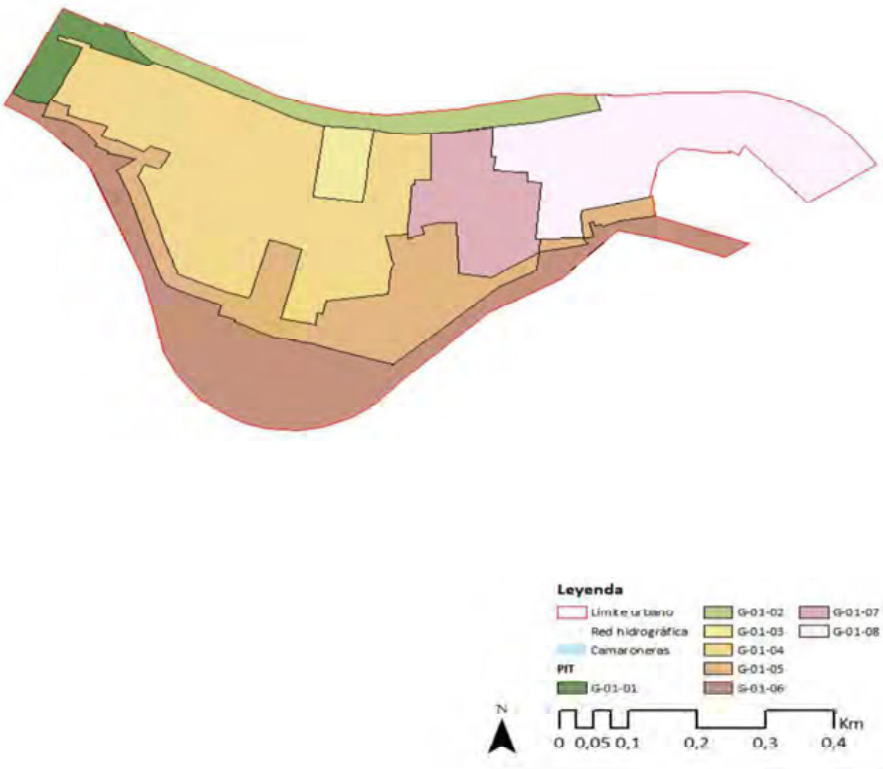
6) En el caso de incumplimiento de las restricciones señaladas, el GADM de Pedernales podrá imponer las multas pertinentes definidas en el Capítulo VII, Control Territorial, Infracciones y Sanciones, llegándose si es del caso, a generar los procesos de expropiación y declaratoria de utilidad pública de predios con planes o proyectos urbanísticos ubicados fuera del Límite Urbano establecido en esta normativa.

7) Todo proyecto de esta área es transversal a las zonas de interese arqueológica ZIA, por lo que todo proyecto sin importar su uso de suelo deberá contra con el certificado de viabilidad de ejecución emitida por la Dirección de Cultura y Deportes conforme a la ley de Cultura y Patrimonio. Verificando los mapas arqueológicos de Pedernales.

8) En el área de desarrollo de Coaque se deberá implantar un Plan Parcial Urbano Arquitectónico con fines de equipamiento educativo, cultural, patrimonial, recreativo y ambiental.

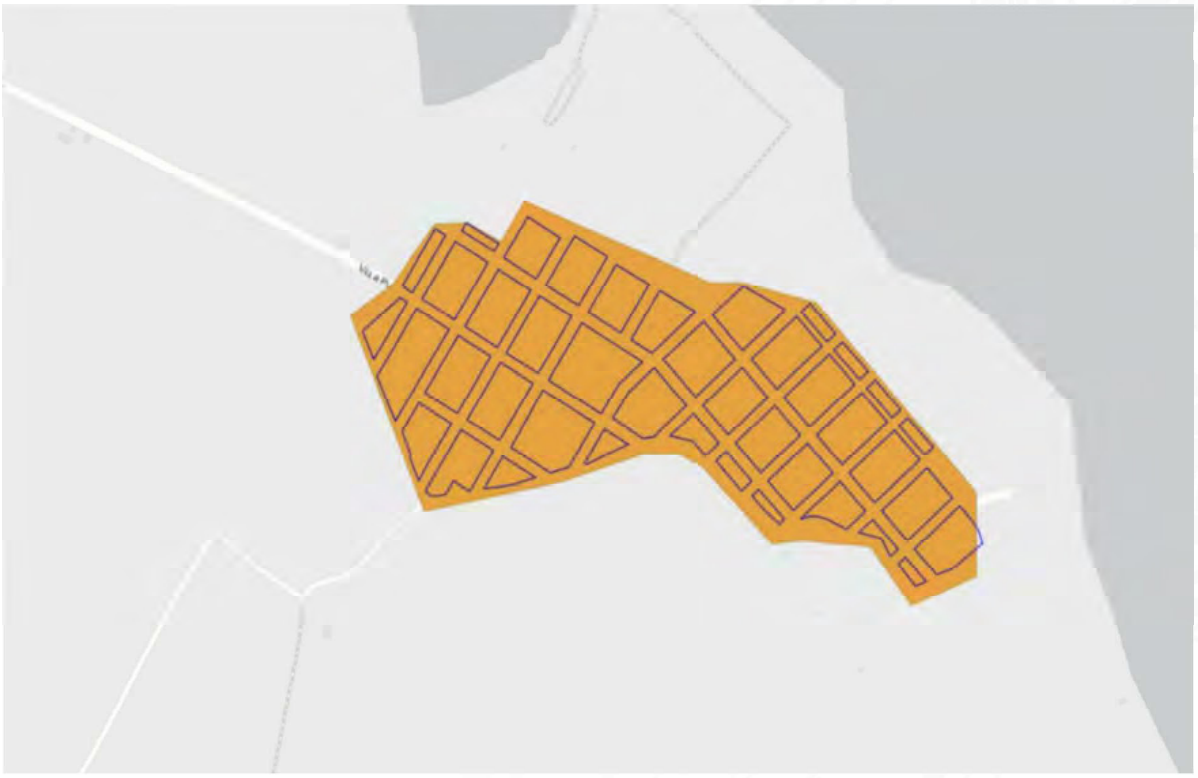
Art. 74.- Reglamentación Urbana de Uso y Ocupación de Suelo del Centro Poblado Coaque - Se sujeta a lo dispuesto en la zonificación del Mapa 21.

Mapa 21 Zonificación De La Reglamentación Coaque



Art. 75.- Límite Urbano Nuevo Cojimíes. – El segmento territorial que define el Límite Urbano de la Cabecera Parroquial de Nuevo Cojimíes tiene una superficie de 47,35 Ha como se evidencia en el Mapa 22:

Mapa 22 Límite Urbano de Nuevo Cojimíes



Elaboración: Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

Los vértices que definen el Límite Urbano de Nuevo Cojimíes con sus respectivas coordenadas son los siguientes:

PUNTO	DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
1	Punto localizado en las coordenadas E 610132.13, N 37799.60	1-2	Tramo que va en sentido Sur-Este, hasta el punto 2, en una longitud de 278.64 m.
2	Punto localizado en las coordenadas E 610374.78, N 37662.63	2-3	Tramo que va en sentido Norte-Este, hasta el punto 3, en una longitud de 69.25 m.
3	Punto localizado en las coordenadas E 610428.54, N 37706.29	3-4	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 4, en una longitud de 60.60 m.
4	Punto localizado en las coordenadas E 610480.14, N 37674.51	4-5	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 5, en una longitud de 35.52 m
5	Punto localizado en las coordenadas E 610514.42, N 37683.83	5-6	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 6, en una longitud de 244.24 m
6	Punto localizado en las coordenadas E 610677.81, N 37502.29	6-7	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 7, en una longitud de 23.54 m
7	Punto localizado en las coordenadas E 610660.32, N 37486.55	7-8	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 8, en una longitud de 114.76 m

8	Punto localizado en las coordenadas E 610733.42, N 37398.09	8-9	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 9, en una longitud de 25.16 m
9	Punto localizado en las coordenadas E 610728.02, N 37373.51	9-10	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 10, en una longitud de 87.47 m
10	Punto localizado en las coordenadas E 610647.22, N 37340.01	10-11	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 11, en una longitud de 88.66 m.
11	Punto localizado en las coordenadas E 610578.55, N 37396.10	11-12	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 12, en una longitud de 112.07 m.
12	Punto localizado en las coordenadas E 610467.43, N 37410.66	12-13	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 13, en una longitud de 110.03m.
13	Punto localizado en las coordenadas E 610381.66, N 37479.58	13-14	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 14, en una longitud de 78.46 m.
14	Punto localizado en las coordenadas E 610311.40, N 37514.49	14-15	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 15, en una longitud de 302.56 m.
15	Punto localizado en las coordenadas E 610018.00, N 37440.61	15-16	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 16, en una longitud de 247.64 m.
16	Punto localizado en las coordenadas E 609924.85, N 37670.06	16-17	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 17, en una longitud de 144.60 m.
17	Punto localizado en las coordenadas E 610022.39, N 37776.81	17-01	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 01, en una longitud de 112.08 m.

Art. 76.- Parámetros generales. –

Función:

1) COT 10 – SubCOT 17 Nuevo Cojimíes: Polígono conformado por un segmento territorial que delimita la Centro Poblado de Nuevo Cojimíes para garantizar el desarrollo sostenible de las actividades urbanas.

Uso de Suelo:

2) Uso Principal y Específico: Urbano

Restricciones:

3) Se prohíben nuevos desarrollos urbanísticos en las zonas rurales colindantes con el Límite Urbano de la Centro Poblado de Nuevo Cojimíes.

4) Construcción de edificios en la franja de protección de ríos y sus afluentes (ver Tabla 11 Franjas de protección de cuerpos de agua).

5) Construcción de edificios en la franja de protección vial en carreteras (30m desde el eje de la vía).

Sanciones:

6) En el caso de incumplimiento de las restricciones señaladas, el GADM de Pedernales podrá imponer las multas pertinentes definidas en el Capítulo VII,

Control Territorial, Infracciones y Sanciones, llegándose si es del caso, a generar los procesos de expropiación y declaratoria de utilidad pública de predios con planes o proyectos urbanísticos ubicados fuera del Límite Urbano establecido en esta normativa.

Art. 77.- Reglamentación Urbana de Uso y Ocupación de Suelo del Centro Poblado Nuevo Cojimíes. - Se sujeta a lo dispuesto en la zonificación del Mapa 23.

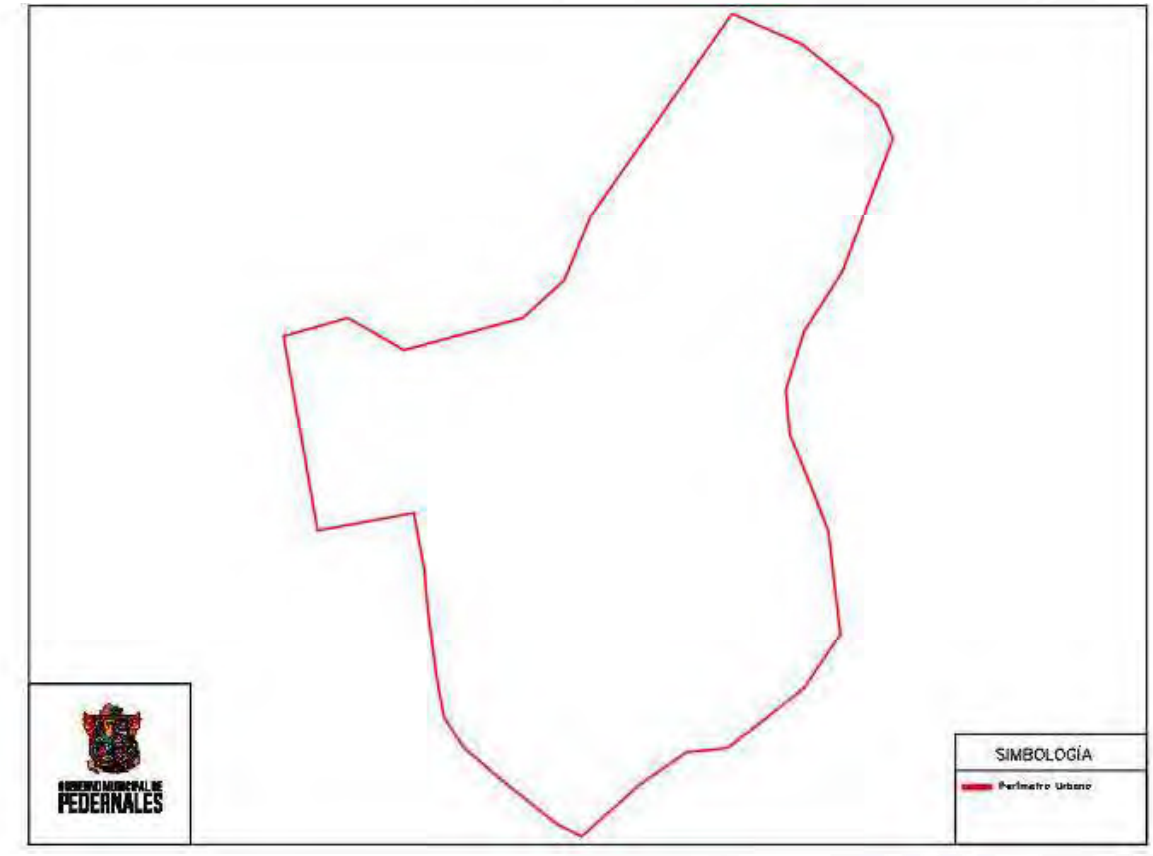
Construcción de edificios en la franja de protección

Sección Octava
Asentamiento de Interés Urbano
- Área Puerto Tizal.

Art. 78.- Excepción zona susceptible a inundaciones. En la Parroquia Rural Cojimíes de equipamientos de toda tipología e industrias.

Art. 79.- Límite Urbano Puerto Tizal. – El segmento territorial que define el Límite Urbano de la Cabecera Parroquial de Nuevo Cojimíes tiene una superficie de 5,5 Ha como se evidencia en el Mapa 22:

Mapa 22 Límite Urbano de Puerto Tizal



Elaboración: Equipo Consultor PDOT 2032 PUGS 2032

Los vértices que definen el Límite Urbano de Puerto Tizal con sus respectivas coordenadas son lossiguientes:

Tabla 25 Descripción del Límite Urbano Puerto Tizal

PUNTO	DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
1	Punto localizado en las coordenadas E 609310.74, N 13569.90	1-2	Tramo que va en sentido Sur-Este, hasta el punto 2, en una longitud de 34.90 m.
2	Punto localizado en las coordenadas E 609342.67, N 13555.81	2-3	Tramo que va en sentido Sur-Este, hasta el punto 3, en una longitud de 62.36 m.
3	Punto localizado en las coordenadas E 609384.19, N 13512.44	3-4	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 4, en una longitud de 65.99 m.
4	Punto localizado en las coordenadas E 609361.12, N 13450.61	4-5	Tramo que va en sentido Sur- Oeste hasta el punto 5, en una longitud de 81.89 m
5	Punto localizado en las coordenadas E 609337.13, N 13374.94	5-6	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 6, en una longitud de 47.64 m
6	Punto localizado en las coordenadas E 609354.66, N 13330.65	6-7	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 7, en una longitud de 48.30 m
7	Punto localizado en las coordenadas E 609360.20, N 13282.66	7-8	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 8, en una longitud de 74.97 m
8	Punto localizado en las coordenadas E 609308.52, N 13230.06	8-9	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 9, en una longitud de 44.93 m
9	Punto localizado en las coordenadas E 609268.84, N 13213.45	9-10	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 10, en una longitud de 35.94 m
10	Punto localizado en las coordenadas E 609242.08, N 13189.46	10-11	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 11, en una longitud de 83.08 m.
11	Punto localizado en las coordenadas E 609179.33, N 13243.90	11-12	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 12, en una longitud de 96.05 m.
12	Punto localizado en las coordenadas E 609165.49, N 13338.95	12-13	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 13, en una longitud de 44.63 m.
13	Punto localizado en las coordenadas E 609121.60, N 13330.82	13-14	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 14, en una longitud de 91.34 m.
14	Punto localizado en las coordenadas E 609106.06, N 13420.83	14-15	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 15, en una longitud de 30.61 m.

Art. 80.- Parámetros generales. –

Función:

1) COT 10 – SubCOT 17 Puerto Tizal: Polígono conformado por un segmento territorial que delimita la Cabecera Parroquial de Puerto Tizal para garantizar el desarrollo sostenible de las actividades urbanas.

Uso de Suelo:

2) Uso Principal y Específico: Urbano

Restricciones:

3) Se prohíben nuevos desarrollos urbanísticos en las zonas rurales colindantes con el Límite Urbano de la Cabecera Parroquial de Puerto Tizal.

4) Construcción de edificios en la franja de protección de ríos y sus afluentes (ver Tabla 11 Franjas de protección de cuerpos de agua).

5) Construcción de edificios en la franja de protección vial en carreteras (30m desde el eje de la vía).

Sanciones:

6) En el caso de incumplimiento de las restricciones señaladas, el GADM de Pedernales podrá imponer las multas pertinentes definidas en el Capítulo VII, Control Territorial, Infracciones y Sanciones, llegándose si es del caso, a generar los procesos de expropiación y declaratoria de utilidad pública de predios con planes o proyectos urbanísticos ubicados fuera del Límite Urbano establecido en esta normativa.

Art. 81.- Reglamentación Urbana de Uso y Ocupación de Suelo de la Centro Poblado Puerto Tizal**.** - Se sujeta a lo dispuesto en la zonificación del Mapa 25.

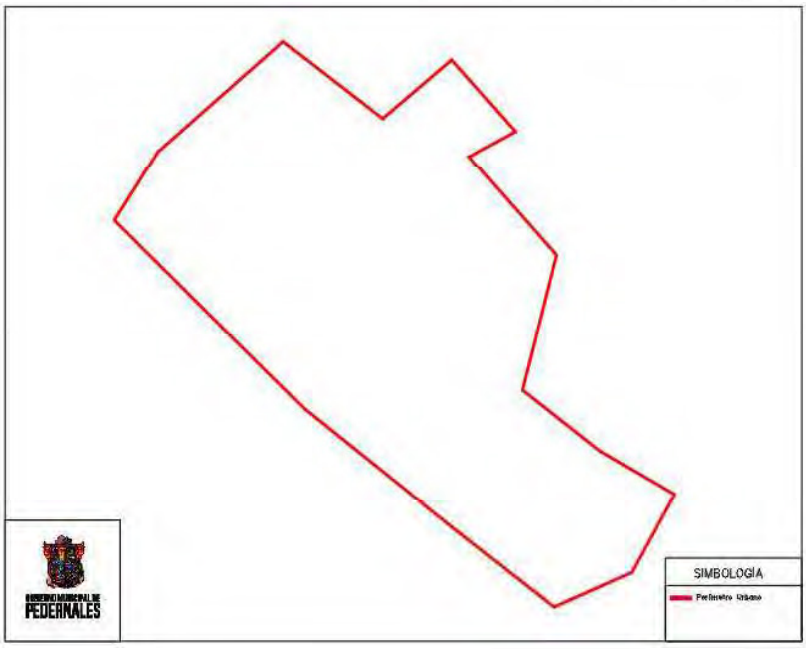
Sección Novena

Asentamiento De Interés Urbano

- Área Urbana Santa Teresa.

Art. 82.- Límite Urbano Santa Teresa. - El segmento territorial que define el Límite Urbano del Asentamiento de Santa Teresa tiene una superficie de 16.56 Ha como se evidencia en el Mapa 26:

Mapa 26 Límite Urbano de Santa Teresa



Elaboración: Equipo Consultor PDOT 2032 PUGS 2032

Los vértices que definen el Límite Urbano de Santa Teresa con sus respectivas coordenadas son los siguientes:

Tabla 29 Descripción del Límite Urbano Santa Teresa

PUNTO	DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
1	Punto localizado en las coordenadas E 611264.05, N -10492.29	1-2	Tramo que va en sentido Sur-Este, hasta el punto 2, en una longitud de 134.41 m.
2	Punto localizado en las coordenadas E 611372.50, N -10571.70	2-3	Tramo que va en sentido Norte-Este, hasta el punto 3, en una longitud de 96.57 m.
3	Punto localizado en las coordenadas E 611447.67, N -10511.08	3-4	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 4, en una longitud de 101.46 m.
4	Punto localizado en las coordenadas E 611517.03, N -10585.13	4-5	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 5, en una longitud de 56.97 m
5	Punto localizado en las coordenadas E 611466.46, N -10611.35	5-6	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 6, en una longitud de 139.64 m
6	Punto localizado en las coordenadas E 611561.74, N -10713.43	6-7	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 7, en una longitud de 144.84 m
7	Punto localizado en las coordenadas E 611524.67, N -10853.44	7-8	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 8, en una longitud de 105.83 m
8	Punto localizado en las coordenadas E 611609.34, N -10916.94	8-9	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 9, en una longitud de 92.39 m
9	Punto localizado en las coordenadas E 611690.03, N -10961.92	9-10	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 10, en una longitud de 93.04 m
10	Punto localizado en las coordenadas E 611643.73, N -11042.62	10-11	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 11, en una longitud de 91.89 m.
11	Punto localizado en las coordenadas E 611559.06, N -11078.34	11-12	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 12, en una longitud de 135.20 m.
12	Punto localizado en las coordenadas E 611450.58, N -10997.64	12-13	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 13, en una longitud de 204.80 m.
13	Punto localizado en las coordenadas E 611287.87, N -10873.29	13-14	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 14, en una longitud de 285.43 m.
14	Punto localizado en las coordenadas E 611080.17, N -10677.50	14-15	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 15, en una longitud de 85.86 m.
15	Punto localizado en las coordenadas E 611127.79, N -10606.06	14-01	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 01, en una longitud de 177.51 m.

Art. 83.- Parámetros generales. –

Función:

1) COT 10 – Sub COT 18 - Santa Teresa: Polígono conformado por un segmento territorial que delimita a Santa Teresa para garantizar el desarrollo sostenible de las actividades urbanas.

Uso de Suelo:

2) Uso Principal y Específico: Urbano

Restricciones:

3) Se prohíben nuevos desarrollos urbanísticos en las zonas rurales colindantes con el Límite Urbano de Santa Teresa.

4) Construcción de edificios en la franja de protección de ríos y sus afluentes (ver Tabla 11 Franjas de protección de cuerpos de agua).

5) Construcción de edificios en la franja de protección vial en carreteras (30m desde el eje de la vía).

Sanciones:

6) En el caso de incumplimiento de las restricciones señaladas, el GADM de Pedernales podrá imponer las multas pertinentes definidas en el Capítulo VII, Control Territorial, Infracciones y Sanciones, llegándose si es del caso, a generar los procesos de expropiación y declaratoria de utilidad pública de predios con planes o proyectos urbanísticos ubicados fuera del Límite Urbano establecido en esta normativa.

Art. 84.- Reglamentación Urbana de Uso y Ocupación de Suelo de Santa Teresa. - Se sujeta a lo dispuesto en la zonificación del Mapa 27.

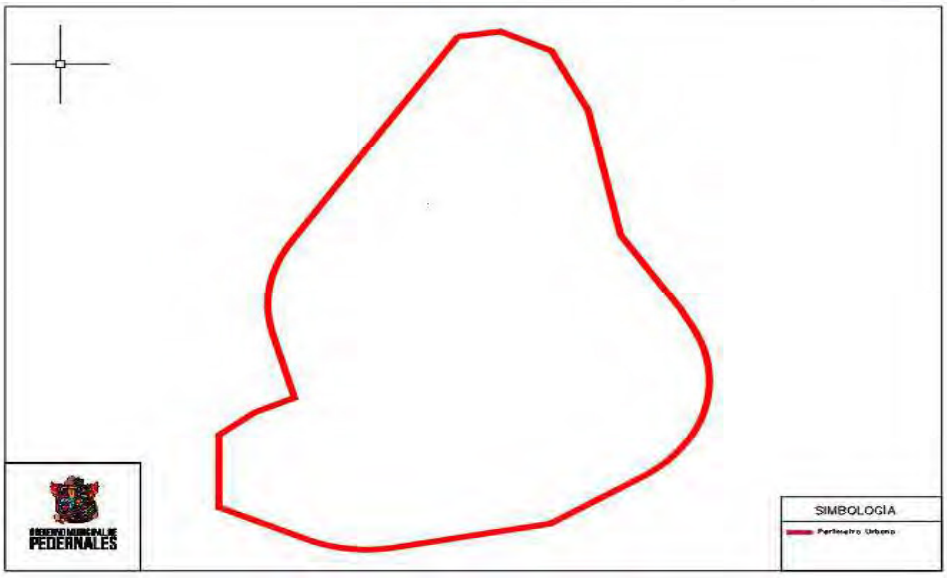
Sección Décima

Asentamiento de Interés Urbano

Área Urbana Serrano.

Art. 85.- Límite Urbano Serrano. -El segmento territorial que define el Límite Urbano del Asentamiento de Serrano tiene una superficie de 2,5 Ha como se evidencia en el Mapa 28:

Mapa 28 Límite Urbano de Serrano



Elaboración: Equipo Consultor PDOT 2032 PUGS 2032

Los vértices que definen el Límite Urbano de Serrano con sus respectivas coordenadas son los siguientes:

Tabla 30 Descripción del Límite Urbano de Serrano

PUNTO	DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
1	Punto localizado en las coordenadas E 647735.39, N 13893.08	1-2	Tramo que va en sentido Norte-Este, hasta el punto 2, en una longitud de 14.97 m.
2	Punto localizado en las coordenadas E 647750.19, N 13895.34	2-3	Tramo que va en sentido Sur-Este, hasta el punto 3, en una longitud de 19.58 m.
3	Punto localizado en las coordenadas E 647767.87, N 13886.92	3-4	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 4, en una longitud de 28.84 m.
4	Punto localizado en las coordenadas E 647780.62, N 13861.05	4-5	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 5, en una longitud de 55.82 m
5	Punto localizado en las coordenadas E 647791.93, N 13806.82	5-6	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 6, en una longitud de 83.82 m
6	Punto localizado en las coordenadas E 647821.10, N 13729.99	6-7	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 7, en una longitud de 74.91 m
7	Punto localizado en las coordenadas E 647767.60, N 13680.03	7-8	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 8, en una longitud de 70.75 m
8	Punto localizado en las coordenadas E 647697.72, N 13668.97	8-9	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 9, en una longitud de 48.83 m
9	Punto localizado en las coordenadas E 647652.39, N 13687.12	9-10	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 10, en una longitud de 31.94 m
10	Punto localizado en las coordenadas E 647652.44, N 13719.06	10-11	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 11, en una longitud de 31.13 m.
11	Punto localizado en las coordenadas E 647678.62, N 13735.32	11-12	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 12, en una longitud de 72.95 m.
12	Punto localizado en las coordenadas E 647678.62, N 13805.26	12-01	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 01, en una longitud de 106.90 m.

Art. 86.- Parámetros generales. –

Función:

1) Serrano: Polígono conformado por un segmento territorial que delimita a Serrano para garantizar el desarrollo sostenible de las actividades urbanas.

Uso de Suelo:

2) Uso Principal y Específico: Urbano

Restricciones:

3) Se prohíben nuevos desarrollos urbanísticos en las zonas rurales colindantes con el Límite Urbano de Serrano.

4) Construcción de edificios en la franja de protección de ríos y sus afluentes (ver Tabla 11 Franjas de protección de cuerpos de agua).

5) Construcción de edificios en la franja de protección vial en carreteras (30m desde el eje de la vía).

Sanciones:

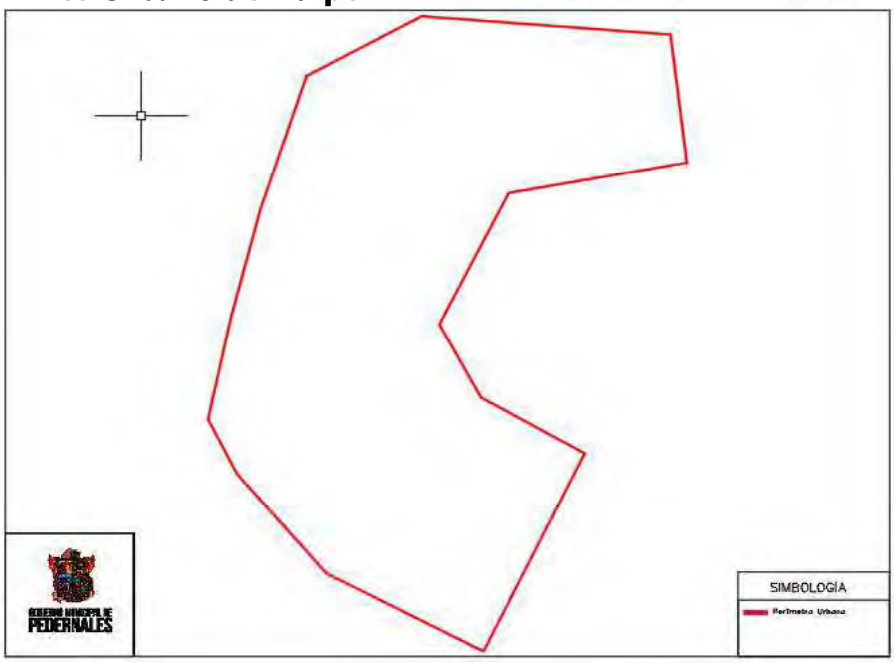
6) En el caso de incumplimiento de las restricciones señaladas, el GADM de Pedernales podrá imponer las multas pertinentes definidas en el Capítulo VII, Control Territorial, Infracciones y Sanciones, llegándose si es del caso, a generar los procesos de expropiación y declaratoria de utilidad pública de predios con planes o proyectos urbanísticos ubicados fuera del Límite Urbano establecido en esta normativa.

Art. 87.- Reglamentación Urbana de Uso y Ocupación de Suelo de Serrano. - Se sujeta a lo dispuesto en la zonificación del Mapa 28.

Sección Décima Primera
Asentamiento de Interés Urbano
- Área Urbana Nalpe.

Art. 88.- Límite Urbano Nalpe. - El segmento territorial que define el Límite Urbano del Asentamiento de Nalpe tiene una superficie de 38,3 Ha como se evidencia en el Mapa 30.

Mapa 30 Límite Urbano de Nalpe



Elaboración: Equipo Consultor PDOT 2032 PUGS 2032

Los vértices que definen el Límite Urbano de Nalpe con sus respectivas coordenadas son los siguientes:

Tabla 31 Descripción del Límite Urbano de Nalpe

PUNTO	DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
1	Punto localizado en las coordenadas E 614329.73, N 6483.96	1-2	Tramo que va en sentido Sur-Este, hasta el punto 2, en una longitud de 371.96 m.
2	Punto localizado en las coordenadas E 614700.61, N 6455.73	2-3	Tramo que va en sentido Sur-Este, hasta el punto 3, en una longitud de 199.07 m.
3	Punto localizado en las coordenadas E 614725.09, N 6258.17	3-4	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 4, en una longitud de 269.59 m.
4	Punto localizado en las coordenadas E 614459.63 N 6211.14	4-5	Tramo que va en sentido Sur- Oeste hasta el punto 5, en una longitud de 228.07 m
5	Punto localizado en las coordenadas E 614356.09, N 6007.93	5-6	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 6, en una longitud de 128.86 m
6	Punto localizado en las coordenadas E 614418.21, N 5895.04	6-7	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 7, en una longitud de 176.99 m
7	Punto localizado en las coordenadas E 614572.59, N 5808.49	7-8	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 8, en una longitud de 341.68 m
8	Punto localizado en las coordenadas E 614421.98, N 5501.80	8-9	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 9, en una longitud de 268.68 m
9	Punto localizado en las coordenadas E 614188.53, N 5622.22	9-10	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 10, en una longitud de 204.14 m
10	Punto localizado en las coordenadas E 614054.86, N 5776.50	10-11	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 11, en una longitud de 95.10 m.
11	Punto localizado en las coordenadas E 614011.56, N 5861.17	11-12	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 12, en una longitud de 330.87 m.
12	Punto localizado en las coordenadas E 614088.75, N 6182.91	12-13	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 13, en una longitud de 220.16 m.
13	Punto localizado en las coordenadas E 614158.41, N 6391.76	13-01	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 01, en una longitud de 194.55 m.

ART. 89.-Parámetros generales. –

Función:

1) Nalpe: Polígono conformado por un segmento territorial que delimita a Nalpe para garantizar el desarrollo sostenible de las actividades urbanas.

Uso de Suelo:

2) Uso Principal y Específico: Urbano

Restricciones:

3) Se prohíben nuevos desarrollos urbanísticos en las zonas rurales colindantes con el Límite Urbano de Nalpe.

4) Construcción de edificios en la franja de protección de ríos y sus afluentes (ver Tabla 11 Franjas de protección de cuerpos de agua).

5) Construcción de edificios en la franja de protección vial en carreteras (30m desde el eje de la vía).

Sanciones:

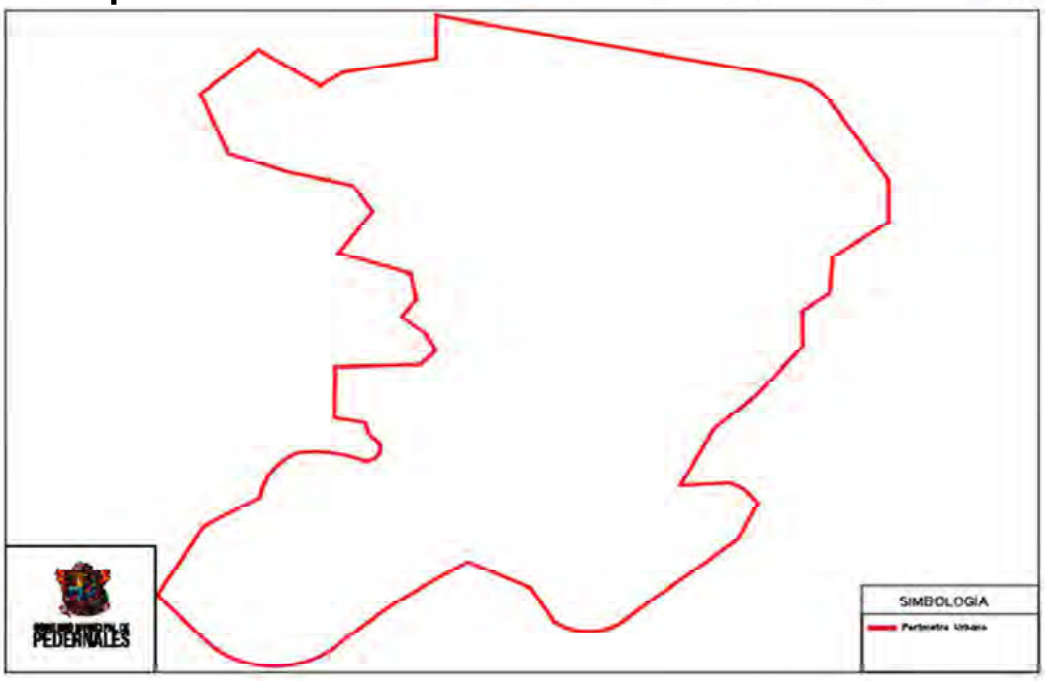
6) En el caso de incumplimiento de las restricciones señaladas, el GADM de Pedernales podrá imponer las multas pertinentes definidas en el Capítulo VII, Control Territorial, Infracciones y Sanciones, llegándose si es del caso, a generar los procesos de expropiación y declaratoria de utilidad pública de predios con planes o proyectos urbanísticos ubicados fuera del Límite Urbano establecido en esta normativa.

Art. 90.- Reglamentación Urbana de Uso y Ocupación de Suelo de Nalpe. - Se sujeta a lo dispuesto en la zonificación del Mapa 31.

Sección Décima Segunda
Asentamiento de Interés Urbano
Área Urbana Veche.

Art. 91.- Límite Urbano Veche. - El segmento territorial que define el Límite Urbano del Asentamiento de Veche tiene una superficie de 26,37 Ha como se evidencia en el Mapa 32:

Mapa 32 Límite Urbano de Veche



Elaboración: Equipo Consultor PDOT 2032 PUGS 2032

Tabla 32 Descripción del Límite Urbano de Veche

PUNTO	DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
1	Punto localizado en las coordenadas E 620521.44, N 20413.78	1-2	Tramo que va en sentido Sur-Este, hasta el punto 2, en una longitud de 293.40 m.
2	Punto localizado en las coordenadas E 620808.93, N 20355.21	2-3	Tramo que va en sentido Sur-Este, hasta el punto 3, en una longitud de 73.53 m.
3	Punto localizado en las coordenadas E 620873.74, N 20324.35	3-4	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 4, en una longitud de 100.16 m.
4	Punto localizado en las coordenadas E 620926.94, N 20239.49	4-5	Tramo que va en sentido Sur hasta el punto 5, en una longitud de 44.54 m
5	Punto localizado en las coordenadas E 620926.94, N 20194.95	5-6	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 6, en una longitud de 62.20 m
6	Punto localizado en las coordenadas E 620877.15, N 20157.66	6-7	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 7, en una longitud de 38.46 m
7	Punto localizado en las coordenadas E 620874.36, N 20119.30	7-8	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 8, en una longitud de 31.14 m
8	Punto localizado en las coordenadas E 620849.65, N 20100.35	8-9	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 9, en una longitud de 37.85 m
9	Punto localizado en las coordenadas E 620850.04, N 20062.50	9-10	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 10, en una longitud de 119.22 m
10	Punto localizado en las coordenadas E 620770.01, N 19974.13	10-11	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 11, en una longitud de 66.49 m.
11	Punto localizado en las coordenadas E 620739.99, N 19914.81	11-12	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 12, en una longitud de 45.71 m.
12	Punto localizado en las coordenadas E 620785.64, N 19917.25	12-13	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 13, en una longitud de 33.25 m.
13	Punto localizado en las coordenadas E 620809.78, N 19895.27	13-14	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 14, en una longitud de 41.20 m.
14	Punto localizado en las coordenadas E 620792.13, N 19858.04	14-15	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 15, en una longitud de 133.62 m.

PUNTO	DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
15	Punto localizado en las coordenadas E 620690.21, N 19771.63	15-16	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 16, en una longitud de 110.15 m.
16	Punto localizado en las coordenadas E 620605.62, N 19805.70	16-17	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 17, en una longitud de 62.37 m.
17	Punto localizado en las coordenadas E 620549.91, N 19833.75	17-18	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 18, en una longitud de 136.61 m.
18	Punto localizado en las coordenadas E 620440.04, N 19752.57	18-19	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 19, en una longitud de 199.38 m.
19	Punto localizado en las coordenadas E 620271.27, N 19797.83	19-20	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 20, en una longitud de 84.00 m.
20	Punto localizado en las coordenadas E 620312.60, N 19870.95	20-21	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 21; en una longitud de 59.50
21	Punto localizado en las coordenadas E 620363.36, N 19901.99	21-22	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 22; en una longitud de 122.12 m.
22	Punto localizado en las coordenadas E 620454.19, N 19941.96	22-23	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 23; en una longitud de 31.70 m.
23	Punto localizado en las coordenadas E 620469.25, N 19960.70	23-24	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 24; en una longitud de 24.12 m.
24	Punto localizado en las coordenadas E 620458.12, N 19981.08	24-25	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 27; en una longitud de 28.66 m.
25	Punto localizado en las coordenadas E 620429.99, N 19986.55	25 -26	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 26; en una longitud de 54.28 m.
26	Punto localizado en las coordenadas E 620430.75, N 20040.83	26-27	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 27; en una longitud de 76.94 m.
27	Punto localizado en las coordenadas E 620507.66, N 20043.22	27-28	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 28; en una longitud de 41.77 m.
28	Punto localizado en las coordenadas E 620511.96, N 20075.68	28-29	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 29; en una longitud de 56.53 m.
29	Punto localizado en las coordenadas E 620503.58, N 20112.39	29-30	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 30; en una longitud de 28.13 m.
30	Punto localizado en las coordenadas E 620498.48, N 20140.05	30-31	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 31; en una longitud de 68.41 m.
31	Punto localizado en las coordenadas E 620433.58, N 20161.69	31-32	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 32; en una longitud de

			53.82 m.
32	Punto localizado en las coordenadas E 620464.10, N 20206.03	32-33	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 33; en una longitud de 32.46 m.
33	Punto localizado en las coordenadas E 620446.46, N 20233.28	33-34	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 34; en una longitud de 116.58 m.
34	Punto localizado en las coordenadas E 620335.16, N 20267.98	34-35	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 35; en una longitud de 67.77 m.
35	Punto localizado en las coordenadas E 620309.91, N 20330.86	35-36	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 36; en una longitud de 69.93 m.
36	Punto localizado en las coordenadas E 620361.82, N 20377.71	36-37	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 37; en una longitud de 67.47 m.
37	Punto localizado en las coordenadas E 620417.76, N 20340.00	37-38	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 38; en una longitud de 24.28 m.
38	Punto localizado en las coordenadas E 620437.51, N 20354.14	38-39	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 39; en una longitud de 85.24 m.
39	Punto localizado en las coordenadas E 620521.44, N 20368.97	39-01	Tramo que va en sentido Norte hasta el punto 01; en una longitud de 44.81 m.

Art.92.- Parámetros generales. –

Función:

1) Veche: Polígono conformado por un segmento territorial que delimita a Veche para garantizar el desarrollo sostenible de las actividades urbanas.

Uso de Suelo:

2) **Uso Principal y Específico**: Urbano

Restricciones:

3) Se prohíben nuevos desarrollos urbanísticos en las zonas rurales colindantes con el Límite Urbano de Veche.
4) Construcción de edificios en la franja de protección de ríos y sus afluentes (ver Tabla 11 Franjas de protección de cuerpos de agua).
5) Construcción de edificios en la franja de protección vial en carreteras (30m desde el eje de la vía).

Sanciones:

6) En el caso de incumplimiento de las restricciones señaladas, el GADM de Pedernales

podrá imponer las multas pertinentes definidas en el Capítulo VII, Control Territorial, Infracciones y Sanciones llegándose si es del caso, a generar los procesos de expropiación y declaratoria de utilidad pública de predios con planes o proyectos urbanísticos ubicados fuera del Límite Urbano establecido en esta normativa.

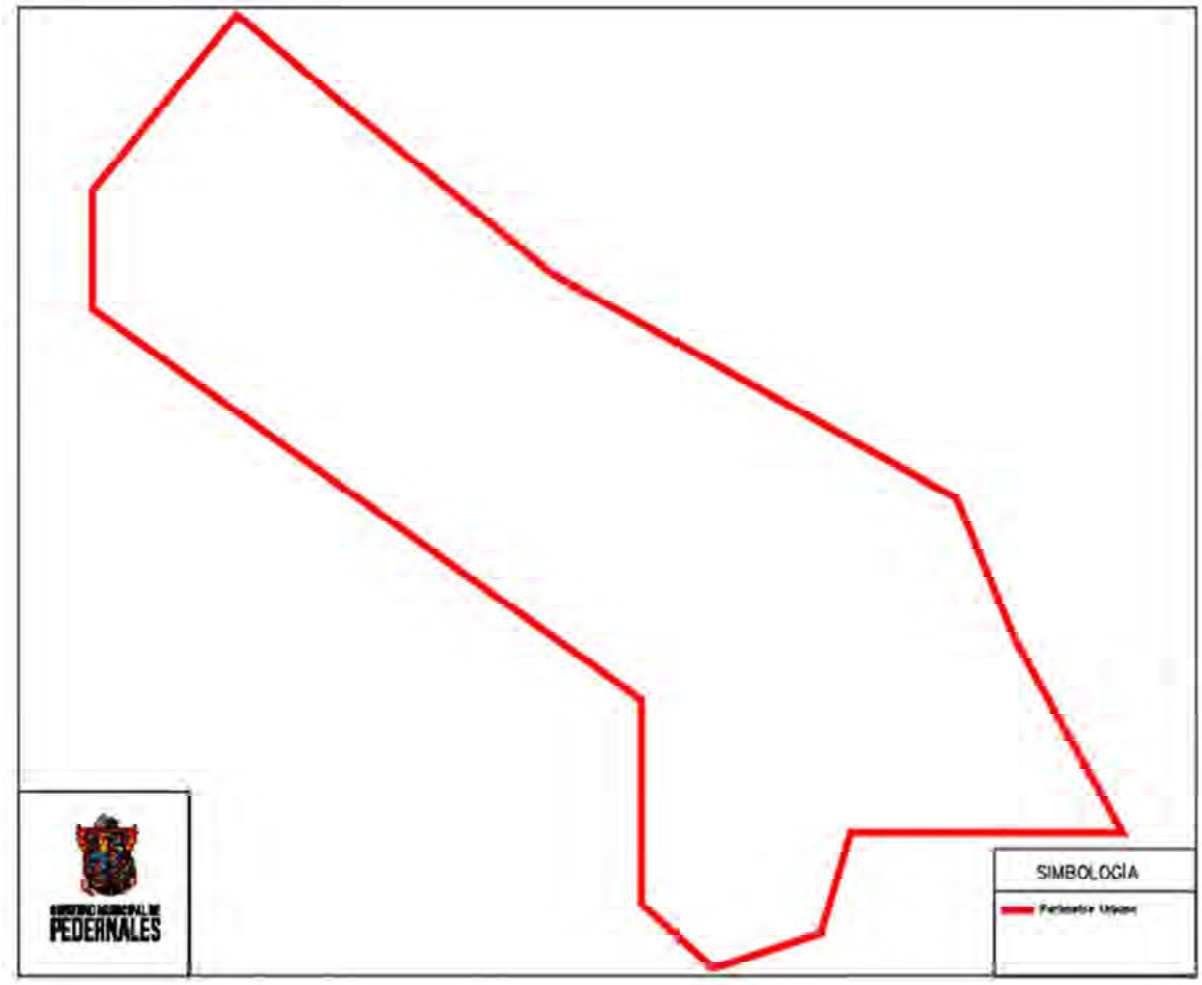
Los vértices que definen el Límite Urbano de Veche con sus respectivas coordenadas son los siguientes:

Art. 93.- Reglamentación Urbana de Uso y Ocupación de Suelo de Veche. - Se sujeta a lo dispuesto en la zonificación del Mapa 33.

Sección Décima Tercera
Asentamiento de Interés
Área Urbana La Cabuya.

Art. 94.-Límite Urbano La Cabuya. - El segmento territorial que define el Límite Urbano del Asentamiento de La Cabuya tiene una superficie de 4,86 Ha como se evidencia en el Mapa 34:

Mapa 34 Límite Urbano de La Cabuya



Elaboración: Equipo Consultor PDOT 2032 PUGS 2032

Los vértices que definen el Límite Urbano de La Cabuya con sus respectivas coordenadas son los siguientes:

Tabla 33 Descripción del Límite Urbano de La Cabuya

PUNTO	DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
1	Punto localizado en las coordenadas E 595352.97, N -5471.43	1-2	Tramo que va en sentido Sur-Este, hasta el punto 2, en una longitud de 150.14 m.
2	Punto localizado en las coordenadas E 622546.56, N 769.08	2-3	Tramo que va en sentido Sur-Este, hasta el punto 3, en una longitud de 50.08 m.
3	Punto localizado en las coordenadas E 595472.78, N -5561.90	3-4	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 4, en una longitud de 170.89 m.
4	Punto localizado en las coordenadas E 595624.94, N -5639.67	4-5	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 5, en una longitud de 54.54 m
5	Punto localizado en las coordenadas E 595647.40, N -5689.38	5-6	Tramo que va en sentido Sur-Este hasta el punto 6, en una longitud de 77.98 m

6	Punto localizado en las coordenadas E 595687.86, N -5756.04	6-7	Tramo que va en sentido Oeste hasta el punto 7, en una longitud de 102.83 m
7	Punto localizado en las coordenadas E 595585.03, N -5756.04	7-8	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 8, en una longitud de 36.66 m
8	Punto localizado en las coordenadas E 595573.70, N -5790.90	8-9	Tramo que va en sentido Sur-Oeste hasta el punto 9, en una longitud de 46.56 m
9	Punto localizado en las coordenadas E 595533.14, N -5803.16	9-10	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 10, en una longitud de 35.49 m
10	Punto localizado en las coordenadas E 595505.80, N -5780.54	10-11	Tramo que va en sentido Norte hasta el punto 11, en una longitud de 70.69 m.
11	Punto localizado en las coordenadas E 595505.80, N -5709.85	11-12	Tramo que va en sentido Norte-Oeste hasta el punto 12, en una longitud de 248.14 m.
12	Punto localizado en las coordenadas E 595298.26, N -5573.84	12-13	Tramo que va en sentido Norte hasta el punto 13, en una longitud de41.15 m.
13	Punto localizado en las coordenadas E 595298.26, N -5532.68	13-01	Tramo que va en sentido Norte-Este hasta el punto 01, en una longitud de 82.13 m.

Sección Décima Cuarta
Otros Asentamientos

Art. 95.- Corresponden a los Asentamientos Significativos. - Los Asentamientos Urbanos ubicados en el Cantón Pedernales, con superficies urbanas mayores a 12 Ha.

Los asentamientos están definidos por polígonos que configuran su Límite Urbano como se puede visibilizar en el "Mapa 8 Asentamientos Urbanos del Cantón Pedernales". Los Otros Asentamientos Representativos del cantón.

Art. 96.-Parámetros generales. –

Función:

1) Otros Asentamientos Representativos: Polígono conformado por un segmento territorial que delimita a Otros Asentamientos Representativos para garantizar el desarrollo sostenible de las actividades urbanas.

Uso de Suelo:

2) Uso Principal y Específico: Urbano

Restricciones:

3) Se prohíben nuevos desarrollos urbanísticos en las zonas rurales colindantes con el Límite Urbano de Otros Asentamientos Representativos.

4) Construcción de edificios en la franja de protección de ríos y sus afluentes (ver Tabla 11 Franjas de protección de cuerpos de agua).

5) Construcción de edificios en la franja de protección vial en carreteras (30m desde el eje de la vía).

Art. 97.-Reglamentación Urbana de Uso y Ocupación de Suelo de estos asentamientos se regula según la tabla 34.

Sección Décima
Quinta
Asentamientos Humanos Dispersos

Art. 98.- Asentamientos Dispersos. - Son recintos o viviendas ubicadas de forma dispersa en el Cantón Pedernales, con superficies urbanas menores a 12 Ha.

Los asentamientos están definidos por polígonos que configuran su Límite Urbano como se puede visibilizar en el "Mapa 8 Asentamientos Urbanos del Cantón Pedernales". Los Asentamientos Dispersos del cantón.

Art. 99.- Parámetros generales. –

Función:

1) Asentamientos Dispersos: Polígono conformado por un segmento territorial que delimita a los Asentamientos Dispersos para garantizar el desarrollo sostenible de las actividades urbanas.

Uso de Suelo:

2) Uso Principal y Específico: Urbano

Restricciones:

3) Se prohíben nuevos desarrollos urbanísticos en las zonas rurales colindantes con el Límite Urbano de los Asentamientos Dispersos.

4) Construcción de edificios en la franja de protección de ríos y sus afluentes (ver Tabla 11 Franjas de protección de cuerpos de agua).

5) Construcción de edificios en la franja de protección vial en carreteras (30m desde el eje de la vía).

Art. 100.-Asentamientos y nuevos asentamientos.

1) Reglamentación urbana. – la reglamentación urbana se obedecerá los parámetros citados en la tabla 34. –

Tabla 34 Zonificación por usos y forma de ocupación del Suelo Urbano de Asentamientos Dispersos.

CÓDIGO	R1-17
Uso principal	Residencial
Uso complementario	Industrial Impacto bajo; Comercial y servicios Barrio y Centralidad; Equipamiento Barrio y Centralidad.
Uso restringido	Comercial y servicios Ciudad; Equipamiento Ciudad; Comercial y servicios Centralidad Mecánicas y afines.
Uso prohibido	Todos los demás usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	180 m²
Altura Pisos	3 pisos
Frente mínimo	9 m
Retiro frontal	0 m
Retiro lateral 1	0 m
Retiro lateral 2	0 m
Retiro posterior	3 m
COS -Planta baja	85 %
COS total	255 %
Densidad	313 hab./Ha
Observación	Zonas consolidadas centros de los poblados.

2) Definición de límites de asentamientos urbanos no definidos:

Los límites urbanos no definidos de centros poblados y asentamientos humanos dispersos del cantón Pedernales, serán definidos de acuerdo al siguiente procedimiento:

a. Solicitud de propietarios privados o representantes de asentamientos urbanos dirigida a la Coordinación de Planeación del GADM Pedernales, para que se proceda con la delimitación de límite urbano de acuerdo a las condiciones de ocupación urbana y zonas de crecimiento específicas de cada asentamiento.
b. La Coordinación de Planeación del GADM Pedernales, a través de la Dirección de Planificación realizará la gestión administrativa e inspecciones técnicas en sitio que permitan definir la delimitación urbana de los asentamientos urbanos de acuerdo a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo en poblaciones y asentamientos similares.

c. La Dirección Técnica emitirá el informe respectivo, en el cual se incluirá los justificativos técnicos y los resultados de la delimitación urbana del

asentamiento poblado, incluyendo los documentos necesarios (mapas y límites georreferenciados) para conocimiento de la Coordinación de Planeación.

d. La Coordinación de Planeación emitirá el informe técnico respectivo para conocimiento del Consejo Municipal para su respectiva aprobación y elevación Ordenanza o Resolución del GADM Pedernales.

e. El GADM Pedernales, elevará la Ordenanza o Resolución en Registro Oficial para conocimiento público.

f. Los centros poblados con características de centralidad comercial con dinámicas comerciales con sentamientos humanos dispersos, la unidad de planificación actuara en coordinación con las Juntas Parroquiales y Prefectura a fin de ejecutar obras que permitan integración y sectorización de servicios creando dinámicas urbanas de satisfacción con la dotación de servicios sociales y de infraestructura.

g. Las direcciones de Gestión Ambiental; Riesgos, Catastros Avalúos, Control de Construcciones y Registros; Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial; y Patrimonio, cultura y deportes, levantaran información que permita la relocalización de asentamientos humanos dispersos o centros poblados en zonas de riesgo, de zonas de interés arqueológico, zonas de importancia ecológica

h. La dirección de Turismo; Riesgos, Catastros Avalúos, Control de Construcciones y Registros; Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial; y Patrimonio, cultura y deportes, levantarán información y generaran informes que permitan normar actividades turísticas.

Sección Décima Sexta
Zonas de Riesgo Bajo Planificación del Servicio Nacional de Gestión de Riesgo yEmergencias – SNGRE y el GAD Municipal de Pedernales

Art. 101.-Generalidades.- En los segmentos del territorio susceptibles de riesgos originados por amenazas de movimientos de masa o posibles inundaciones, no se permitirá la edificación de vivienda o equipamiento permanente en el territorio cantonal.

En aquellos segmentos que dispongan de Planes Específicos que permitan aplicar las medidas de mitigación y remediación; los propietarios del predio deberán presentar el "Plan de Manejo de Riesgo" y las solvencias técnicas correspondiente de acuerdo a lo que establece el Servicio Nacional de Gestión de Riesgo y Emergencia SNGRE.

Art. 102.-Gestión de riesgo y emergencia.

En situaciones de riesgo y emergencia justificadas, los proyectos y planes parciales a desarrollarse con el fin de mitigar impactos negativos sobre la población, el alcalde o alcaldesa cantón tendrá la potestad de aprobar proyectos y planes parciales de forma directa previo a los informes técnicos pertinentes.

Art. 103.-Áreas de Gestión de Riesgos.

a) **Plan Específico para la Parroquia Cojimíes.**

b) **Inundaciones y Deslizamientos en el Cantón.**

Es un segmento territorial definido por zonas consideradas de riesgo las cuales deben ser tratados adecuadamente para minimizar o evitar impactos negativos por la ocurrencia de eventos naturales que pueden afectar a la población ubicada en las zonas de influencia directa e indirecta.

En el sistema de Programas y Proyectos, se identificó el estudio para generar el Plan de Gestión de Riesgos del Cantón Pedernales, en el cual, debe actualizarse el "Módulo Diagnóstico Territorial Riesgos" del PDOT Vigente.

Los proyectos y acciones que se determinen en el Plan de Gestión de Riesgos Cantonal, tendrán carácter mandatorio y de obligatorio cumplimiento.

Susceptibilidad a inundación	Área (ha)	Descripción
Alta	11.452,01	Son aquellas zonas en donde la inundación pluvial de cualquier frecuencia (Baja, media, alta) produce anegamientos en los depósitos fluvio-marinos (manglares, salitrales), basines, valles indiferenciados, cauces abandonados, terrazas bajas, sectores más bajos de la llanura (Llanura ondulada) y en zonas con suelos de textura fina o muy fina con pendientes menores al 5%.
Media	208,30	Son zonas propensas a inundaciones tanto pluviales (por anegamiento) como fluviales (por desbordamiento de los ríos), generadas por precipitaciones fuertes o extraordinarias, con que cubren las terrazas medias, bancos, diques aluviales y llanura antigua de deposición, localizados en pendientes del 5 al 12 % en suelos de textura fina y muy fina o en zonas con suelos de textura media a gruesa ubicados en pendientes menores al 5%.
Baja	17.791,89	Son aquellas zonas propensas a inundarse por desbordamientos de los ríos originados por eventos hidrometeorológicos extraordinarios, las mismas que cubren las terrazas altas y los niveles medios y altos de la llanura. Estas zonas están ubicadas en las partes adyacentes de los márgenes de los ríos generalmente en pendientes del 12 al 25 %, que en determinados lugares pueden tener pendientes hasta el 40 % (Pie de monte).

Sin Susceptibilidad	163.884,09	Son aquellas zonas que no presentan susceptibilidad a inundaciones, caracterizadas por zonas con pendientes moderadas a fuertes y clases texturales que van de gruesa a moderadamente gruesa y dependiendo de lapendiente del terreno, presentándose incluso en texturas edáfica medias.
Zonas Urbanas	22,62	Corriente Natural de Agua, más o menos continua, desemboca en el mar, enun lago o en otro rio. Algunas veces sus aguas se pierden por infiltración.
Cuerpos de Agua Natural	3.587,8	Área que contiene concentración de casas y otras estructuras.

Art. 104.- Zonas de Protección Territorial, Sistema Vial Nacional, Provincial . -

1) Sistema Vial Nacional.

2) Sistema Vial Provincial.

3) Anillo Vial Rural Restricciones: Construcción de edificios en la franja de protección de ríos y sus afluentes. (ver Tabla 11 Franjas deprotección de cuerpos de agua).

Art. 105.-Zonas de Ejes de Apoyo de Infraestructura Productiva (COT 13).

1) Pedernales – Esmeraldas

2) Pedernales - El Carmen

3) Pedernales – Jama

4) Pedernales – Cojimíes

5) Pedernales – Coaque-Santa Teresa

6) Pedernales-La Cabuya – Diez de agosto

7) Pedernales-Mariano-Atahualpa.

8) Pedernales-Pajales-Cañaveral-Serrano.

Construcción de edificios en la franja de protección de ríos y sus afluentes (ver Tabla 11 Franjas deprotección de cuerpos de agua).

Sección Décima Séptima
Reglamentación de Áreas Urbanas del Cantón

Art. 106.-Codificación de la Zonificación. Para identificar la modalidad de edificación y habilitación del suelo se establece códigos compuestos por una sigla y numerales, cuyos significados son los siguientes:

1) La sigla identifica el uso principal asignado al predio.
2) Los numerales expresan el tamaño mínimo de lote (m2) y la altura máxima de la edificación (números de pisos).

COS o CUS Total: Coeficiente de ocupación del suelo, es el porcentaje de área máxima construible en el terreno
COS PB: Coeficiente de ocupación del suelo en planta baja, es el porcentaje máximo de área construible en planta baja

Tabla 35 Reglamentación de Áreas Urbanas del Cantón

SUAGR	Suspensión de Usos Urbanos, Área de Gestión de Riesgos	Zonas de gestión de riesgos por susceptibilidad a inundaciones y movimientos de masas, se debe prever medidas de mitigación de riesgo. Reglamentación destinada a promover la reubicación del poblado, se permiten usos residenciales preestablecidos, no se permiten nuevas construcciones.
PE	Protección ecológica	Zona de Protección ecológica, ambiental; y geográfica por susceptibilidad a inundaciones y movimientos en masa Bosques Protectores Públicos: Bosques Protectores Privados: Sector TRANSELECTRIC. Prohibición para habilitar el suelo y edificar
PSG	Protección De Seguridad Industrial	Las instalaciones que almacenen materiales o sustancias inflamables deberán mantener un retiro de 150 metros de los linderos del predio hacia su interior y cumplir con la normativa nacional aplicable vigente para cada una de las actividades realizadas en el predio, mismas que deberán ser declaradas al GADM-PED para su control pertinente. Se prohíbe la urbanización con fines de vivienda.
Observación:	Todos los centros poblados dispersos se sujetarán a la ordenanzas y reglamentaciones que se emitan con informes de las direcciones de, gestión ambiental, riesgos, social, patrimonio cultural, Desarrollo comunitario, y Planificación	

Art. 107. CAM (Corredores de Actividades Múltiples). -

Esta zonificación se extiende 40 metros a cada lado del eje de la vía, afectando a los lotes frentistas, como se muestra en las coberturas del **Mapa (revisar anexo 1).** En lotes frentistas cuya área permitida de construcción según la ocupación asignada sea mayor a la cubierta por la zonificación del CAM tendrán dos zonificaciones, debiendo acogerse a las zonificaciones del **Mapa (revisar anexo 1)** y reglamentación definida para cada una de estas en la Ordenanza del PUSG Libro II en las **Tablas Individuales de Zonificación por Usos y Forma de Ocupación del Suelo (revisar anexo 1).**

En el caso de Corredores de Actividades Múltiples afecten a un lote que no sea frentista, este tendrá dos zonificaciones siempre y cuando la zonificación del CAM afecte al lote en valores que vayan del 30% al 70% del área del lote, si el lote no frentista se encuentra afectado al 100% de su área o área construible, este se acogerá por

completo a la zonificación del CAM que lo contenga.

Para este artículo se define el área construible como el área que permite ocuparse con edificación en planta baja a través del COS.

Art. 108.- Vivienda de Interés Social, Zonificación RIS. -

El GAD municipal podrá aprobar proyectos de vivienda de interés social que se rijan a los parámetros de la zonificación Registro de Interés Social RIS que permite lotizaciones conforme el COOTAD con predios mínimos de 90m2 y una altura de la edificación de 3 pisos en forma de ocupación continua sobre línea de fábrica, estos proyectos podrán estar ubicados en cualquier lugar dentro de los Límites urbanos del cantón, aún si el suelo urbano no contiene esta zonificación, promoviendo el derecho a la ciudad.

Art. 109.- Integración parcelaria. -

Los predios que no cumplan con el área requerida según el estándar de lote mínimo definido en cada zonificación, podrán acogerse a la integración parcelaria, unificando dos o más lotes, pudiendo llegar a obtener el máximo aprovechamiento en cuanto a la altura de edificación.

Los predios mayores a 200m2 y menores a 600m2 podrán edificar bajo la zonificación establecida, pero también podrán generar procesos de integración parcelaria con el fin de unificar lotes para cumplir con el lote mínimo y alcanzar el máximo aprovechamiento en altura de la zonificación A.

Los predios que no cumplan con el lote mínimo tendrán que acogerse al Artículo que trata sobre los Predios Menores al Lote Mínimo, no se permiten divisiones en suelo urbano menores a las establecidas mediante el estándar de lote mínimo en la excepción de aquellas que se acojan al artículo referente a Vivienda de Interés Social.

Art. 110.-Predios menores al lote mínimo: Solo los predios que cumplan con todos los requerimientos normativos, en específico el parámetro de lote mínimo, podrán edificar o realizar construcciones al máximo establecido en la altura de la edificación.

Todo predio que no cumpla con los parámetros mínimos establecidos en la normativa, en especial el parámetro de lote mínimo, no podrán edificar más de 3 pisos en altura siempre que la zonificación así lo permita, este inciso aplica a lotes menores a 90m2.

Para que los proyectos sean aprobados, deberán demostrar que el fraccionamiento de los lotes es producto de procesos previos a la vigencia de esta norma y que el proyecto arquitectónico garantiza la iluminación y ventilación directa en todas sus habitaciones y áreas sociales, como lo establece la norma nacional vigente y la del cantón.

Para predios mayores a 90m2 que no cumplen con la zonificación, se determina la siguiente fórmula como medio para facilitar el uso de suelo de predios de procesos desordenados de expansión.

Ecuación 1 Altura máxima de predios con áreas menores al lote mínimo

$$\frac{altura\ de\ edificación\ de\ la\ zonificación\ normativa}{lote\ mínimo\ según\ zonificación\ normativa} = k$$

$$K * \text{área del predio a edificar} = (\text{N. º de pisos})$$
$$\text{Altura permitida a edificar} = (\text{N. º de pisos}) - 0.5$$

De ser el resultado de esta fórmula decimal, se tomará en cuenta el entero inmediato inferior como altura de edificación a permitir.

Se debe fortalecer los procesos de control con el fin de no permitir que se divida terrenos en menos de lo que establece esta norma.

Los terrenos que por mala práctica sean divididos en menos de lo que establece esta normativa una vez expedida no podrán aplicar a esta facilidad, se prohíbe la urbanización en parcelas de áreas menores a las establecidas en esta normativa a excepción de los proyectos de vivienda de interés social donde el GADM estará facultado para aprobar proyectos públicos o privados en suelo urbano, mismos que podrán tener lotes mínimos de 90 metros cuadrados, ocupación continua sobre línea de fábrica con retiro posterior, y una altura de hasta 3 pisos los que deberán regirse bajo la zonificación ZEIS.

Art. 111.-Tablas Individuales de Zonificación por Usos y Forma de Ocupación del Suelo Urbano. - Los usos de suelo urbano en la Ciudad Pedernales se clasifican en los siguientes grupos con sus correspondientes características:

De la siguiente tabla de Zonificaciones Urbanas Detalladas Ciudad Pedernales

CÓDIGO	**MULTIPLE 3-ESPECIAL**
Uso principal	Comercial, y servicios Centralidad
Uso complementario	Residencial; Comercial y servicios Barrio; Equipamiento Barrio y Centralidad
Uso restringido	Comercial y servicios Ciudad; Equipamiento Ciudad; Comercial y serviciosCentralidad Mecánicas y afines.
Uso prohibido	Comercial y servicios Barrio: Tercenas, carnicerías, aves en pie y faenadas,mariscos, frutería, lácteos sin pasteurizar y sus derivados sin pasteurizar, distribuidores de flores, plantas medicinales, expendio de productos perecibles al por mayor y menor.Comercial y servicios Centralidad: Frigoríficos, venta de embutidos y similares y expendio de productos perecibles. Comercial y servicios Ciudad: Bodegas comerciales de productos perecibles, expendio de productos perecibles. Ferias permanentes o similares Todos los demás usos no enunciados en esta tabla. Respetará las condicionantes propias de la zonificación

Lote mínimo	(A)=600 m², se permiten lotes desde (B)=200m2, se incentiva a la reestructuraciónparcelaria, no se permiten nuevos fraccionamientos menores a 600m2
Altura	8 pisos con lotes mínimos de (A)=2000m2, 6 pisos lote mínimo (B)=1000; para permitir edificar la altura máxima de 8 pisos en lotes mínimos, se permite una tolerancia de menos 10% del lote mínimo (A)=2000m2
Frente mínimo	20m para lotes (A)=2000m2 y 15m para lotes mínimos (B)=1000m2
Retiro frontal	2m
Retiro lateral 1	3m
Retiro lateral 2	3m
Retiro posterior	3m
Observación :	Los lotes que se acojan a al lote mínimo de 450 m2 y altura de 4 pisos en esta zonificación contemplar retiros laterales, elretiro, posterior de 3m
COS -Planta baja	63% para lotes (A)=450m2 y 85% para lotes mínimos (B)=450m2
COS total	945% para lotes (A)=2000m2 y 340% para lotes mínimos (B)=450m2
Densidad	875 hab./Ha para lotes (A)=2000m2 y 563 hab./Ha para lotes mínimos (B)=450m2
Observación	Los predios bajo la zonificación A mayores a 200m2 y menores a 600m2 podrán edificar bajo la zonificación R14. Retiros de * 3 m lateral se aplicará a lotes mínimos de 200m2 a partir del 2do nivelen esta zona. El IRM determinará previa inspección; la forma de adosamiento - creando doble retiro entre dos edificaciones. Los usos prohibidos para Comercial y Servicios se emitirán conforme lo determinela Ordenanza

CÓDIGO	**RESIDENCIAL ESPECIAL**
Uso principal	Comercial y Residencial
Uso complementario	Industrial Impacto bajo; Comercial y servicios Barrio; Equipamiento Barrio yCentralidad.
Uso restringido	Comercial y servicios Ciudad; Equipamiento Ciudad
Uso prohibido	Todos los demás usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	1800 m²
Altura Pisos	5 pisos
Frente mínimo	9 m
Retiro frontal	4 m
Retiro lateral 1	1.2 m
Retiro lateral 2	1.2 m
Retiro posterior	3 m
COS -Planta baja	85 %
COS total	425 %

Densidad	417 hab./Ha
Observación	Zonas No consolidadas centros de los poblados.

CÓDIGO	García Moreno
Uso principal	Comercial y servicios Centralidad
Uso complementario	Residencial densidad alta, media y baja; Industrial Impacto bajo; Comercial y servicios Barrio; Equipamiento Barrio y Centralidad;
Uso restringido	Comercial y servicios Ciudad; Equipamiento Ciudad; Comercial y servicios Centralidad Mecánicas y afines
Uso prohibido	Comercial y servicios Barrio: Tercenas, carnicerías, aves en pie y faenadas, mariscos, frutería, lácteos sin pasteurizar y sus derivados sin pasteurizar, distribuidores de flores, plantas medicinales, y expendio de productos perecibles, al por mayor y menor. Comercial y servicios Centralidad: Frigoríficos, venta de embutidos y similares y expendio de productos perecibles, parqueaderos municipales, y, Comercial y servicios Ciudad: Bodegas comerciales de productos perecibles, expendio de productos perecibles. Ferias permanentes o similares Todos los demás usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	180 m²
Altura	8 pisos
Frente mínimo	9 m
Retiro frontal	0 m
Retiro lateral 1	0 m, 3 m a partir del 3° nivel alto
Retiro lateral 2	0 m
Retiro posterior	0 m
COS -Planta baja	85%
COS total	680 %
Densidad	729 hab./Ha
Observación	Retiros con * 3 m lateral se aplicará a partir del 3 nivel en zona de casco antiguo (Mapa de zonificación). El IRM determinara previa inspección; la forma de adosamiento - creando doble retiro entre dos edificaciones.
	Los usos prohibidos para Comercial y Servicios

CÓDIGO	ZEIS
Uso principal	Residencial de interés social alta densidad
Uso complementario	Industrial Impacto bajo; Comercial y servicios Barrio; Equipamiento Barrio.
Uso restringido	Residencial densidad baja y media; Comercial y servicios Centralidad Mecánicasy afines;
Uso prohibido	Comercio y Servicio Ciudad-centros de diversión para adultos. Ferias permanentes o similares; Todos los demás usos no enunciados en estatabla.
Lote mínimo	90 m²
Altura	3 pisos
Frente mínimo	6 m
Retiro frontal	0 m
Retiro lateral 1	0 m

Retiro lateral 2	0 m
Retiro posterior	3 m
COS-Planta baja	80%
COS total	240%
Densidad	625 hab./Ha
Observación	Programas de vivienda de interés social, el GAD municipal podrá aprobarproyectos de vivienda de interés social que se rijan a los parámetros de esta zonificación, estos proyectos podrán estar ubicados en cualquier lugar dentro delos Límites urbanos del cantón, aún si el suelo urbano no contiene esta zonificación, promoviendo el derecho a la ciudad.

CÓDIGO	Lotizaciones Cojimíes-urbanizaciones existentes sin norma en zona rural
Uso principal	Residencial densidad alta
Uso complementario	Residencial densidad media; Industrial Impacto bajo; Comercial y servicios Barrio y Centralidad; Equipamiento Barrio y Centralidad.
Uso restringido	Residencial densidad baja; Comercial y servicios Ciudad; Equipamiento Ciudad; Comercial y servicios Centralidad Mecánicas y afines
Uso prohibido	Comercio y Servicio Ciudad-centros de diversión A, Ferias permanentes osimilares; Todos los demás usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	250 m²
Altura	2 pisos
Frente mínimo	8 m
Retiro frontal	5 m
Retiro lateral 1	2 m
Retiro lateral 2	2 m
Retiro posterior	3 m
COS-Planta baja	30%
COS total	240%
Densidad	469 hab./Ha
Observación	Programas de vivienda en proceso de consolidación

CÓDIGO	RESIDENCIAL 1
Uso principal	Residencial densidad alta
Uso complementario	Residencial densidad media; Industrial Impacto bajo; Comercial y servicios Barrio y Centralidad; Equipamiento Barrio y Centralidad.
Uso restringido	Residencial densidad baja; Comercial y servicios Ciudad; Equipamiento Ciudad;Comercial y servicios Centralidad Mecánicas y afines

Uso prohibido	Comercio y Servicio Ciudad-centros de diversión-A Comercial y Servicios Barrio: tercenas, carnicerías, aves en pie y faenadas, mariscos, frutería, lácteos sin pasteurizar y sus derivados sin pasteurizar, distribuidores de flores, plantas medicinales, y expendio de productos perecibles,al por mayor y menor. Comercial y Servicios Centralidad: frigoríficos, venta de embutidos y similares yexpendio de productos perecibles.; y, Comercial y Servicios Ciudad: bodegas comerciales de productos perecibles, expendio de productos perecibles. Ferias permanentes o similares Todos los demás usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	1000 m²
Altura	3 pisos
Frente mínimo	9 m
Retiro frontal	0 m
Retiro lateral 1	0 m
Retiro lateral 2	0 m
Retiro posterior	3 m
COS -Planta baja	85%
COS total	255%
Densidad	313 hab./Ha
Observación	Zonas en proceso de consolidación.

CÓDIGO	RESIDENCIAL 2
Uso principal	Residencial densidad alta
Uso complementario	Residencial densidad media; Industrial Impacto bajo; Comercial y servicios Barrio y Centralidad; Equipamiento Barrio y Centralidad.
Uso restringido	Residencial densidad baja; Comercial y servicios Ciudad; Equipamiento Ciudad;Comercial y servicios Centralidad Mecánicas y afines.
Uso prohibido	Comercio y Servicio Ciudad-centros de diversión-A. Ferias permanentes o similares; Todos los demás usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	2000 m²
Altura	3 pisos
Frente mínimo	10 m
Retiro frontal	0 m
Retiro lateral 1	0 m
Retiro lateral 2	0 m
Retiro posterior	3 m
COS -Planta baja	85 %
COS total	255 %
Densidad	281hab./Ha
Observación	Zonas en proceso de consolidación

CÓDIGO	MULTIPLE 1
Uso principal	Residencial densidad alta
Uso complementario	Residencial densidad media; Industrial Impacto bajo; Comercial y servicios Barrio y Centralidad; Equipamiento Barrio y Centralidad.
Uso restringido	Residencial densidad baja; Comercial y servicios Ciudad; Equipamiento Ciudad;Comercial y servicios Centralidad Mecánicas y afines.
Uso prohibido	Comercio y Servicio Ciudad-centros de diversión-A.Ferias permanentes o similares. Comercial y Servicios Centralidad: parqueaderos municipales.Todos los demás usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	2000 m²
Altura	4 pisos
Frente mínimo	10 m
Retiro frontal	0 m
Retiro lateral 1	0 m
Retiro lateral 2	0 m
Retiro posterior	3 m
COS -Planta baja	85 %
COS total	340 %
Densidad	375 hab./Ha
Observación	Zonas en proceso de consolidación.

CÓDIGO	MULTIPLE 2
Uso principal	Residencial densidad alta
Uso complementario	Residencial densidad media; Industrial Impacto bajo; Comercial y servicios Barrio y Centralidad; Equipamiento Barrio y Centralidad.
Uso restringido	Residencial densidad baja; Comercial y servicios Ciudad; Equipamiento Ciudad;Comercial y servicios Centralidad Mecánicas y afines.
Uso prohibido	Comercio y Servicio Ciudad-centros de diversión-A. Ferias permanentes o similares; Todos los demás usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	2000 m²
Altura	6 pisos
Frente mínimo	10 m
Retiro frontal	0 m
Retiro lateral 1	0 m
Retiro lateral 2	0 m
Retiro posterior	3 m
COS -Planta baja	85 %
COS total	510 %
Densidad	563 hab./Ha
Observación	Zonas en proceso de consolidación

CÓDIGO	
Uso principal	Residencial densidad baja

Uso complementario	Residencial densidad media; Industrial Impacto bajo; Comercial y servicios Barrioy Centralidad; Equipamiento Barrio y Centralidad.
Uso restringido	Residencial densidad alta; Comercial y servicios Ciudad; Equipamiento Ciudad;Comercial y servicios Centralidad Mecánicas y afines.
Uso prohibido	Comercio y Servicio Ciudad-centros de diversión-A. Ferias permanentes o similares; Todos los demás usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	1000 m²
Altura	2 pisos
Frente mínimo	25 m
Retiro frontal	5 m
Retiro lateral 1	3 m
Retiro lateral 2	3 m
Retiro posterior	5 m
COS -Planta baja	57 %
COS total	114 %
Densidad	38 hab./Ha
Observación	Zonas en proceso de consolidación

CÓDIGO	CAM vía Jama (desde limite urbano a límite de expansión urbana)
Uso principal	Corredores actividades múltiples: Residencial densidad alta; Comercial yservicios Centralidad y Ciudad; Equipamiento Centralidad y Ciudad, Hoteles
Uso complementario	Residencial densidad media; Industrial Impacto bajo; Comercial y servicios Barrio; Equipamiento Barrio.
Uso restringido	Residencial densidad baja
Uso prohibido	Todos los demás usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	180 m²
Altura Pisos	5 pisos
Frente mínimo	9 m
Retiro frontal	2 m
Retiro lateral 1	1 m
Retiro lateral 2	1 m
Retiro posterior	3 m
COS -Planta baja	85 %
COS total	425 %
Densidad	417 hab./Ha
Observación	Zonas consolidadas sobre vías principales (arterias) de acceso.

Uso principal	Corredores actividades múltiples: Residencial densidad alta; Comercial y serviciosCentralidad y Ciudad; Equipamiento Centralidad y Ciudad.
Uso complementario	Residencial densidad media; Industrial Impacto bajo; Comercial y servicios Barrio;Equipamiento Barrio.

Uso restringido	Residencial densidad baja; Comercial y servicios Centralidad Mecánicas y afines.
Uso prohibido	Ferias Permanentes o similares; Todos los demás usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	200 m²
Altura	4 pisos
Frente mínimo	10 m
Retiro frontal	0 m
Retiro lateral 1	0 m
Retiro lateral 2	0 m
Retiro posterior	3 m
COS -Planta baja	85%
COS total	340%
Densidad	281 hab./Ha
Observación	Zonas consolidadas sobre vías arteriales Los usos prohibidos para Comercial y Servicios se emitirán conforme lo determinela Ordenanza 040 Sobre el Uso, Funcionamiento y Administración de los Mercados Municipales y Funcionamiento de las Ferias en el Cantón PEDERNALES u otraordenanza específica.

CÓDIGO	CAM vía Cojimíes (desde limite urbano a límite de expansión urbana)
Uso principal	Corredores actividades múltiples: Residencial densidad alta; Comercial y serviciosCentralidad y Ciudad; Equipamiento Centralidad y Ciudad.
Uso complementario	Residencial densidad media; Comercial y servicios Barrio;Equipamiento Barrio; Comercial y servicios Centralidad Hoteleros y afines.
Uso restringido	Residencial densidad baja; Comercial y servicios Centralidad Mecánicas y afines.
Uso prohibido	Ferias Permanentes o similares; Todos los demás usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	500 m²
Altura	5 pisos
Frente mínimo	10 m
Retiro frontal	5 m
Retiro lateral 1	1.5 m
Retiro lateral 2	1.5 m
Retiro posterior	3 m
COS -Planta baja	85%
COS total	425%
Densidad	375 hab./Ha
Observación	Zonas consolidadas sobre vías arteriales
CÓDIGO	CAM vía Chamanga (desde limite urbano a límite de expansión urbana)
Uso principal	Corredores actividades múltiples: Residencial densidad alta; Comercial y serviciosCentralidad y Ciudad; Equipamiento Centralidad y Ciudad. Moteles

Uso complementario	Residencial densidad media; Industrial Impacto bajo; Comercial y servicios Barrio;Equipamiento Barrio.
Uso restringido	Residencial densidad baja; Comercial y servicios Centralidad Mecánicas y afines;Comercio y Servicio Rural.
Uso prohibido	Comercio y Servicio Ciudad-centros de diversión-A. Comercial y Servicios Barrio: tercenas, carnicerías, aves en pie y faenadas, mariscos, frutería, lácteos sin pasteurizar y sus derivados sin pasteurizar, distribuidores de flores, plantas medicinales, y expendio de productos perecibles, alpor mayor y menor. Comercial y Servicios Centralidad: frigoríficos, venta de embutidos y similares y expendio de productos perecibles.; y, Comercial y Servicios Ciudad: bodegas comerciales de productos perecibles, expendio de productos perecibles. Ferias permanentes o similares. Todos los demás usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	200 m²
Altura	6 pisos
Frente mínimo	10 m
Retiro frontal	0 m
Retiro lateral 1	0 m
Retiro lateral 2	0 m
Retiro posterior	3 m
COS -Planta baja	85%
COS total	510%
Densidad	469hab./Ha
Observación	Zonas consolidadas sobre vías arteriales

CÓDIGO	CAM vía a Él Carmen (desde limite urbano a límite de expansión urbana)
Uso principal	Corredores actividades múltiples: Hoteles, Residencial densidad alta; Comercial y serviciosCentralidad y Ciudad; Equipamiento Centralidad y Ciudad.
Uso complementario	Residencial densidad media; Industrial Impacto bajo; Comercial y servicios Barrio; Equipamiento Barrio.
Uso restringido	Residencial densidad baja; Comercial y servicios Centralidad Mecánicas y afines;Comercio y Servicio Rural, Moteles.
Uso prohibido	Comercial y servicios Barrio: Tercenas, carnicerías, aves en pie y faenadas, mariscos, frutería, lácteos sin pasteurizar y sus derivados sin pasteurizar, distribuidores de flores, plantas medicinales, y expendio de productos perecibles,al por mayor y menor. Comercial y servicios Centralidad: Frigoríficos, venta de embutidos y similares yexpendio de productos perecibles; y, Comercial y servicios Ciudad: Bodegas comerciales de productos perecibles,expendio de productos perecibles. Ferias permanentes o similares Todos los demás usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	240 m²

Altura	8 pisos
Frente mínimo	10 m
Retiro frontal	0 m
Retiro lateral 1	0 m
Retiro lateral 2	0 m
Retiro posterior	3 m
COS -Planta baja	88 %
COS total	700 %
Densidad	547 hab./Ha
Observación	Zonas consolidadas sobre vías arteriales. Los usos prohibidos para Comercial y Servicios se emitirán conforme lo determinela Ordenanza 040 Sobre el Uso, Funcionamiento y Administración de los Mercados Municipales y Funcionamiento de las Ferias en el Cantón PEDERNALES u otra ordenanza específica.

CÓDIGO	CAM calle Plaza Costa
Uso principal	Corredores actividades múltiples: Residencial densidad alta; Comercial y serviciosCentralidad y Ciudad; Equipamiento Centralidad y Ciudad.
Uso complementario	Residencial densidad media; Industrial Impacto bajo; Comercial y servicios Barrio; Equipamiento Barrio.
Uso restringido	Residencial densidad baja; Comercial y servicios Centralidad Mecánicas y afines;Comercio y Servicio Rural.
Uso prohibido	Comercial y servicios Barrio: Tercenas, carnicerías, aves en pie y faenadas, mariscos, frutería, lácteos sin pasteurizar y sus derivados sin pasteurizar, distribuidores de flores, plantas medicinales, y expendio de productos perecibles,al por mayor y menor. Comercial y servicios Centralidad: Frigoríficos, venta de embutidos y similares yexpendio de productos perecibles y, Comercial y servicios Ciudad: Bodegas comerciales de productos perecibles, expendio de productos perecibles. Ferias permanentes o similares Todos los demás usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	1000 m²
Altura	4 pisos
Frente mínimo	10 m
Retiro frontal	1 m
Retiro lateral 1	1 m
Retiro lateral 2	1 m
Retiro posterior	3 m
COS -Planta baja	88 %
COS total	875 %
Densidad	703 hab./Ha
Observación	Zonas consolidadas sobre vías arteriales.
	Los usos prohibidos para Comercial y Servicios se emitirán conforme lo determinela Ordenanza Sobre el Uso, Funcionamiento y Administración de los Mercados Municipales y Funcionamiento de las Ferias en el Cantón Pedernales u otra ordenanza específica.

CÓDIGO	CAM AV. Maximino Puertas
Uso principal	Corredores actividades múltiples; Comercial y servicios Centralidad y Ciudad; Equipamiento Centralidad y Ciudad, Centros de diversión, Residencial densidad media.
Uso complementario	Industrial Impacto bajo; Comercial y servicios Barrio; Equipamiento Barrio. Hoteles, Residencial densidad baja.
Uso restringido	Residencial densidad alta; Comercial y servicios Centralidad Mecánicas y afines.
Uso prohibido	Comercio y Servicio Ciudad-centros de diversión- Comercial y servicios Barrio: Comercial y servicios Ciudad: Bodegas comerciales de productos no perecibles, expendio de productos perecibles, materiales de construcción. Ferias Permanentes, Todos los demás usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	400 m² lote de más de 2000 m2 no divisibles
Altura	4 pisos lote de más de 2000 m2 10 pisos
Frente mínimo	12 m
Retiro frontal	3 m
Retiro lateral 1	1.5 m
Retiro lateral 2	1.5 m
Retiro posterior	3 m
COS-Planta baja	88 %
COS total	1056 %
Densidad	688 hab./Ha
Observación	Zonas consolidadas sobre vías colectoras., permitirá la implantación de centros de diversión sin restricción de distancia alguna. Los usos prohibidos para Comercial y Servicios se emitirán conforme lo determine la Ordenanza respectiva Venta de agregados de construcción pre existentes a la norma

CÓDIGO	Pe Lote mitad del Mundo-bosque de Ciudad María Luisa, Santa Marianita en área rural propiedades perimetrales o de amortiguamiento y limitantes a las reservas PANE y ACUS-Cerro Pata de Pájaro.
Uso principal	Protección ecológica
Uso complementario	No aplica.
Uso restringido	No aplica.
Uso prohibido	Todos los demás usos no enunciados en esta tabla

Lote mínimo	No aplica.
Altura	No aplica.
Frente mínimo	No aplica.
Retiro frontal	No aplica.
Retiro lateral 1	No aplica.
Retiro lateral 2	No aplica.
Retiro posterior	No aplica.
COS-Planta baja	No aplica.
COS total	No aplica.
Densidad	No aplica.
Observación	Zona de Protección ecológica ambiental y geográfica por susceptibilidad a inundaciones y movimientos en masa, se debe prever medidas de mitigación deriesgo. Zona para reforestación y aprovechamiento eco-turístico: Admite edificacionesamigables con el ambiente; tecnologías alternativas no contaminantes; jardín botánico, museo etnográfico, senderos naturales, miradores, fuentes de agua, vivienda ecológica de baja densidad.

CÓDIGO	SUAGR-zona de playa Pedernales-Chorrera-Las Palmitas, La huecada, otras zonas determinadas por Gestión de Riesgos.
Uso principal	Suspensión de usos urbanos área de gestión de riesgos
Uso complementario	No aplica.
Uso restringido	Comercio.
Uso prohibido	Deforestación. Todos los demás usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	No aplica.
Altura	No aplica.
Frente mínimo	No aplica.
Retiro frontal	No aplica.
Retiro lateral 1	No aplica.
Retiro lateral 2	No aplica.
Retiro posterior	No aplica.
COS-Planta baja	No aplica.
COS total	No aplica.
Densidad	No aplica.
Observación	Zona de Gestión de Riesgos por susceptibilidad a inundaciones y movimientosen masa, se debe prever medidas de mitigación de riesgo. Reglamentación destinada a promover la reubicación del poblado, se permitenuso comercial preestablecidos, no se permiten nuevas construcciones.

CÓDIGO	(PSG) PROTECCIÓN DE SEGURIDAD INDUSTRIAL
Uso principal	Industrial impacto medio (I2)
Uso complementario	Industrial impacto bajo (I1)
Uso restringido	(Laboratorios, centros de investigación, talleres); Industrial impacto alto (I3), Industrial peligroso (I4); Comercio y Servicio.
Uso prohibido	Todos los demás usos no enunciados en esta tabla
Lote mínimo	2500 m²
Altura	2 pisos
Frente mínimo	50 m
Retiro frontal	10 m
Retiro lateral 1	5 m
Retiro lateral 2	5 m
Retiro posterior	5 m
COS-Planta baja	50 %
COS total	100 %
Densidad	No aplica.
Observación	Las instalaciones que almacenen materiales o sustancias inflamables deberán mantener un retiro de 150 metros de los linderos del predio hacia su interior y cumplir con la normativa nacional aplicable vigente para cada una de las actividades realizadas en el predio, mismas que deberán ser declaradas al GADM-PEDpara su control pertinente. Se prohíbe la urbanización con fines de vivienda.

CAPITULO VI
COMPATIBILIDADES

Los usos de suelo urbano, rural de PEDERNALES y su compatibilidad, se identifican en las Tablas (revisar anexo 1) generales de cada zonificación.

Uso de suelo

De conformidad a lo que define la ley, el uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación, previstas en la Ley (Art. 21). Se refiere en particular a las actividades que se desarrollen en los predios que constan dentro de un polígono de intervención territorial.

Usos generales y específicos

Uso general es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario (Art. 22). Para efectos del presente plan, se definen los usos generales presentados en la

De conformidad con la LOOTUGS, los usos específicos son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

Uso principal. Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.

Uso complementario. Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.

Uso restringido. Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.

Uso prohibido. Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Los usos urbanos específicos, se determinan en los cuadros que se encuentran en esta sección, por cada uso principal, que determinan actividades económicas ejemplificativas, sobre las cuales se deberán expedir las respectivas licencias de funcionamiento o patentes de dichas actividades, para que puedan operar. Estos listados deberán ser revisados continuamente por la municipalidad.

Residencial

De conformidad con la Resolución No. 005-CTUGS-2020, el uso residencial se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. Para el cantón Pedernales existen dos tipos de uso residencial:

Residencial 1

Zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura.

Los equipamientos podrán ocupar el 100% del COS Total, las actividades de comercio y servicios podrán ocupar hasta un máximo del 50% de COS PB.

Residencial 2

Zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.

Los equipamientos y las actividades de comercio y servicios podrán ocupar hasta el 100% del COS Total.

Múltiple

De conformidad con la Resolución No. 005-CTUGS-2020, el uso múltiple se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de

bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Se ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales.

Comercio y Servicios

De conformidad con la Resolución No. 005-CTUGS-2020, el uso comercio y servicios se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Se ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales.

El uso comercial y servicios se clasifica por escalas:

Comercio y servicios barriales

Constituyen las actividades que son compatibles con el uso de suelo residencial y contienen los comercios básicos para consumo diario, tales como servicios de apoyo a las áreas residenciales, oficinas menores y alojamiento doméstico no permanente.

Comercio y servicios sectoriales

Constituyen las actividades que sirven a los distintos sectores o Zonas Homogéneas Urbanas y Rurales, permitiendo actividades de comercio con un bajo impacto con el medio ambiente. Está compuesto por comercios especializados que sirven a todo un sector y que generan tráfico vehicular y de carga. Permite también brindar servicios especializados que están cerca a zonas residenciales, contienen comercios de menor escala, oficinas de negocios, empresas, sedes gubernamentales, etc. Finalmente permite actividades de alojamiento permanente según las limitaciones que se establecen en el cuadro anexo.

Comercio y servicios cantonales

Contiene las actividades de tipo comercial y servicios que sirven a todo a la ciudad de manera general y al cantón. Contiene a su vez comercio y servicios restringidos que serán compatibles según la sección de compatibilidad de usos.

Contiene comercio y servicios que ubicándose en zonas determinadas rebasan la magnitud de la ciudad y sirven a todo el cantón. Contiene establecimientos que generan alto tráfico vehicular y de carga, que afectan la imagen urbana y otras actividades económicas que son propias de sectores o barrios; centros de diversión que que tienen un alto impacto para la vida diaria de la ciudad; almacenes y bodegas con una perspectiva mayorista, centros comerciales mayores; alojamiento con una capacidad de cama superior a la escala sectorial. De manera especial contiene comercio restringido, y talleres de servicios que por ruido, vibración, olores, humo, polvo, debe tener una zona determinada en la ciudad.

Uso Específico	Simbología	Escala	Código	Actividades
Comercio	C	Barrial	CB	Actividades de peluquería y otros tratamientos de belleza
				Alquiler con fines operativos de maquinarias y equipo de oficina
				Alquiler de duchas de vestidores y duchas de agua dulce
				Alquiler de equipo de computación/cybercafé
				Reparación y arreglos de prendas de vestir
				Servicio de instalación, mantenimiento de electrodomésticos
				Tienda de abarrotes
				Venta al por menor de artículos de bazar en general
				Venta al por menor de artículos de papelería
				Venta al por menor de carne, pollo, chancho y derivados
				Venta al por menor de mariscos
				Venta al por menor de prendas de vestir y calzado
				Venta de pan, panecillos pasteles
				Venta al por menor de productos farmacéuticos
				Ventas de bocaditos dulce y servicios de comida bajo contrato
		Sectorial	CS	Venta al por menor de arroz, cacao, etc.
				Venta al por menor de artefactos electrodoméstico
				Venta al por menor de artículos de ferretería
				Venta al por menor de ataúdes
				Venta al por menor de bebidas alcohólicas artesanales
				Venta al por menor de equipos de telecomunicación, celulares, piezas y accesorios
				Venta al por menor de gas en bombona
				Venta al por menor de muebles de cualquier material
				Venta al por menor de productos naturistas
				Venta al por menor de productos veterinarios
				Venta de alimentos balanceados, abonos orgánicos
				Venta de artículos de plástico
				Venta de insumos agropecuarios
				Venta de licor y servicio de entretenimiento
				Venta de lubricantes, aceites, filtros etc.
				Venta de productos cosméticos
				Ventas al por menor de productos de perfumería
				Ventas al por menor de productos para fiestas
				Ventas de armas, municiones y accesorios
				Ventas de boletos de lotería
				Ventas de lentes y exámenes visuales
				Venta al por mayor de bebidas alcohólicas
				Venta al por mayor de productos de supermercado

Comercio	C	Cantonal	CC	Venta al por mayor de productos naturales medicinales
				Venta al por mayor de teléfono y equipo de computación
				Venta al por mayor de todo tipo de partes, componentes.
				Venta al por mayor y menor de madera
				Venta al por mayor y menor de materiales de construcción
				Venta al por mayor y menor de prendas de vestir en general
				Venta al por menor y mayor de desechos y material reciclable
				Venta al por menor y mayor de helados y bolos
				Venta al por menor y mayor de marisco
				Venta al por menor y mayor de materiales de papelerías
				Venta al por menor y mayor de partes piezas y accesorios demoto
				Venta al por mayor de artículos de bazar
Servicios	S	Barrial	SB	Actividades de oficina
				Gimnasios y otras instalaciones para actividades deportivas bajo techo
				Servicio de alimentos y bebidas (prohibida la venta de licor de manera predominante o exclusiva)
		Sectorial	SS	Actividades de apoyo a la enseñanza
				Actividades profesionales y de consultoría técnica
				Actividades de clubes deportivos, ligas deportivas y afines
				Actividades de mensajería
				Actividades financieras y de seguros
				Centro de diagnóstico por imagen
				Centro de distribución de gas GLP
				Centro de spa y salón de masaje
				Centros de formación técnica y profesional
				Consulta y tratamiento por médicos generales y especialistas, hasta 6 unidades de consulta
				Gallera o coliseo de gallos
				Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de lasciencias naturales y la ingeniería.
				Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de lasciencias sociales y las humanidades
				Lavado y limpieza de vehículos y motocicletas
				Lavado y limpieza, incluida la limpieza en seco, de productostextiles y de piel
				Mantenimiento y reparación de vehículos automotores
				Galerías de arte
				Publicidad
				Organización y gestión de eventos
				Sala de juegos electrónicos y mecánicos sin apuestas o premios

Servicios	S	Sectorial	SS	Servicio de estampados serigráficos de productos textiles
				Servicio de reparación y mantenimiento de aparatos eléctricos
				Servicios de grabación de sonidos en discos o en cintas
			SS2	Servicios administrativos y de apoyo
				Agencia de viajes
				Centros de diversión/discotecas/bares
				Servicio de hospedaje
		Cantonal	SC1	Agencias y patios de vehículos automotores livianos
				Bodegas de almacenamiento sin tratamiento
				Bodegas de productos perecibles
				Centro de acopio de gas GLP
				Todas las actividades de transporte de carga por carretera
			SC2	Servicio de hospedaje en moteles
				Casas de citas
				Clubes nocturnos
				Centros de tolerancia
			SC3	Actividades de espectáculos de rodeo
				Actividades de espectáculos en vivo, distintos de los deportivos

Tabla 8. Uso de suelo Comercial y de Servicios

Uso Específico	Simbología	Escala	Código	Actividades
Industrial	I	Bajo Impacto	I1	Carpinterías y reparación de muebles
				Cerrajería, ensamblaje de productos sin fundición, aleación y galvanoplastia
				Ebanistería
				Editoriales e industrias conexas
				Elaboración artesanal de instrumentos musicales
				Elaboración artesanal de dulces, cocadas, melcochas entre otros
				Elaboración de artículos deportivos
				Elaboración de masas mezcladas para fabricación de pasteles
				Elaboración artesanal de helados, sorbetes, granizados y afines
				Fabricación de productos de informática, electrónica y óptica
				Imprentas artesanales, encuadernación (excepto la manufactura de los componentes básicos)
				Impresión y reproducción de grabaciones
				Panificadora

				Reparación de bicicletas
				Reparación de motocicletas y mototaxis
				Reparación y mantenimiento de aparatos electrónicos
				Taller de artículos de cuero, calzado en pequeña escala
				Talleres de orfebrería y joyería
				Tapicerías artesanales
		Medio Impacto	I2	Bloqueras
				Cervecerías, vinerías, destilerías de producción artesanal
				Elaboración de artículos plásticos
				Elaboración de productos de cerámica
				Empacado y etiquetado de mariscos, productos cárnicos y afines
				Criaderos de pollos y aves de corral
				Fabricación botes de fibra de vidrio
				Fabricación de aire acondicionado
				Fabricación de bicicletas
				Fabricación de colchones sin polimerización
				Fabricación de hielo seco (dióxido de carbono) o natural
				Fabricación de motocicletas, mototaxis y repuestos
Industrial	I	Medio Impacto	I2	Fabricación de muebles y accesorios metálicos
				Fabricación de productos textiles
				Fabricación de puntales, andamios
				Fabricación de tanques o recipientes a base de soldadura
				Fabricación de vidrio y objetos de vidrio
				Fábricas para el procesamiento de café
				Laboratorios de investigación, análisis, experimentación o pruebas
				Laboratorios de larvas de camarón
				Moliendas de harina y similares
				Panificadoras y productos en base de harina (1000-25000 lts)
				Pasteurización de leche y sus derivados y/o procesamiento de leche para la obtención de quesos, mantequilla, etc.
				Plantas frigoríficas
				Producción artesanal de embutidos
				Producción de aparatos ortopédicos
				Producción de aparatos protésicos
				Producción de bebidas alcohólicas que no incluye proceso de destilación
				Producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas
				Producción de conservas de alimentos secos y deshidratados
				Producción de conservas, mermeladas, jarabes, concentrados, aderezos, especias y extractos industriales.

				Producción de frutas, jugos, vegetales y comida congelada, helados y afines
		Alto Impacto	I3	Bodega de baterías y materiales contaminados con productos peligrosos
				Bodega de chatarra con balanza alto rango para pallets
				Centrales termoeléctricas
				Construcción y/u operación de fábricas para elaboración dealimentos para animales
				Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas
				Embotellado industrial con agua sin potabilizar
				Fabricación de asfalto o productos asfálticos
				Fabricación de baldosas y losetas de recubrimiento
				Fabricación de cemento
				Fabricación de equipo eléctrico
				Fabricación de instrumentos y materiales médicos y odontológicos.
				Fabricación de jabón, detergentes y afines
				Fabricación de juegos y juguetes.
				Fabricación de maquinaria agrícola

Industrial	I	Alto Impacto	I3	Fabricación de maquinaria para la construcción
				Fabricación de otros productos minerales no metálicos
				Fabricación de papel y de productos de papel
				Fabricación de pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas
				Fabricación de productos de caucho natural o sintético y plástico
				Fabricación de productos de grafito
				Fabricación de productos farmacéuticos, sustancias químicas medicinales y productos botánicos de uso farmacéutico
				Fabricación de productos primarios del hierro y acero
				Fabricación de productos veterinarios
				Fabricación de tinta
				Fabricación industrial de cosméticos
				Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varillas, vigas, rieles)
				Fabricación y montaje de camiones
				Fábricas para producción de bebidas carbonatadas ogaseosa
				Hormigoneras
				Industria metalmecánica
				Industria tabacalera
				Pasteurización de leche y sus derivados y/o procesamientode leche para la obtención de quesos, mantequilla, etc. (>25000 lts)
				Planta de tratamiento y energía eléctrica
				Procesamiento de aceites y grasas animales y vegetales
				Procesamiento de pescado, crustáceos y otros productos marinos
				Producción industrial de confites
				Producción industrial de embutidos
				Producción y comercialización de fertilizantes, abonos
				Producción y comercialización de plaguicidas, desinfectantes
				Productos de cal y/o yeso
				Tinturado de textiles y pieles
				Tubos de cemento

Elaboración: Equipo Consultor PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032 PUGS 2032

Residencial			
Densidad baja	Ciudad	Rb	Viviendas de baja densidad, hasta 140 habitantes por Ha.
Densidad Media	Ciudad	Rm	Viviendas de densidad media, entre 140 y 240 habitantes por Ha.
Densidadalta	Ciudad	Ra	Viviendas de alta densidad, de más de 240 habitantes por Ha.

Industrial			
Impactobajo	Barrio	I1	Industria de bajo impacto: Talleres artesanales, manufacturas y establecimientos especializados de servicios, compatibles con losusos residenciales, envasadoras de agua, reparación equipos de comunicación, yogures, tapicerías, además todas las actividades normadas por la autoridad nacional competente MAAE y catalogadas por el SUIA como categoría I.
			Talleres artesanales; pequeña industria de procesos secos; talleres fotográficos, tintorerías, imprentas, estampados; confecciones y manufacturas, artesanías, mueblerías, artesanías, metálicas, boqueras artesanales. No podrá calificarse en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB de 6H00 a 20H00, o mayor a 40 dB de 20H00 a 6H00.
			Manufacturas: Comprende la elaboración de productos que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales y las actividades dedicadas al trabajo artesanal domiciliario, normalmente familiar, cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta. Se prohíbe el uso y almacenamiento de materiales inflamables, reactivos, corrosivos, tóxicos, patógenos, radioactivos yexplosivos y manufacturas menores que generen impactos nocivos al medio ambiente o riesgos a la salud de la población.
			Establecimientos especializados de servicios: Son los que no generan impactos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores.
Impacto medio	Centralidad	I2	Industrias de mediano impacto, emplazamiento condicionado a la existencia de medidas de control. Comprende los establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados, de acuerdoa la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidascorrectivas y riesgos ambientales causados. Se clasifican en dosgrupos:
			El primero se refiere a aquellas industrias cuyo impacto puede ser controlado a través de soluciones técnicas básicas.
			El segundo grupo se refiere a aquellas industrias que requieren medidas preventivas, correctivas y de control específicas. Elaboraciónde pastas de cacao y pulpa de fruta. Pequeña industria en general, exceptuando la de procesos mayoritariamente secos, tintorerías, imprentas, bloqueras, industriales, hormigoneras, fábricas de tubos y baldosas, establecimientos de distribución de: pinturas, solventes y otras sustancias inflamables; productos plásticos, papel, bebidas gaseosas; industrias de procesos húmedos y que descargan a la atmósfera contaminantes gaseosos y material de partículas.
			No podrá calificarse en este grupo: a ninguna industria que genere enel ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 60 dB de 6H00 a 20H00, o mayor a 50 dB de 20H00 a 6H00.
			Industrias de alto impacto. Comprende las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones querequieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos.

Impactoalto	Rural	I3	Procesamiento de: ácidos, aceites sin base de hidrocarburos,alcoholes, bebidas alcohólicas, curtiembres, destilerías, carrocerías, metales, fundiciones, fabricación de piezas industriales metálicas, aserraderos, recicladoras de materiales metálicos, pinturas, productosquímicos inflamables y volátiles, vidrios, plantas termoeléctricas,canteras (a cielo abierto y en cauces de ríos); Centros de faenamientode animales, camales, industria de cárnicos.
			Se calificará en este grupo: a industrias o actividades que generen enel ambiente externo un nivel de presión sonora, mayor a 60 dB de 6H00 a 20H00, o mayor a 50 dB de 20H00 a 6H00. No podrá calificarse en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 70 dB de 6H00 a 20H00, o mayor a 60 dB de 20H00 a 6H00.
Industria Peligrosa	Rural	I4	Industrias peligrosas, Son establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y substancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas, que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos.
			Para la localización de estas industrias, se revisará cada caso individualmente y se aplicará la normativa que para cada una existierea nivel nacional, incompatibles con otros usos que no sean industriales. Su emplazamiento será fuera del Límite Urbano o de centros poblados, bajo medidas de seguridad.
			Almacenamiento de combustibles, productoras-envasadoras o almacenadoras de aceites o grasas a base de hidrocarburos, envasadoras de gas licuado de petróleo; productoras, envasadoras o almacenadoras de gases industriales (oxigeno, acetileno, hidrógeno, etc.); actividades o industrias que produzcan, almacenen o utilicen explosivos; fábricas de compuestos químicos tóxicos o letales(cualquiera sea su uso o estado físico); fábricas, instituciones de investigación, instituciones militares u otras que produzcan, almacenen o utilicen sustancias radioactivas, con excepción de centros hospitalarios, Plantas tratamiento desechos, Complejo Ambiental, laguna oxidación, planta de tratamiento de aguas servidas.

COMERCIO Y SERVICIOS			
Local	Barrio	CSB	Comercio básico: tiendas de barrio, tercenas, carnicerías, farmacias, licoreras, bazares, papelerías, lavanderías en seco, consultorios médicos, sastrerías, reparación de calzado, joyerías y relojerías; abarrotes, carnicerías, fruterías, panaderías, confiterías, heladerías, boticas, papelerías, floristería, fotocopiadoras, cafeterías, comedores. Alfombras, telas y cortinas, artículos de cristalería, porcelana y cerámica, artículos para el hogar en general,deportivos y de oficina, distribuidora de flores y artículos de jardinería, discos (audio y video), joyerías relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, licorerías (ventaen botella cerrada), venta de ropa, almacén de zapatos, venta de pinturas, vidrierías y espejos, internet, café net y similares, comidas rápidas, baños turcos y sauna, venta de alimentos y accesorios paramascotas, venta de loterías, venta verduras, legumbres, frutas,accesorios electrodomésticos, venta huevos.
			Servicios básicos: Venta de muebles, lavado de ropa, alfombras y tapices; teñido de prendas, servicio de limpieza y mantenimiento, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, zapaterías, alquiler de trajes, peluquería para mascotas.
			Oficinas: privadas individuales hasta 120 m².
			Alojamiento doméstico: Casa de huéspedes, posadas, residenciasestudiantiles con menos de 6 habitaciones, departamentos.
			Comercios especializados: frigoríficos con venta de embutidos similares, delicatesen, antigüedades y decoración, equipos de iluminación y sonido, venta de bicicletas y motocicletas, distribuidora de flores y artículos de jardinería, galerías de arte, artículos de dibujo y fotografía, venta materiales publicidad, instrumentos musicales, venta de muebles para el hogar, accesorios de baño, venta de ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóvil (sin taller), alineación y balanceo de llantas, venta de llantas, venta de lubricantes, venta productos de tapicería, materiales eléctricos, ferreterías medianas, centros de cosmetología y masajes terapéuticos, centros de reacondicionamiento físico y

Desconcentrado	Centralidad	CSZ	servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA), restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas, venta de instrumental y materiales médicos, venta insumos agropecuarios, venta de equipos de comunicación, venta de bloques
			Servicios especializados: Agencias bancarias, cajas de ahorro, cooperativas financieras. Agencias de viajes, servicio de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, consultorios médicos y dentales hasta 5 unidades, renta de vehículos y alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, reparación de relojes, reparación de joyas, talleres fotográficos. Salas de danza y baile académico. Consignación de gaseosas. Consultorios y clínicas veterinarias. Distribución al detal de gas menos de 250 cilindros de 15 kg, Entrega de correspondencia y paquetes. Refrigeración de vehículos, comercialización de materiales y acabados de la construcción, reparación de bicicletas, diseño de publicidad y rotulación, venta de maquinaria agropecuaria.
			Mecánicas y similares: Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, mecánicas livianas, mecánicas semipesados y

			pesadas, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras, fibra de vidrio.
			Comercios de menor escala: Patio de comidas, bodegaje de artículos de reciclaje (vidrio, cartón, papel, plástico). Centros comerciales de hasta 5000 m² de área útil de almacenes, comisariatos institucionales, mercados tradicionales y centros de comercio popular.
			Comercio temporal: Ferias temporales como gastronómicas, artesanales, de productos perecibles y no perecibles, entre otras, espectáculos teatrales, circos, Ferias con aparatos mecánicos. A excepción de las ferias textiles.
			Alojamientos Hoteleros: Hostales, Hostales Residencias, Pensiones; Hosterías, Moteles, Refugios, Cabañas; todos entre 6 y 29 habitaciones.
			Centros de juego: Juegos de salón, electrónicos y mecánicos sin apuesta o premios en dinero, salas de billar con venta de bebidas de moderación (sin venta de licor), pingpong, salas de bolos.
Urbano	Ciudad	CSC	**Centros de diversión:** A: Cantinas, bares, video bar, resto bar, pool-bar, bar-restaurante, pub (establecimiento donde se sirven bebidas alcohólicas y refrigerios, combinado con dominó, ajedrez, billar, futbolín y/o dardos), karaoke, discotecas, peñas, salas de proyección para adultos. Estas instalaciones guardarán un radio de distancia de 200m (doscientos metros) con centros educativos y casas de salud; para condicionar su uso deben sujetarse a horarios de funcionamiento y niveles de presión sonora en el ambiente externo determinados en las leyes que las regulan.
			B: Café concierto, salones de banquetes y recepciones estas instalaciones guardarán un radio de distancia de 100 m (cien metros) con centros educativos y casas de salud; para condicionar su uso deben sujetarse a horarios de funcionamiento y niveles de presión sonora en el ambiente externo determinados en las leyes que las regulan.
			Comercio y servicios: Sucursales bancarias, Distribuidora de llantas y servicios, centros de lavado en seco, centro ferretero, mudanzas, casas de empeño, gasolineras y estaciones de servicio, distribuidoras de gas de hasta 500 cilindros de 15 kg. Venta vehículos y maquinaria liviana, venta de maquinaria agropecuaria: Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general, mercados mayoristas de productos y no perecibles, instalación y servicio de sistema de seguridad, venta de extintores, recarga y mantenimiento de extintores.
			Almacenes y bodegas: Bodegas de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios, bodegas

			comerciales de productos perecibles y no perecibles, venta de alimentos agropecuarios, venta madera prefabricada.
			Centros de comercio: Centros comerciales de más de 5.000 m² de área útil de almacenes. Establecimientos de carga y encomienda.
			Alojamientos Hoteleros: Hotel, Hotel Residencia, Hotel Apartamento; Hosterías, Moteles, Refugios, Cabañas; todos de 30 o más habitaciones.
Restringido Urbano	Rural	CSX	Son establecimientos que dan servicios a Centros de Tolerancia: Prostíbulos, night-club, lenocinios y similares.
			La instalación de nuevos Centros de Tolerancias: Prostíbulos, night-club, lenocinios y similares, será autorizada siempre y cuandose ubiquen a 4 Km. (cuatro kilómetros) fuera del Límite Urbano de la ciudad, las instalaciones se emplazarán a 100 m (cien metros) del eje de la vía, sobre la cual no se levantará edificaciones con dicho fin; adicional, estas instalaciones guardarán un radio de distancia de 500m (quinientos metros) con centros educativos, casas de saludy parques. La instalación de nuevos Centros de Tolerancias: Prostíbulos, night-club, lenocinios y similares, será autorizada siempre y cuandose ubiquen a 4Km (cuatro kilómetros) del Límite Urbano de las cabeceras parroquiales del cantón, las instalaciones se emplazarán a 100m (cien metros) del derecho de vía, sobre la cual no se levantará edificaciones con dicho fin; adicional, estas instalacionesguardarán un radio de distancia de 500 m (quinientos metros) con centros educativos, casas de salud y parques. En el caso de la cabecera cantonal, se permite el uso de suelo de los comercios preestablecidos en las vías identificadas en el Mapa de uso de suelo anexo en el PUGS, siempre que estoscumplan con la legislación aplicable vigente, y no representen un riesgo para la población circundante. En el caso de los Centros de Tolerancias: Prostíbulos, night-club, lenocinios y similares, preestablecidos con anterioridad a la entradaen vigencia de la presente normativa, podrán seguir funcionando, siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 345 de este cuerpo legal.
		CSM	La instalación de nuevos mercados mayoristas, será autorizada siempre y cuando se ubiquen fuera del Límite Urbano y en un predio de propiedad municipal. Adicionalmente, estasinstalaciones, se emplazarán guardando un radio de distancia de 2000 m (dos mil metros) entre cada uno.
		CSU	La instalación de nuevos cementerios, parque-cementerio, será autorizada que se ubiquen fuera del Límite Urbano de la cabecera cantonal, en un predio de propiedad municipal. En el caso de la cabecera cantonal, se permite la instalación de nuevos cementerios siempre que estos cumplan con la legislación aplicable vigente y no representen un riesgo para la población circundante.

Equipamiento E

Educación	Barrio	EB	Locales preescolares, escuelas, formación deportiva
	Centralidad	EZ	Unidades educativas, centros de educación especial, técnica, artesanal, laboral, ocupacional, investigación, escuela - taller.
	Ciudad	EC	Campus universitarios o politécnicos, Sedes universitarias o politécnicas, Institutos tecnológicos, Conservatorio, Seminarios mayores, monasterios, conventos
Cultura	Barrio	KB	Casas comunales, Infocentro
	Centralidad	KZ	Biblioteca, museo de arte popular, centros de promocióncultural, hemeroteca, cinemateca, cibernarios, centros desaber comunitario
	Ciudad	KC	Museos, galerías de arte, teatros, cines, auditorios, ágoras, centros culturales, casa de la cultura
Salud	Barrio	SB	Subcentros de salud, consultorios médicos y dentales
	Centralidad	SZ	Hospital del día, Centros de Salud, Clínicas (15 camas)Edificios de consultorios (20 u)
	Ciudad	SC	Hospital de especialidades, Hospital general, Clínicas- hospital, Edificios de Consultorios (+20 u), Hospital de enfermedades mentales, Centros de reposo y rehabilitación.
BienestarSocial	Barrio	BB	CIBV, Guarderías y centros de desarrollo infantil.
	Centralidad	BZ	Albergues, centros de protección de menores, comedores comunitarios.
	Ciudad	BC	Centro gerontológico, orfanatos, centros de acogida,
Deportes y recreación	Barrio	DB	Parque infantil o barrial, canchas múltiples, áreas deportivasde ligas barriales o parroquiales, gimnasios locales, gallera o palenque.
	Centralidad	DZ	Polideportivos, parques urbanos, plazas.
	Ciudad	DC	Estadio, coliseo, piscinas, complejo deportivo, parquetemático. Parque escala ciudad, parque deportes extremos, equipamientos especializados para deportes únicos; parquestemáticos, pistas de motocross, bicicross, 4x4, zoológico, acuario, jardín botánico.
Culto	Barrio	GB	Capillas, Templos e iglesias.
	Ciudad	GC	Catedrales.
Seguridad	Barrio	MB	UPC, bomberos, Cruz Roja.
	Centralidad	MZ	
	Ciudad	MC	Cuarteles policiales. Centro de Detención para menores,Centro de Investigación de Ciencias Forenses, Centro ECU911.
	Rural	MX	Cuarteles militares, Centros de rehabilitación, CDP
Administraci ón pública	Centralidad	VZ	Ventanilla Única de Atención Ciudadana Municipal (recaudación y servicios), notarías.

	Ciudad	VC	Plataforma Gubernamental Nacional (direcciones ministeriales desconcentradas) Municipio, Consejo Provincial, Gobernación, Intendencia, Consejo de la Judicatura (juzgados), Fiscalía, Defensoría del Pueblo,registro de la propiedad, empresas públicas, notarias.
Funerario	Barrio	UB	Funeraria, salas velación.
	Centralidad	UZ	Funeraria y salas velación.
	Ciudad	UC	Parque-cementerio, cementerios, crematorios, osarios,criptas.
	Rural	UX	
Transporte	Barrio	TB	Paradas de bus y taxi.
	Centralidad	TZ	Estación de transferencia de transporte público masivo, edificios de parqueaderos públicos, (en el caso de equipamientos de parqueaderos gestionados por el GADM PEDERNALES se prohíbe la implementación de similares en unradio de quinientos metros).
	Ciudad	TC	Terminal interprovincial e inter parroquial de pasajeros.
	Nacional	TPAL	Aeropuerto y Plataforma Logística.
Infraestructura	Barrio	JB	Pozos profundos de agua potable.
	Centralidad	JZ	Subestaciones eléctricas.
	Ciudad	JC	Tanques reservorios y bombeo de agua, Plantas tratamiento de agua potable, Antenas o centrales de Telecomunicaciones, radios difusoras, canales de televisión.
	Nacional	JN	Centrales Hidroeléctricas, Canales de riego, Acueductos.
Mercados	Centralidad	MC	Mercados Municipales, Mercados ParticularesSupermercados, Hipermercados.
	Ciudad	MM	Mercados Mayoristas.
	Rural	MX	
Industria	Región	IR	Centro de Faenamiento Regional.
Observación	Los usos restringidos se sujetarán a normativa específica que los regula y a informe técnico de la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial.		

Uso de Suelo principal	Actividades Económicas y Equipamientos permitidos	Restringidos	Actividades Económicas y Equipamientos prohibidos
Residencial 1	R1, CB, SB, EEB, ECB, ESB, EBB, EDB, ERB, EGB, ETB, EIB		R2, M1, M2, M3, CS, CC, SS, SS2, SC1, SC2, SC3, I1, I2 I3, EEC, EES, ECC, ECS, ESC, ESS, EBC, EBS, EDC, EDS, ERC, ERS, EGC, EGS, EAC, EAS, EFC, EFS, ETC, ETS, EIC, EIS, ELC, U, PN PC, X, FS, FC, AA, AP, RF, RR

Residencial 2	R2, CB, SB, SS2, EEB, ECB,ESB, EBB, EDB, EDS, ERB, EGB, ETB, EIB		R1, M1, M2, M3, CS, CC, SS, SC1, SC2, SC3, I1, I2 I3, EEC, EES, ECC, ECS, ESC, ESS,EBC, EBS, EDC, ERC, ERS, EGC, EGS, EAC, EAS, EFC, EFS, ETC, ETS, EIC, EIS, ELC, U, PN PC, X, FS, FC, AA, AP, RF, RR
Múltiple 1	M1, CB, CS, SB, SS, SS2, I1, EES, EEB, ECS, ECB, ESS, ESB, EBS, EBB, EDS, EDB, ERS, ERB, EGS, EGB, EAC, EAS, EFS, ETS, ETB, EIS, EIB		R1, R2, M2, M3, CC, SC1, SC2, SC3, I2, I3, EEC, ESC, EBC, EDC, ERC, EGC, EFC, ETC, EIC, ELC, U, PN PC, X, FS, FC, AA, AP, RF, RR
Múltiple 2	M2, CB, CS, CC, SB, SS, SC1, I1, EEC, EES, EEB, ECC, ECS, ECB, ESC, ESS, ESB, EBC, EBS, EBB, EDC, EDS, EDB, ERC, ERS, ERB, EGC, EGS, EGB, EAC, EAS, EFC, EFS, ETC, ETS, ETB, EIS, EIB, ELC	SS2	R1, R2, M1, M3, SC2, SC3, I2, I3, U, PNPC, X, FS, FC, AA, AP, RF, RR
Múltiple 3	M3, I2, SC2, SC3, CC		R1, R2, M1, M2, CB, CS, SB, SS, SS2, SC1, I1, I3, EEC, EES, EEB, ECC, ECS, ECB, ESC, ESS, ESB, EBC, EBS, EBB, EDC, EDS, EDB, ERC, ERS, ERB, EGC, EGS, EGB, EAC, EAS, EFC, EFS, ETC, ETS, ETB, EIC, EIS, EIB, ELC,U, FS, FC, AA, AP, X, PN, PC, RF, RR
Industrial 2	CC, SC, I1, I2, ESB, EGB, EGS, EFC, EFS, ETB, ETS, ETC, EIB, EIS, ELC	EDC	R1, R2, M1, M2, M3, CB, CS, SB, SS, SS2, I3, EEC, EES, EEB, ECC, ECS, ECB, ESC, ESS,EBC, EBS, EBB, EDS, EDB, ERC, ERS, ERB, EGC, EAC, EAS, EIC, U, FS, FC, AA, AP, PN,PC, RF, RR
Industrial 3	CC, SC, I2, I3, ESB, EGB, EGS, EFC, EFS, ETB, ETS, ETC, EIB, EIS, ELC		R1, R2, M1, M2, M3, CB, CS, SB, SS, SS2, I1, EEC, EES, EEB, ECC, ECS, ECB, ESC, ESS,EBC, EBS, EBB, EDC, EDS, EDB, ERC, ERS, ERB, EGC, EAC, EAS, EIC, U, FS, FC, AA, AP,PN, PC, RF, RR
Agropecuario	R1, CB, SB, I1, EEB, ECB, ESB, EBB, EDB, ERB, ETB, EIB, PN, PC, FS, FC, AA. AP, RF, RR	SS2	R2, M1, M2, M3, CS, CC, SS, SS2, SC1, SC2, SC3, I2, I3, EEC, EES, ECC, ECS, ESC, EBC, EBS, EDC, EDS, ERC, ERS, EGC, EGS, EGB, EAC, EAS, EFC, EFS, ETC, ETS, EIC, EIS, ELC, U, X
Forestal	R1, PN, PC, FS, FC, AA, AP,RF, RR		R2, M1, M2, M3, CB, CS, CC, SB, SS, SS2, SC1, SC2, SC3, I1, I2, I3, EEC, EES, EEB, ECC, ECS, ECB, ESC, ESS, ESB, EBC, EBS, EBB, EDC, EDS, EDB, ERC, ERS, ERB, EGC, EGS, EGB, EAC, EAS, EFC, EFS, ETC, ETS, ETB, EIC, EIS, EIB, ELC, U, X
Acuícola	I1, I2, U		R1, R2, M1, M2, M3, CB, CS, CC, SB, SS, SS2, SC1, SC2, SC3, I3, EEC, EES, EEB, ECC,ECS, ECB, ESC, ESS, ESB, EBC, EBS, EBB, EDC, EDS, EDB, ERC, ERS, ERB, EGC, EGS, EGB, EAC, EAS, EFC, EFS, ETC, ETS, ETB, EIC, EIS, EIB, ELC, X

Protección Ecológi-ca	PN, PC, RF, RR		R1, R2, M1, M2, M3, CB, CS, CC, SB, SS, SS2, SC1, SC2, SC3, I1, I2, I3, EEC, EES, EEB, ECC, ECS, ECB, ESC, ESS, ESB, EBC, EBS, EBB, EDC, EDS, EDB, ERC, ERS, ERB, EGC, EGS, EGB, EAC, EAS, EFC, EFS, ETC, ETS, ETB, EIC, EIS, EIB, ELC, U, X, FS, FC, AA, AP
Aprovechamiento Extractivo	X		R1, R2, M1, M2, M3, CB, CS, CC, SB, SS, SS2, SC1, SC2, SC3, I1, I2, I3, EEC, EES, EEB, ECC, ECS, ECB, ESC, ESS, ESB, EBC, EBS, EBB, EDC, EDS, EDB, ERC, ERS, ERB, EGC, EGS, EGB, EAC, EAS, EFC, EFS, ETC, ETS, ETB, EIC, EIS, EIB, ELC, U, FS, FC, AA, AP, PN, PC, RF, RR
Protección deRiesgos	RF, RR	ERB	R1, R2, M1, M2, M3, CB, CS, CC, SB, SS, SS2, SC1, SC2, SC3, I1, I2, I3, EEC, EES, EEB, ECC, ECS, ECB, ESC, ESS, ESB, EBC, EBS, EBB, EDC, EDS, EDB, ERC, ERS, EGC, EGS, EGB, EAC, EAS, EFC, EFS, ETC, ETS, ETB, EIC, EIS, EIB, ELC, U, X, FS, FC, AA, AP,PN, PC

Tabla 17. Compatibilidad de usos
Elaboración: EIBARKITUR

Articulo 17.-**Compatibilidad de usos industrias.** – Las Industrias y talleres artesanales tendrán que regirse a las normas ambientales establecidas por el Ministerio del Ambiente y Agua (MAAE) y se clasificarán de acuerdo al Catálogo de Categorización Ambiental Nacional establecido en el SUIA (Sistema Único de Información Ambiental). La clasificación de la presente normativa es independiente del SUIA y está clasificada en relación a compatibilidades de usos para el desarrollo armónico de las actividades en el suelo del cantón, esta clasificación difiere de la clasificación del SUIA ya que sus objetivos son diferentes

CAPÍTULO VII
DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

Las intervenciones urbanísticas que impliquen modificar el uso para mejorar el aprovechamiento de suelo (edificabilidad) y promover procesos de regeneración urbana, se definirán a través de las siguientes Herramientas de Gestión del Suelo: Proyectos de Habilitación de Suelo (Subdivisión, Urbanización, Integración y Reestructuración Parcelaria urbana y rural); Proyectos Especiales que contribuyan al hábitat sostenible, preservación ambiental, tecnologías limpias, prácticas ecológicas; Proyectos de subdivisión, integración, reestructuración de predios urbanos y rurales o Proyectos urbanísticos y arquitectónicos que impliquen cambio de zonificación y/o autorización de un mejor aprovechamiento del suelo mediante pago por concesión onerosa de derechos; Unidades de Actuación Urbanística, Planes Parciales Urbanísticos o Rurales PPU o PPR, Proyectos de Vivienda en general, Desarrollos inmobiliarios, Proyectos de equipamientos, y demás mecanismos que implemente el GADM

Pedernales para promover el acceso de la ciudadanía a los beneficios de la planificación urbana y rural.

Los planes parciales urbanísticos y arquitectónicos PPUA. Estos planes serán desarrollados e implementados por el GADM Pedernales y también podrán ser propuestos por promotores privados, o a través de mecanismos de cooperación público privada.

Se conoce además que los factores que generan la valorización del suelo son en términos generales, los siguientes:

i) el cambio de clasificación de suelo rural a suelo urbano,

ii) derechos de edificabilidad que incrementan el aprovechamiento y por tanto la rentabilidad potencial de predios, por ejemplo, de aquellos aptos para el desarrollo inmobiliario;

iii) inversión pública en infraestructura, servicios y mejoramiento urbano, acciones que pueden multiplicar por varias veces el valor de cada metro cuadrado de terreno;

iv) las expectativas de nuevos desarrollos urbanos, como por ejemplo áreas de transformación urbanística y rentabilidad extraordinaria en la generación de suelo con servicios como es el caso de urbanizaciones.

El artículo 72 de la LOOTUGS señala que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, para efectos de la concesión, "determinarán en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación", lo cual se aplicará "en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios".

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.

Por tanto, resulta procedente que el Municipio de Pedernales cuente con un cuerpo normativo como el propuesto en la presente ordenanza, la cual busca regular el procedimiento de cálculo y cobro por concesión onerosa de derechos ocasionados por los cambios de clasificación, uso y ocupación del suelo derivados de Proyectos aprobados administrativamente o de las ordenanzas que aprueban y regulan a los PPUA. Se trata entonces de una herramienta normativa que busca asegurar la legítima y objetiva recuperación del mayor valor causado en predios particulares por las acciones administrativas municipales, con la finalidad de incrementar las fuentes de financiamiento para la dotación de infraestructura, vivienda social, suelo, servicios y obra pública o para la planificación urbana.

En este sentido, la concesión onerosa de derechos en los PPUA incrementa la sostenibilidad financiera del desarrollo urbano, generando un círculo virtuoso en el cual

dicho desarrollo crea su propia financiación, al tiempo que viene de la mano de una adecuada planificación urbana en sectores de interés para el sector público y privado. La regulación urbana, adecuadamente valorada como uno de los factores de transformación territorial, posibilita entonces la generación de tierra mejor servida y equipada y se constituye en un instrumento de redistribución de cargas y beneficios para el desarrollo de la ciudad.

El artículo 71 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (R.O. No. 790 de 5 de julio de 2016) establece que los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

El artículo 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (R.O. No. 790 de 5 de julio de 2016) establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo y exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan. Y señala que, con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos.

Que, el artículo 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructuras.

Sección Primera Objeto y Reglas Generales.

Art. 112.-Objeto. - Esta tiene por objeto regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de uso de suelo y edificabilidad en el Cantón Pedernales.

Art. 113.-Definiciones. - Para efectos de esta ordenanza se aplican las siguientes definiciones:

a) **VSU:** Valor del Suelo Urbano, según los criterios y consideraciones estipuladas en la Ordenanza Municipal que contiene el Plano del Valor del Suelo de los Predios Urbanos, mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición, y determina el valor del impuesto predial urbano y rural, que estuviere vigente a la fecha de presentación del correspondiente proyecto.

b) **VSR:** Valor del Suelo Rural, según los criterios y consideraciones estipuladas en la Ordenanza Municipal que contiene el Plano del Valor del Suelo de los Predios Rurales, mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición, y determinar el valor del impuesto predial urbano y rural, que estuviere vigente a la fecha de presentación del correspondiente proyecto.

c) **ASC. Área de Suelo Sujeta a Cambio:** Es el área de suelo cuyo uso y/o condiciones de ocupación va a ser modificada mediante el PPUA o cualquiera de las demás herramientas de gestión del suelo.

Se aplicará, además, a los segmentos urbanos y rurales que a través del Plan de Uso y Ocupación del Suelo PUGS vigente, ha modificado la reglamentación establecida en el PRDU Plan Regulador de Desarrollo Urbano y del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial – PDOT 2015

d) **Coeficiente de Ocupación de Suelo**: Es la relación entre el área edificada computable y el área del lote. El Coeficiente de Ocupación de Suelo en Planta Baja (COS PB) es la relación entre el área computable en planta baja y el área del lote. El Coeficiente de Ocupación de Suelo total (COS TOTAL) es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote.

e) **Concesión onerosa de derechos:** Instrumento de financiamiento del desarrollo urbano, que garantiza la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, según lo establecido en el art. 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOGTUS), y del artículo 109 del Plan De Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2032 Del Cantón Pedernales, mediante el cual el GAD Municipal de Pedernales otorga derechos sujetos a pago, diferentes a los establecidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) establecido en el PDyOT, en materia de habilitación de suelo o construcción, según los siguientes casos: cuando existan cambios de suelo de rural a urbano, zonificación de uso y ocupación del suelo, incluyendo el incremento del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) o el coeficiente de ocupación de suelo total (COS Total), que permitan un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo.

f) **Condiciones de ocupación. -** Son todas las determinaciones y parámetros de la zonificación a excepción de los coeficientes de ocupación.

g) **Costo Directo. -** Costo monetario de los recursos empleados de manera directa en la elaboración del proyecto (componentes de puesta en obra arquitectónicos, urbanísticos y de ingenierías) o en la prestación del servicio razón de ser del proyecto. Incluyen, entre otros: costo de la mano de obra para realizar las actividades del proyecto; costo de los materiales que consume el proyecto y que se vuelven parte del producto final; costo de los contratos de servicios externos contratados para realizar una parte del proyecto; costo de la herramienta y equipos utilizados para la realización de las actividades del proyecto dirigidas a elaborar el producto final.

h) **Costo Indirecto. -** Se refiere al costo de aquellos recursos que participan en las actividades del proyecto, mas no de forma directa. Incluyen, entre otros:

- Gastos en estudios requeridos para realizar el proyecto: estudios de mercado, arquitectura, urbanismo, ingenierías, impactos a la movilidad y al ambiente, etc.
- Gastos de administración: salario del gerente del proyecto y personal administrativo del proyecto, permisos y tasas municipales vinculadas a la aprobación y construcción del proyecto, gastos de administración fiduciaria, fiscalización, seguros, escrituras y gastos legales, entre otros.
- Gastos generales: arriendos, servicios, mantenimiento de vehículos, papelería, pruebas de laboratorio, entre otros.
- Gastos de publicidad y corretaje.

Generalmente, se tiende a calcular los costos indirectos como un porcentaje de los costos directos.

i) **Costo del Terreno. -** Valor estimado que asume el terreno, en la estructura proyectada de los costos que intervienen en la producción de un proyecto inmobiliario. Representa un porcentaje del costo total del proyecto o en su defecto de los costos directos.

j) **Edificabilidad**. - Es el área de edificación máxima que resulta de la multiplicación del coeficiente de ocupación de suelo en planta baja (COS PB) por el número de pisos establecido en el PUGS.

k) **Estructura de costos del proyecto:** sumatoria y porcentajes resultantes de los costos directos, indirectos y terrenos intervinientes en la producción de un proyecto inmobiliario.

l) **Habilitación del suelo. -** Es el proceso técnico de división del suelo del cual resultan lotes individualizados, susceptibles de transferencia de dominio, según lo establecido en el Plan De Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2032, Libro III que regula el Régimen del Suelo. Puede operarse mediante procesos de subdivisión (fraccionamiento del suelo de 2 hasta 10 lotes), de urbanización (fraccionamiento del suelo superior a 10 lotes) o de reestructuraciones parcelarias.

b) **Informe de Viabilidad. -** Es el informe administrativo mediante el cual la Mesa Técnica, establecida mediante Resolución de la Dirección encargada de la planificación del territorio, comunica las decisiones adoptadas, con las respectivas observaciones y sustentos técnicos, estableciendo la viabilidad o inviabilidad de un PPUA.

c) **Planes Parciales Urbanísticos Arquitectónicos PPUA:** son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada; que se desarrollan en concertación con el GAD Municipal de Pedernales y podrán contar con

determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUGS, siempre que constituyan aportes

urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.

Art. 114.- Ámbito de aplicación. - La presente Ordenanza aplica a las siguientes Herramientas de Gestión del Suelo: Proyectos de Habilitación de Suelo (Subdivisión, Urbanización, Integración y Reestructuración Parcelaria urbana y rural); Proyectos Especiales que contribuyan al hábitat sostenible, preservación ambiental, tecnologías limpias, prácticas ecológicas; Proyectos de subdivisión, integración, reestructuración de predios urbanos y rurales o Proyectos urbanísticos y arquitectónicos que impliquen cambio de zonificación y/o autorización de un mejor aprovechamiento del suelo mediante pago por concesión onerosa de derechos; Unidades de Actuación Urbanística, Planes Parciales Urbanísticos o Rurales PPU o PPR, Proyectos de Vivienda en general, Desarrollos inmobiliarios, Proyectos de equipamientos, y demás mecanismos que implemente el GADM Pedernales para promover el acceso de la ciudadanía a los beneficios de la planificación urbana y rural.

Art. 115.- Supuestos de no sujeción.- Están obligados al pago de la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad, todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado que promuevan un PPUA en el GAD de Pedernales, a excepción de los proyectos, que por su carácter público o de interés social, no requieran la participación del municipio en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, tales como, los proyectos presentados o promovidos por los organismos, dependencias, entidades y personas jurídicas que forman parte del sector público, según lo previsto en el Art 225 de la Constitución de la República.

Art. 116.- Exoneración y disminución del pago por concepto de concesión onerosa de derechos. – De acuerdo a lo que establece el artículo 72 de la LOOTUGS párrafo cuarto, se beneficiaran con exoneración o disminución del pago de concesión onerosa en los siguientes casos:

a) Están exentos del pago de la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad, las instituciones del Estado, Gobiernos Autónomos Descentralizados GADs y organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria que promuevan los siguientes tipos de proyectos: Vivienda de interés social, vivienda de interés público, urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo o soluciones habitacionales subsidiadas por el Estado, en atención a sectores poblacionales social y económicamente vulnerables en observancia de lo dispuesto en la normativa vigente.

b) Las personas naturales o jurídicas que promuevan programas y proyectos sociales o vivienda de interés social, pagarán el 20% del valor obtenido en el cálculo de concesión onerosa de derechos definido en el Capítulo II de esta ordenanza.

El GADM Pedernales, verificará que la estructura de costos del proyecto incluya bonos

u otros beneficios de interés social otorgados por Instituciones Estado, GADs, ONGs y otras organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria.

Sección Segunda
Procedimientos para el Cálculo del Valor de la Concesión Onerosa de Derechos de Uso de Suelo y Edificabilidad

Art. 117.- Cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de edificabilidad.- La determinación del monto a pagar, correspondiente a la concesión onerosa de derechos de edificabilidad, es decir causada por incrementos en los coeficientes de ocupación del suelo, que los propietarios y/o promotores del PPUA deberán realizar a favor del GADM de Pedernales resultará de la aplicación secuencial de las siguientes fórmulas con sus tablas anexas al presente cuerpo normativo, las cuales se aplicarán al predio o a cada uno de los predios resultantes del PPUA o demás herramientas de gestión del suelo:

1. Cálculo del valor admisible / proyectado del terreno. - Es el costo total admisible del terreno, calculado a partir de las asignaciones de edificabilidad previstas en el PPUA o demás herramientas de gestión del suelo, derivado de la estructura de costos del PPUA o demás herramientas de gestión del suelo, justificado técnicamente por los promotores y/o propietarios y corresponderá a la aplicación de la siguiente fórmula:

Cadt= Costo Directo x Porcentaje correspondiente al terreno Porcentaje correspondiente al costo directo

Donde:

- **Cadt=** Valor admisible del terreno en la estructura de costos del **proyecto o** PPUA
- **Costo Directo=** área total edificable (COS T según asignación propuesta por el **proyecto o** PPUA) x valor estimado del metro cuadrado de construcción del producto inmobiliario x Factor por Uso de Suelo (Tablas del Anexo).
- **Porcentaje correspondiente al terreno:** peso o porcentaje de participación del terreno en la estructura de costos del **proyecto o** PPUA.
- **Porcentaje correspondiente al costo directo:** peso o porcentaje del costo de la construcción del producto inmobiliario en la estructura de costos del proyecto o PPUA.

2. Cálculo del valor de partida del terreno. - Corresponde al valor estimado del terreno (porcentaje o peso del terreno en la estructura de costos de un proyecto) que puede asumir un proyecto, teniendo en cuenta el coeficiente de ocupación de suelo total vigente (previo a la aplicación de los incrementos de edificabilidad propuestos en el proyecto o causados por un PPUA) de acuerdo a lo que establece el Art. 119 literal c). Estos valores serán sustentados por los promotores y/o propietarios y corresponderá a la aplicación de la siguiente fórmula:

Cvp= Costo Directo x Porcentaje correspondiente al

terreno Porcentaje correspondiente al costo directo

Donde:
- **Cvp=** Valor de partida del terreno
- **Costo Directo=** área total edificable (COS T según normativa vigente) x valor estimado del metro cuadrado de construcción del producto inmobiliario.
- **Porcentaje correspondiente al terreno:** peso o porcentaje de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto.
- **Porcentaje correspondiente al costo directo:** peso o porcentaje del costo de la construcción del producto inmobiliario en la estructura de costos del proyecto.

3. Cálculo del monto a pagar por concesión onerosa de derechos por edificabilidad. - Es el valor a pagar por parte del promotor o propietario del proyecto o PPUA, correspondiente a la concesión onerosa de derechos por edificabilidad, aplicando la siguiente fórmula:

COe= Pc x (Cadt – Cvp)

Donde:
- **COe=** Valor a pagar por concepto de concesión onerosa de derechos de edificabilidad.
- **Pc=** Porcentaje de captura de valor, según los casos establecidos a continuación:

a) 10% para proyectos cuyo uso sea destinado a equipamientos y servicios turísticos.

b) 12,5% para proyectos que requieran o sean compatibles con usos urbanos residenciales, comercio y corredores de actividades múltiples

c) 15 % para los proyectos que requieran usos de suelo industrial de mediano y alto impacto y usos distintos a los señalados en los literales a) y b) precedentes.

- **Cadt =** Valor admisible del terreno.
- **Cvp=** Valor de partida del terreno.

Art. 118.- Cálculo del valor de la concesión onerosa por cambio de uso de suelo y/o condiciones de ocupación. – Para proyectos o PPUA que contemplen cambios de uso de suelo y/o condiciones de ocupación, la determinación del monto a pagar, correspondiente a la concesión onerosa por dichos conceptos, que los propietarios y/o promotores del proyecto o PPUA deberán realizar a favor del GAD Municipal de Pedernales, corresponderá a la aplicación secuencial de las siguientes fórmulas:

1. **Cálculo del incremento de valor por m². -** Es el incremento de valor del suelo causado en cada m² por cambios en el uso de suelo y corresponderá a la aplicación de la siguiente fórmula:

Civ= In x VSU o VSR

Donde:
- **Civ=** Incremento del valor del suelo en cada m² suelo causado por cambios en el uso de suelo.
- **In=** Índice de variación por cambio de uso de suelo, mismo que se encuentra

determinado en tablas establecidas por sectores económicos. Para el efecto se debe tomar en cuenta la tabla del anexo que determina el *Índice de variación del valor del suelo por el cambio de uso de suelo por sectores económicos*, atendiendo las siguientes condiciones:

- En caso en que este factor sea menor o igual a uno (≤1), no se generará pago alguno por concepto de concesión onerosa por cambio de uso de suelo.
- Los PPUA podrán proponer cambios de uso de suelo únicamente para los casos previstos en la tabla del anexo del sector correspondiente a la ubicación del proyecto.

• **VSU=** Valor del suelo urbano (VSU) vigente y correspondiente a la localización del predio, establecida en la Ordenanza Municipal que contiene el Plano del Valor del Suelo de los Predios Urbanos del GADM Pedernales.

• **VSR=** Valor del suelo rural (VSR) vigente y correspondiente a la localización del predio, establecida en la Ordenanza Municipal que contiene el Plano del Valor del Suelo de los Predios Rurales del GADM Pedernales.

2. **Cálculo del monto a pagar por concesión onerosa por cambio de uso de suelo suelo y/o condiciones de ocupación. -** Es el valor a pagar por parte del promotor o propietario del proyecto o PPUA, correspondiente a la concesión onerosa de derechos por cambio de uso de suelo y/o condiciones de ocupación (exceptuando incrementos de edificabilidad) considerando lo que establece el Art. 119 literal c), y corresponderá a la aplicación de la siguiente fórmula:

COu= (Civ - VSU o VSR) x Asc o

Donde:

• **COu=** Valor a pagar por concepto de concesión onerosa por cambio de
• uso de suelo y/o condiciones de edificabilidad.
• **Civ=** Incremento del valor en cada m² suelo causado por cambios en el uso de suelo.
• **VSU=** Valor del suelo urbano (VSU) vigente y correspondiente a la localización del predio, establecida en la Ordenanza Municipal que contiene el Plano del Valor del Suelo de los Predios Urbanos del GADM Pedernales.
• **VSR=** Valor del suelo rural (VSR) vigente y correspondiente a la localización del predio, establecida en la Ordenanza Municipal que contiene el Plano del Valor del Suelo de los Predios Rurales del GADM Pedernales.

• **Asc=** Área de suelo sujeta a cambio según las siguientes consideraciones:

- En PPUA que no generen habilitación de suelo, se tomará el área del lote, descontando las áreas de afectación, áreas de protección de quebradas, taludes, ríos y áreas especiales de protección.
- En PPUA que contemplen habilitación de suelo, se tomará el área de cada lote resultante del proyecto o PPUA, descontando para cada caso las áreas de afectación, áreas de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección, áreas verdes públicas y áreas de vías públicas.

Art. 119.- Asignación de condiciones de ocupación en base al uso del suelo. - El cambio de uso de suelo conllevará la asignación de las condiciones de ocupación establecidas. Para el efecto en la tabla del anexo se determina la *Asignación de condiciones de ocupación en base al uso del suelo.*

Art.120.-Verificación de valores declarados.- En caso de que la entidad municipal encargada de la planificación del territorio observe que los valores declarados por los propietarios y/o promotores de un PPUA, conforme a lo previsto en el artículo 124 de la presente normativa, resulten inconsistentes en relación a los datos de costos que manejan la Dirección de Catastros, Avalúos, Control de Construcciones y Registros, además las Empresas Públicas Municipales competentes en materia de obra pública y vivienda, esta se reservará el derecho de solicitar a dichas empresas una estimación de valores aplicables al proyecto o PPUA, los cuales se adoptarán para el cálculo previsto en dicho artículo.

Aplicación de las fórmulas en proyectos que contemplen habilitación de suelo: En proyectos o PPUA que conlleven habilitación del suelo se aplicarán las fórmulas establecidas en la presente ordenanza a cada uno de los lotes resultantes del proceso de fraccionamiento.

Art. 121.- Superficie máxima de lotes generados por el proyecto o PPUA a ser declarados en propiedad horizontal. - La superficie máxima de cada uno de los lotes propuestos por un proyecto o PPUA a ser declarados en propiedad horizontal observará el área máxima de un lote sujeto al régimen de propiedad horizontal, prevista para suelo urbano, según lo establecido en la normativa municipal vigente.

Los proyectos o PPUA que contemplen habilitación de suelo, tales como subdivisiones, urbanizaciones o reestructuraciones, compuestos en macro lotes a ser declarados en propiedad horizontal, entregarán el área verde comunal pública prevista en la normativa vigente y observarán el cumplimiento de todas las normas y condiciones que regirán para el proyecto o PPUA, las cuales serán de obligatorio cumplimiento para los lotes resultantes de dicha habilitación.

Art. 122.- Entidad responsable del cálculo para determinar el valor de la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad. - La Dirección encargada de la planificación del territorio del GADM Pedernales, con base en la información valorativa predial generada por la Dirección de Catastro, Avalúos, Control de Construcciones y Registros, será la responsable de la aplicación de las fórmulas previstas en la presente ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, incluyendo las exenciones y reducciones que pudieren aplicar. De igual forma, dicha Dirección establecerá motivadamente las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del proyecto o PPUA, información que será parte del informe preparado por la Dirección y que constará en el expediente del proyecto.

Los cálculos resultantes y formas de pago propuestas por concepto de concesión onerosa de derechos serán conocidos y aprobados mediante resolución por la Coordinación encargada de la planificación del territorio del GADM Pedernales y deberá constar en el respectivo proyecto o PPUA. La resolución aprobada deberá remitirse a la Dirección Financiera del GADM para los fines pertinentes.

La Dirección Financiera del GAD, se encargará de su aplicación.

Sección Tercera
Del Pago Concesión Onerosa

Art. 123.- Formas de pago de la concesión onerosa. - El pago a favor del GAD Municipal de Pedernales, por concepto de la concesión onerosa de derechos de edificabilidad y/o uso de suelo, resultante de la aplicación de las fórmulas previstas en los artículos 123 y 124 de la presente normativa, podrá ser realizado por parte de los propietarios y/o promotores del proyecto o PPUA, aplicando una o varias de las siguientes modalidades:

a) Pago monetario al contado o por convenio de pago;

b) Pago en especie, mediante la entrega o cesión a favor del municipio siempre que sea de interés del GADM de Pedernales; de no serlo se deberá sujetar al pago monetario:

i) Infraestructura necesaria para ampliar o mejorar los sistemas públicos de soporte, conforme a lo previsto en los planes maestros, planes parciales, planes especiales o planificación cantonal prevista para el efecto.
ii) Equipamientos públicos de servicios sociales o servicios públicos, según las tipologías previstas en el PUGS vigente;
iii) Suelo urbanizado, según lo establecido en la normativa vigente;
iv) Vivienda de Interés Social, bajo las condiciones establecidas en las normativas nacional y cantonal, y;
v) Otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, debidamente calificadas por la Dirección encargada de la planificación del territorio del GAD Pedernales.

Art. 124.- Valoración de los pagos en especie.- La valoración de los pagos en especie se hará mediante informe motivado por parte de las entidades o empresas municipales encargadas de la provisión de los bienes o servicios previstos en el artículo 129 de la presente ordenanza, sobre la base de un estudio presentado por el promotor del proyecto o PPUA que contendrá: i) el dimensionamiento técnico y económico preliminar de los bienes, obras o servicios que proponga dar en pago; ii) las fases y cronograma de construcción o consolidación, iii) los alcances o impactos, objetivamente dimensionados, que dichas obras, bienes o servicios aportan para resolver o paliar los problemas o déficits en los cuales se enfocan y
iv) para el caso de infraestructura, los costos estimados en la operación y

mantenimiento de las redes o sistemas de soporte propuestos.

El análisis de costos se hará en comparación o con base a los índices de precios, costos o valores actualizados que dispongan el GAD o empresas municipales, los cuales se actualizarán cada dos años.

La valoración de las cesiones de suelo urbanizado se hará considerando que el destino de dicho suelo será para los fines sociales, ambientales, productivos u otros que decida la municipalidad y solo se valorará el área útil del terreno. La cesión de suelo urbanizado será valorada en base a la suma de los costos directos e indirectos declarados por el promotor del proyecto, analizados y aceptados por la entidad municipal competente en la materia, la cual será designada en el convenio de pago respectivo.

La valoración de unidades de vivienda de interés social considerará el costo total del proyecto de vivienda, incluyendo las áreas computables y no computables; áreas verdes; equipamiento y los demás requerimientos funcionales del proyecto. Los costos directos e indirectos serán declarados por el promotor del proyecto, analizados y aceptados por la entidad municipal competente en la materia, la cual será designada en el convenio de pago respectivo.

Art. 125.- Pago monetario de contado o por convenio de pago. - Tras la aprobación administrativa del proyecto o de la respectiva ordenanza del PPUA y previo a la obtención del permiso para habilitación del suelo o para edificar, el promotor y/o propietario cancelará el valor total por concesión onerosa de derechos cuando la forma elegida de pago sea de contado.

Cuando el pago se realice por convenio de pago, se cancelará al menos el 10% del monto total resultante de la aplicación de las fórmulas por concepto de la concesión onerosa previo a la obtención del permiso para habilitación del suelo o para edificar. El pago del 90% restante, podrá ser trasladado a los desarrolladores inmobiliarios o futuros propietarios de los lotes resultantes del proyecto o PPUA, monto que deberá ser cancelado previo a la finalización de la obra, para lo cual el GAD deberá verificar este cumplimiento antes de entregar el certificado de culminación del proceso constructivo correspondiente. En tales casos, los desarrolladores deberán cancelar el monto restante, a valores actualizados de VSU.

En los Informes de Regulación Municipal (IRM) de los predios resultantes de la aprobación del proyecto o PPUA constarán las asignaciones de uso y zonificación aprobadas en el proyecto o por la ordenanza que regula al PPUA, incorporando una nota aclaratoria que rinda clara cuenta que dichos derechos se harán efectivos únicamente cuando el propietario, promotor o desarrollador inmobiliario cancele los valores señalados en el inciso anterior o haya convenido las modalidades de pago.

En el caso de que los derechos de edificabilidad y uso de suelo, otorgados por concesión onerosa, sean trasladados a los desarrolladores inmobiliarios o propietarios que adquieran los lotes resultantes del proyecto o PPUA, y con la finalidad de transparentar dichas obligaciones en los procesos de transferencia de dominio, estas obligaciones trasladadas deberán constar como una cláusula integrante de las

escrituras respectivas.

Art. 126.- Convenio de pago en especie. - Para efecto de formalizar las modalidades de pago previstas en el literal b) del artículo 128, se deberá considerar los siguientes aspectos:

i) La valoración económica del pago en especie se realizará conforme a lo establecido en el artículo 129 de la presente normativa, al menos por un valor equivalente al resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en este instrumento. El informe motivado por parte del GAD o empresas municipales será documento habilitante del convenio;

ii) El convenio contendrá las cláusulas necesarias para garantizar la cantidad, calidad y los plazos máximos para la ejecución y entrega de obras o bienes a favor del municipio convenidos como forma de pago. Establecerá las obligaciones de las partes, las garantías de cumplimiento por parte de los deudores y las penalizaciones a las cuales se sujetarán por probado incumplimiento o retraso de sus obligaciones. De igual forma, determinará la o las entidades responsables del seguimiento y fiscalización de las obras a ejecutarse o de los bienes a transferirse a favor del municipio.

iii) En el caso de cesiones de suelo, de pago con vivienda de interés social o de otros bienes convenidos como forma de pago, el promotor será responsable de perfeccionar los procedimientos conducentes a la transferencia de dominio a favor del municipio.

Art. 127.- Seguimiento de los compromisos asumidos por el promotor o propietario del proyecto o PPUA.- La Dirección encargada de la planificación del territorio del GAD Pedernales, en coordinación con la Dirección de Catastros, avalúos, control de edificaciones y registros, las Empresas Públicas Municipales y demás entidades adscritas como registro de la propiedad u otros, en función de las obras a ejecutarse o de los bienes a transferirse en calidad de pago en especie, efectuarán el seguimiento a los compromisos asumidos por el promotor en el marco del convenio previsto en el artículo 131 de la presente ordenanza.

En caso de probado incumplimiento a las obligaciones establecidas en el convenio de pago en especie, la o las entidades encargadas del seguimiento informarán a las dependencias municipales competentes, para que estas inicien las acciones legales o administrativas previstas para cada caso, según lo establecido en el artículo 132 de la presente normativa.

Art. 128.- Control y cumplimiento del convenio de los pagos monetarios. - La Dirección Financiera del GADM Pedernales llevará un registro individualizado de control y cumplimiento de los pagos monetarios, debiendo reportar inmediatamente los casos de incumplimiento, a efecto de solicitar o disponer las acciones que correspondan en defensa del interés institucional, siendo exigibles inclusive por la vía coactiva.

Art. 129.- Deducción en el impuesto de utilidades y valor de adquisición. - Para el cálculo del impuesto de utilidades, los valores pagados por concepto de concesión onerosa de derechos, serán deducibles de la utilidad bruta de acuerdo a la normativa aplicable.

Art. 130.- Rubro del Valor de Adquisición. - Para efectos del pago del Impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles, los valores pagados por concepto de concesión onerosa de derechos serán reconocidos como un rubro del Valor de Adquisición, según lo previsto en el artículo 6, literal c) de la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos.

Sección Cuarta
Alcance y efectos de la Concesión Onerosa de Derechos de Uso de Suelo y Edificabilidad

Art. 131.- Alcance y efectos de la concesión onerosa de derechos. - La aprobación administrativa del proyecto o la aprobación por parte del Concejo Cantonal de la ordenanza que regula a un PPUA conlleva la obligación del promotor o propietario del proyecto a cancelar los valores generados por la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad según los casos previstos en la presente ordenanza.

Los beneficios y derechos normativos concedidos a título oneroso se harán efectivos una vez que el proyecto sea aprobado administrativamente o sancionada la ordenanza que regula al PPUA y tras la suscripción de los convenios de pago monetario o en especie y/o a la cancelación de los valores calculados, de conformidad a lo dispuesto en la presente ordenanza.

Mientras no se efectué el pago de la concesión onerosa o no se suscriba el respectivo convenio de pago, los derechos de uso de suelo y de edificabilidad aprobados mediante ordenanza constarán en el IRM de los predios sin que los propietarios o promotores puedan efectivamente beneficiarse de ellos en el procedimiento de obtención de permisos de habilitación o edificación.

Art. 132.- Del licenciamiento de los Proyectos o PPUA. - Previo al otorgamiento de los permisos de habilitación del suelo y edificación, la Dirección encargada del catastro, avalúos control de edificaciones y registros del territorio del GAD Pedernales verificará que el pago por concesión onerosa de derechos se haya efectuado según las modalidades previstas en esta ordenanza, lo cual podrá incluir la presentación de los respectivos comprobantes o convenios de pago debidamente suscritos.

Sección Quinta
De los Planes Parciales

Art. 133.- Planes parciales urbanísticos y arquitectónicos – PPUA

1) Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan las siguientes características:

a) Superficie mayor a 10.000 m^2 en el Cantón Pedernales o en predios ubicados en áreas de centralidades según el PDOT, con extensiones mayores a 1.000 m^2.

b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y en sectores en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado.

2) Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el GADM de Pedernales y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUGS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.

3) También podrán acogerse a este instrumento las intervenciones especiales que permitan mitigar riesgos en la circunscripción territorial del Cantón Pedernales, que no estén en correspondencia con las determinaciones de ocupación y edificabilidad establecidas en el PUGS.

4) La Dirección encargada de la planificación del territorio, realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo, para lo cual se emitirá el respectivo reglamento técnico.

5) Podrán constituirse como proyectos urbanísticos - arquitectónicos especiales, las habilitaciones de suelo y edificación con uso de suelo industrial determinado en el PDOT y los parques industriales; podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUGS.

Sección Sexta
Del incremento en el número de pisos por suelo creado

Art. 134.- Generalidades. - En todos los predios que se beneficien en un cambio de zonificación de uso, que generen mayor plusvalía o capacidad de uso de suelo, podrá acogerse al beneficios que otorga la ordenanza de "Concesión Onerosa de Derechos de Uso de Suelo y Edificabilidad", de conformidad a la sección V de LOOTUGS, para lo cual el propietario deberá presentar los siguientes estudios según el caso: Planes Parciales de Unidades de Actuación Urbanística; Proyectos Urbanos; Mecanismo de Gestión del Suelo previstos en la sección V de LOOTUGS; y, los definidos en PDOT y PUGS vigente.

Art. 135.- Incremento de número de pisos. - Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de número de pisos, por sobre lo establecido en el PUGS y demás

instrumentos de planificación, pero dentro de los Límites y sujetándose a las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 136.- Suelo creado. - Para efectos del presente Parágrafo se considera "Suelo Creado" al área a ser construida por sobre lo establecido en el PUGS, previa autorización del GADM Pedernales.

Art. 137.- Ámbito de aplicación. - La autorización del incremento de número de pisos podrá otorgarse en los siguientes casos y de conformidad con las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

a) En Planes Parciales Urbanísticos Arquitectónicos PPUA, según lo dispuesto en la Ordenanza Municipal que regula el procedimiento para la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad a través de los Planes Parciales Urbanísticos Arquitectónicos.

Art. 138.- Captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado. -

1) La captación del incremento del valor del inmueble no atribuible a su titular y derivado del Suelo Creado podrá realizarse por parte del GAD Municipal de Pedernales de la siguiente manera:

a) A través del pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado prevista en el ordenamiento jurídico municipal.
b) A través de la compensación social en infraestructura aprobada por la
c) Municipalidad. A través de la compensación social en suelo.

2) El pago de la contribución especial de que trata este artículo se realizará de conformidad con lo previsto en este Código.
3) Para efectos de la compensación social prevista en los literales b) y c) del numeral 1, la Dirección encargada de la planificación del territorio, suscribirá el respectivo convenio con el administrado.
4) Para efectos de la compensación social prevista en los literales b) y c) del numeral 1, se considerará al menos un valor equivalente a la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.
5) Se exonera de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado a los proyectos Municipales y estatales de interés social.

Art. 139.- Autoridad Administrativa Competente. -

1) Son órganos competentes del GAD Municipal de Pedernales para el otorgamiento de la autorización por incremento de número de pisos, en conformidad con lo previsto en este Parágrafo:

a) Dirección encargada de la planificación del territorio, dentro del procedimiento especial.

2) Se sujetan al procedimiento administrativo especial, las solicitudes de incremento

de número de pisos a través de la compensación social en infraestructura o en suelo, así como las solicitudes relativas a los proyectos previstos en los literales b) y c) del artículo 144, relativo al ámbito de aplicación del incremento de número de pisos en el GAD Municipal de Pedernales.

LIBRO III
RÉGIMEN DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN
CAPÍTULO I
RÉGIMEN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Art. 140.-Objeto. - La presente normativa tiene el propósito de regular las relaciones entre la ciudadanía, el suelo y las actividades que en él se pueden desarrollar, entendiéndose como tales, los fraccionamientos, procesos de edificación, usos, formas de ocupación, procesos de habilitación y establecer los instrumentos de planificación, herramientas de gestión y régimen sancionador que, de conformidad con la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD) son competencia exclusiva y privativa del GADM-Pedernales.

Art. 141.- Suelo. - Para efectos de esta normativa, es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.

Art. 142.-Utilización. - 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 Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Pedernales y en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Art. 143.- Perímetro urbano. - El perímetro urbano es la delimitación física del suelo urbano, descrita en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, como suelo urbano; determina su área y se representa gráficamente por una línea que divide el suelo urbano del suelo rural.

Art. 144.- Clasificación general del suelo. - El suelo del cantón Pedernales se clasifica en urbano y rural, en consideración a las características actuales del territorio. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural.

Art. 145.- 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 suelo urbano se establece la siguiente subclasificación:

1) **Suelo urbano consolidado.** Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.
2) **Suelo urbano no consolidado.** Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.
3) **Suelo urbano de protección.** Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringe 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 se acogerá lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Para la delimitación del suelo urbano se considera de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos.

Art. 146.- Suelo de reserva urbana. - Es la denominada zona de "cautela", constituido por la porción del territorio destinada a la expansión urbana futura, que se habilitara para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, según lo determinen los programas de ejecución de la infraestructura básica en los años posteriores y los estudios de zonificación.

Art. 147.- Suelo rural. - El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

1) **Suelo rural de producción.** Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.
2) **Suelo rural para aprovechamiento extractivo.** Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.
3) **Suelo rural de expansión urbana.** Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana es colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se justifiquen técnicamente y se definan en esta u otra normativa del cantón manteniendo concordancia con la legislación aplicable vigente.

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

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

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Está prohibido urbanizar en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

4) **Suelo rural de protección.** Es el suelo 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.

Art. 148.- Suelo susceptible de inundación y deslizamientos. - Se legislará en estos casos, de acuerdo a la ordenanza que aprueba la Incorporación de los Principios y Políticas de Gestión de Riesgos del 22 de diciembre de 2016.

Art. 149.- Derechos del propietario del suelo. - De acuerdo a lo que dispone el Art. 51 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística tienen derecho a las siguientes acciones, de acuerdo con el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

1) Participar en los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento, en proporción del valor del inmueble aportado.
2) Ser compensado por las cargas urbanísticas que no puedan ser distribuidas de forma equitativa al interior de la unidad de actuación urbanística.

Art. 150.- Deberes del propietario del suelo. - Los propietarios de predios y edificaciones tienen la obligación de destinarlos exclusiva y efectivamente al uso asignado en el instrumento de ordenamiento

territorial y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, sometiéndose además al cumplimiento obligatorio de las normas de protección al

ambiente, de la naturaleza, (ríos, esteros quebradas) y al patrimonio cultural, así como a fraccionarlos y edificarlos en las formas y con los coeficientes de ocupación de suelo asignados.

También son deberes de los propietarios de suelo, según la naturaleza del mismo, los detallados en los artículos siguientes.

Art. 151.- Deberes de los propietarios de suelo urbano. - Los propietarios de suelo clasificado como urbano tienen como deberes:

1) Fraccionar el suelo y edificar acogiéndose estrictamente a lo establecido en los instrumentos de ordenamiento territorial, especialmente en lo referente a uso de suelo, lote mínimo, coeficiente y forma de ocupación.

2) Respetar la franja de protección de ríos, esteros y quebradas, así como la no ocupación de cauces naturales (ríos, esteros y quebradas), laderas y terrenos de fuertes pendientes (mayores a 30 grados), rellenos, alcantarillas o alcantarillados, es decir no ubicarse sobre o bajo los taludes de laderas fuertes o de cauces de ríos, esteros o quebradas.

3) Realizar o completar a su costo las obras de urbanización necesarias en orden a obtener predios individuales, provistos de todos los servicios de infraestructura básica necesaria que se hallen disponibles.

4) Desarrollar procesos de urbanización 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 y la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establecen como obligatorias para destinarlas a vías, áreas verdes y equipamientos comunales y zona de protección de cauces naturales (ríos, esteros, quebradas).

5) De manera obligatoria para cualquier urbanizador, ya sea de proyectos de conjuntos habitacionales, urbanizaciones, residencias, o cualquier tipo de empresa o industria; deberán respetar los ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en suelo urbano; con el fin de preservar su especie, de conservar el ecosistema en el que la urbe se está generando (La presencia de los árboles, cuyo volumen, color y forma realzan la arquitectura, dan ritmo a las perspectivas urbanas y estructuran el campo.) así también será obligatorio el notificar al Ministerio del Ambiente si se encontrase en su predio el hábitat de una especie animal silvestre que pudiera correr peligro al momento de la construcción y asegurar su protección.

6) Edificar en los predios resultantes de productos de urbanización en el plazo establecido al otorgamiento del respectivo permiso.

7) Mantener, de manera obligatoria, el o los predios de su propiedad debidamente

delimitados, mediante cerramientos y en condiciones de mantenimiento general, higiene y ornato, para evitar su deterioro físico y ambiental.

8) Los bienes inmuebles no edificados, que se encuentren dentro de la zona urbana de la ciudad o de los centros poblados, se les gravará con el recargo anual del 2 x 1.000 (dos por mil) sobre el valor catastral, conforme a lo establecido en el Art. 507 del COOTAD.

9) Se deberá dar mantenimiento integral de fachadas en las edificaciones por lo menos cada 2 años y cuando el GAD Municipal se lo solicite; así como limpiar las aceras y las calles del frente de sus propiedades.

Art. 152.- Deberes de los propietarios de suelo rural. - Son deberes de los propietarios de esta calificación de suelo los siguientes:

1) No podrá fraccionar sus propiedades ubicadas en las zonas rurales, sin que tenga autorización del GAD Municipal de Pedernales, siempre y cuando así lo permita el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y, el presente Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Ministerio de Agricultura y Ganadería para lo que cual se tomará en consideración las Unidades Productivas Familiares.

2) 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.

3) En los centros poblados del área rural, de manera obligatoria para cualquier urbanizador, ya sea de proyectos de conjuntos habitacionales, urbanizaciones, residencias, o cualquier tipo de empresa o industria; deberán respetar los ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en suelo rural; con el fin de preservar su especie, de conservar el ecosistema (La presencia de los árboles, cuyo volumen, color y forma realzan la arquitectura, dan ritmo a las perspectivas urbanas y estructuran el campo), así también será obligatorio el notificar al Ministerio del Ambiente si se encontrase en su predio el hábitat de una especie animal silvestre que pudiera correr peligro al momento de la construcción y asegurar su protección.

4) Vincular los procesos de habilitación de suelo y edificación con las características naturales, culturales y paisajísticas del ambiente, de tal manera que se asegure el cumplimiento de los objetivos de los instrumentos de planificación y ordenamiento del cantón y la normativa sectorial respectiva.

5) Desarrollar exclusivamente proyectos 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 previa autorización municipal.

6) Respetar las franjas de protección de ríos, esteros y quebradas, así como la no ocupación de cauces naturales (ríos, esteros y quebradas), laderas y terrenos de altas pendientes (mayores a 30 grados), rellenos, alcantarillas, es decir no ubicarse sobre o bajo los taludes de laderas fuertes o de cauces de ríos, esteros y quebradas.

Art. 153.- Función pública del urbanismo. - El urbanismo constituye en su conjunto una función pública de interés social para el cumplimiento de los siguientes fines:

1) Realizar la tutela integral e integrada para efectivizar los derechos a un ambiente sano, a la ciudad, a servicios públicos oportunos y de calidad y a un hábitat seguro y saludable para lograr el desarrollo urbano sustentable.
2) Desarrollar una planificación articulada de los territorios.
3) Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías y espacios públicos, a las infraestructuras de transporte y servicios urbanos y a su mejor aprovechamiento y uso común.
4) Promover el desarrollo urbano sostenible a través de la planificación de los procesos de cambio en el uso del suelo, para garantizar el interés general y la función social y ambiental de la propiedad individual y pública.
5) Desarrollar y promover mecanismos para el uso sostenible de los recursos naturales y la conservación, protección y recuperación del patrimonio natural y cultural del Cantón.
6) Propender al mejoramiento de la calidad de vida de la población, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.
7) Mejorar la seguridad del territorio y los asentamientos, ante los riesgos naturales o de origen humano.

Art. 154.- No indemnización por decisiones urbanísticas. - Las decisiones que en materia de urbanismo adopte el GAD Municipal, que regulen los usos y ocupación del suelo, no confieren derechos de indemnización, sino solo en los casos que la ley lo prevé o medie la ordenanza que específicamente disponga lo contrario.

No existen derechos adquiridos sino en virtud de las condiciones que generan los respectivos permisos de habilitación. La mera expectativa no constituye derecho.

CAPÍTULO II
DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANA

Art. 155.- Naturaleza de los planes y vigencia. - Las intervenciones de ordenamiento y gestión territorial, se deben supeditar a la existencia de planes de ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo, los cuales son obligatorios, confieren derechos y crean obligaciones tanto a la administración municipal como a las personas naturales y jurídicas del Cantón, en especial para quienes son propietarios de los predios e inmuebles.

Art. 156.- Vigencia de los planes. - La Vigencia del plan de uso y gestión de suelo. El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo, así como con los Objetivos de Desarrollo Sostenible ODS 2032.

Art. 157.- Instrumentos. - Los actos de uso, ocupación, habilitación, edificación y transformación del suelo se realizan en los términos previstos en esta normativa, en el (PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032) Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Pedernales y adicionalmente se implementan instrumentos que, en concordancia con los planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial, permitan la planificación por sectores para un tratamiento integral.

1) Plan Parcial.
2) Plan Especial.
3) Unidad de Actuación Urbanística.
4) Planes Maestros Sectoriales.
5) Planes Urbanísticos Complementarios.

Además, se podrá utilizar los siguientes Instrumentos de Planeamiento del Suelo previstos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Gestión y Uso del Suelo, como herramientas para orientar la generación y aplicación de la normativa urbanística:

1) Polígonos de Intervención Territorial.
2) Tratamientos.
3) Estándares Urbanísticos.

Art. 158.- Planes Parciales. - De conformidad a lo previsto en el Art. 31 de la Ley Orgánica de Organización Territorial, Uso y Gestión del Suelo, los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana.

Los planes parciales determinan:

1) La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos vigentes.

Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.

La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social.

La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.

Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.

Art. 159.- Alcance del plan parcial. - En el caso de que el plan parcial modifique contenidos del componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo estará debidamente justificado conforme con lo establecido en la Ley Orgánica de Organización Territorial, Uso y Gestión del Suelo y esta Ordenanza.

Art. 160.- Contenido del Plan Parcial. - Los planes parciales, subordinados al PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032, abarcarán sectores previamente identificados y delimitados del territorio y podrán determinar los siguientes aspectos:

1) Determinación de usos y tipologías de edificación.
2) Identificación de terrenos para equipamientos y establecimiento de las reservas de suelo correspondientes.
3) Definición del trazado y características de la red vial del sector y su enlace con la trama vial existente.
4) Definición del trazado y características de los sistemas de infraestructura del sector.
5) La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.
6) Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.
7) La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social.
8) La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.

Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.

En el caso de que el plan parcial modifique contenidos del componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo estará debidamente justificado conforme con lo establecido en esta normativa.

Art. 161.- Fases y Etapas. - Para la implementación de un Plan Parcial se establecerán las fases de definición, planeación y ejecución, las mismas que garantizarán el efectivo y eficaz cumplimiento del contenido del instrumento aprobado

por el Concejo Cantonal del Cantón Pedernales.

Art. 162.- Cumplimiento y Aplicación. - Las fases y etapas para la implementación del Plan Parcial son de cumplimiento obligatorio La transición de una a otra requiere de un informe técnico, debidamente motivado y documentado, que valide el cumplimiento de los objetivos previstos en la definición.

Los Planes Parciales son 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 de acuerdo con lo definido en la presente Ley. 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.

Los planes parciales serán de iniciativa pública o mixta. La vigencia de cada plan parcial estará prevista al momento de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo respectivo.

Art. 163.- Unidad de Actuación Urbana. - Es un instrumento de gestión que actúa sobre uno o varios inmuebles, para su ordenamiento y urbanización, dentro de las limitaciones que para el efecto haya establecido el Plan.

Art. 164.- Contenido de Unidad de Actuación Urbana. - Los contenidos de este instrumento son:

1) Reajuste, adaptación y racionalización de alineaciones y rasantes de predios, tramos viales u otros elementos, para optimizar el aprovechamiento del espacio;
2) Ordenamiento de la edificación para el cumplimiento de las normas urbanísticas que integran los planes de desarrollo y de ordenamiento del cantón; y,
3) Gestión del espacio urbano a partir del análisis de la oferta y la demanda.

Art. 165.- Aprobación de los instrumentos de planificación. - Una vez que haya sido elaborado un Plan Parcial, un Plan Especial, o de una Unidad de Actuación Urbanística, Planes Maestros, Planes Urbanísticos complementarios, Polígono de Intervención Territorial y Estándares Urbanísticos, la administración municipal informará de su contenido a los titulares de derechos reales en relación al mismo, para que puedan formular objeciones u observaciones en un plazo de treinta días contados a partir de la notificación. Una vez que sean recogidas tales observaciones y realizadas las modificaciones que tuvieren lugar, el instrumento se pondrá a consideración de las Comisiones de Planificación y de la Legislación, para que emitan sus conclusiones y recomendaciones y se prepare el proyecto de Ordenanza para la aprobación del Concejo Municipal.

Art. 166.- Mecanismos de Gestión. - Son las herramientas que puede adoptar la administración municipal para el mejor cumplimiento de los objetivos previstos en

PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032.

En el cantón Pedernales, se definen como mecanismos de gestión los siguientes:

1) Reestructuración urbana - Reajuste de terrenos;
2) Redesarrollo; y,
3) Anuncio de proyecto.

Art. 167.- Reestructuración urbana. - Conforme lo dispone el Art. 474 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, aprobado un proyecto de urbanización conforme al plan de ordenamiento territorial, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo podrán formular proyectos de fraccionamiento o solicitar al alcalde la reestructuración de lotes, cumpliendo lo que para estos casos determina este PDOT y la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

La aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente, la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, hasta el límite de los mismos. Esta compensación no causará ningún gravamen.

Cuando la antigua propiedad no llegue a la superficie mínima a que se refiere el inciso anterior, se obligará al propietario a cederlo en la parte proporcional, por su valor comercial.

Art. 168.- Objetivos de reestructuración urbana. - Los objetivos de reestructuración urbana- reajuste de terrenos son:

1) Generar una trama urbana o rural regularizada y libre de defectos, con nuevas facilidades viales, de acceso, zonas verdes, áreas comunales y espacios públicos;
2) Generar un reparto equitativo de cargas y beneficios de la ordenación territorial o de intervención específica; y,
3) Determinar nuevas definiciones prediales que no supongan división de lotes, aunque si reajuste de las áreas de los predios partícipes.

Art. 169.- Determinación de reestructuración urbana. - Para la determinación de la necesidad de reajuste de terrenos se tomarán en cuenta los siguientes criterios, establecidos en los estudios de una unidad de actuación:

1) Necesidad de una nueva definición predial y configuración de terreno.
2) Justa distribución de las cargas y beneficios.
3) Características del proceso de urbanización de un área de expansión urbana.

Art. 170.- Contenidos mínimos del proyecto. - El proyecto de reajuste de terrenos considerará en su contenido:

1) Las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles afectados por el proyecto;
2) La normativa urbanística nacional y local vigente; y,
3) Los criterios de valoración de los predios resultantes, considerando los usos

previstos para aquellos.

Art. 171.- Efectos del proyecto. - Una vez aprobado el proyecto de reajuste de terrenos, se desarrollarán los siguientes actos:

1) Otorgamiento de la respectiva escritura pública de reajuste de tierras, en la que se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe o integración;
2) Determinación de las cesiones o contribuciones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteamiento, de conformidad con el proyecto de urbanización;
3) Descripción de las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado, la misma que será protocolizada y luego inscrita en el Registro de la Propiedad de Pedernales.

Art. 172.- De la afectación de terrenos. - Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.

Art. 173.- Del reparto de cargas. - Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaría de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

Art. 174.- Redesarrollo. - El redesarrollo es una herramienta para la gestión del suelo urbano consolidado y edificado, que permite lograr una nueva configuración física espacial de un área determinada de suelo urbano mediante una Unidad de Actuación Urbanística y reparto de cargas y beneficios y la utilización de distintos mecanismos o decisiones administrativas del gobierno local como:

1) La demolición de las construcciones existentes.
2) La reordenación del suelo.
3) Reconstrucción de toda el área.

Art. 175.- Porcentaje por fraccionamiento y proyectos urbanísticos. - En todo proceso de fraccionamiento o subdivisión se deberá asignar obligatoriamente un porcentaje no menor al 15% del área de terreno a transferirse; excepto en los casos que esta ordenanza lo determine.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

Art. 176.- Compensación de edificabilidad por áreas de uso público. - Cuando un proyecto nuevo o existente requiera tener aumento en edificación, el municipio podrá autorizar un aumento del coeficiente de ocupación solo si se compensa el área adicional asignada con parqueaderos de uso público en el mismo proyecto.

Art. 177.- Anuncio de proyecto y congelamiento de avalúos.- Cuando por una eminente intervención del cantón en un área determinada de suelo, ya sea por cambio de usos y ocupación de suelo, por implantación de un proyecto urbano, por un nuevo proyecto vial y otros similares, que generen expectativas que deriven en prácticas de especulación de suelo, se deberá observar lo que indica tanto la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, como la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Art. 178.-Planes Maestros Sectoriales. - 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 municipal.

La iniciativa para la elaboración de estos planes puede provenir de la administración municipal o del órgano rector de la política competente por razones de la materia.

Art. 179.-Planes urbanísticos complementarios. - Los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, de conformidad con lo establecido en esta ordenanza o en la que se expida para el efecto, la que garantizará la participación ciudadana y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

Art. 180.-Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. - Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes.

Art. 181.-Declaración de zonas especiales de interés social.- De acuerdo a lo que dispone la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, las zonas especiales de interés sociales, son la que declaran en el presenta Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, mismas que deberán integrarse a las zonas urbanas o de expansión urbana, mismas que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

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

Art. 182.-Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano. - Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la

planificación urbanística 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.

Art. 183.-Concesión onerosa de derechos. - El GAD Municipal para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizará la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Previo a conceder estos derechos el GAD Municipal exigirá a los solicitantes de los permisos una participación justa en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Con este fin el GAD Municipal determinará en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación. Solo se podrá autorizar la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios.

Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el municipio podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos descritos en este artículo.

Art. 184.-Pago por concesión onerosa de derechos. - Los pagos por concesión onerosa, se realizarán al GAD Municipal 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.

Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

Art. 185.-Procedimiento. La implementación de este tipo de planes se someterá a los mismos procedimientos establecidos para los Planes Parciales.

CAPÍTULO III
DE LA ZONIFICACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Art. 186.-Definición. - La Zonificación del Uso y Gestión del Suelo es la delimitación de áreas en las que se establecen las actuaciones urbanísticas permitidas, se identifican los usos asignados al suelo y se establecen las formas de fraccionamiento, ocupación y edificación posibles, lo que se expresa en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, en el que 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).

Art. 187.-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.

Art. 188.-Clasificación. - Dentro de la jurisdicción cantonal de Pedernales, se establecen como usos de suelo los siguientes:

1) Residencial
2) Comercial, de servicios o mixtos
3) De equipamiento
4) De aprovechamiento de los recursos naturales
5) De conservación ambiental y patrimonial
6) De protección

Art. 189.-Residencial. - Es el que se destina de modo predominante y permanente a la vivienda, en uso exclusivo o combinado con otros usos complementarios o compatibles, en áreas, lotes independientes o edificaciones individuales o multifamiliares (viviendas colectivas), diferenciándose, en función de las formas específicas de ocupación, las siguientes jerarquías:

1) Residencial de baja densidad, hasta 140 hab./Ha.
2) Residencial de mediana densidad, de 141 hasta 240 hab./Ha.
3) Residencial de alta densidad, superior a 240 hab./Ha.

La forma específica de ocupación que se adopte no tendrá más restricción que la relativa a la densidad resultante, que no deberá exceder la asignada al sector.

Art. 190.-Comercial y servicios. - Es el suelo destinado de manera predominante a las actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo, incluso de vivienda, en áreas, lotes independientes o edificaciones individuales o colectivas, diferenciándose las siguientes jerarquías:

1) **Comercio barrial.** Son usos y actividades de pequeña escala, compatibles con el uso residencial, incluyendo actividades administrativas y de intercambio de bienes y servicios personales y a la vivienda, alojamiento, etc.;
2) **Comercio Centralidad.** Usos que tienden a concentrarse en núcleos, ejes o

corredores urbanos y se orientan al intercambio de bienes y servicios especializados a porciones significativas de la población, por lo cual son generadores de tráfico peatonal, vehicular y de carga y originan impactos significativos (ruido, tráfico, desechos sólidos, etc.);

3) **Comercio ciudad.** Usos que precisan grandes espacios para operar y fácil accesibilidad, por lo que se asientan en ejes principales del sistema vial, originan grandes flujos de vehículos y carga y provocan impactos urbanos y ambientales mayores, incluyendo centros comerciales, lugares de venta de

vehículos y maquinaria pesada, talleres de servicios especializados, centros de alojamiento, grandes bodegas, etc.;

Art. 191.-Industrial. - Es el que se destina a las actividades de producción de bienes del sector secundario de la economía, incluyendo las de transformación de materias primas, procesamiento de productos materiales, desarrollo tecnológico, informático u otros similares. Tales actividades son necesarias para la ciudad, pero en determinados casos pueden generar impactos ambientales negativos por lo cual se requieren medidas para la reducción y control de los mismos; en aquellos casos en los que involucran riesgos para la población, deben emplazarse en áreas específicas y delimitadas, de las que se excluyen otros usos incompatibles, en especial los residenciales. Los usos industriales se clasifican en:

1) **De impacto bajo:** Actividades artesanales, manufactureras e industriales compatibles con el uso residencial, que no originan movimientos de carga significativos, no precisan grandes espacios de operación y almacenamiento ni generan impactos por descarga de líquidos no domésticos, emisiones de combustión, ruido, ni grandes volúmenes de desechos sólidos. Se incluyen plantas procesadoras de alimentos, panificadoras, manufacturas de tejidos y confecciones, de artículos de cuero, cerámica y otros similares. Todas las actividades contenidas en este punto que sean catalogadas por el MAAE a través del SUIA como Categoría II serán consideradas en el grupo de impacto medio para efectos de esta normativa, de la misma manera aquellas actividades que superen los parámetros establecidos en esta normativa para ser consideradas como actividades de bajo impacto.

2) **De impacto medio**: Establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados y tienen riesgos inherentes que pueden ser controlados mediante técnicas específicas, por lo cual precisan de instalaciones adecuadas según lo establecen las Normas de Arquitectura y Urbanismo y están prohibidos en zonas residenciales y condicionados en otras zonas.

3) **De impacto alto:** Establecimientos industriales que generan fuertes impactos por descargas líquidas, emisiones de combustión y procesos, ruido, residuos sólidos peligrosos y tienen riesgos inherentes de gran significación cuyo control requiere de soluciones técnicas de alto nivel y solo pueden emplazarse en áreas específicas, que excluyan otros usos de suelo y dando cumplimiento a los requerimientos ambientales establecidos mediante planes de contingencia, en las normas de arquitectura y urbanismo y en la normativa de prevención de incendios. Se incluyen industrias químicas y farmacéuticas, plantas extractoras de aceite, piladoras, fábricas de procesamiento de

cárnicos y lácteos, talleres de cromado y niquelado y otras industrias similares, plantas de producción de pinturas, envasadoras de gas licuado de petróleo, etc.

Adicionalmente, existe un grupo de establecimientos industriales considerados peligrosos, cuya localización en perímetros urbanos o de expansiones urbanas es totalmente prohibida por los riesgos que entraña su propia naturaleza. Se incluyen en este grupo los depósitos de almacenamiento y refinerías de petróleo, plantas siderúrgicas, procesadoras de desechos sólidos y líquidos, industrias que procesen o fabriquen productos combustibles, inflamables o explosivos, municiones y similares.

Art. 192.-Protección. - Son áreas que, por su naturaleza y específicas condiciones, o por la incidencia de determinadas intervenciones humanas, son proclives a riesgos de diversa índole y por tanto no pueden dar cabida a usos o actividades de ningún tipo, salvo las necesarias para su mantenimiento. Se incluyen a las zonas declaradas de riesgos, de laderas de pendientes pronunciadas, áreas geológicamente inestables, cauces y franjas de protección de ríos, quebradas y esteros, así como también franjas de protección de carreteras, líneas de transmisión eléctrica de alta tensión, oleoductos, gasoductos, depósitos de combustibles y envasadoras de gas, e industrias peligrosas y de alto impacto ambiental, de conformidad a la normativa vigente.

Art. 193.-Aprovechamiento de recursos naturales. - Son áreas destinadas al manejo, extracción y transformación racional de los recursos naturales existentes en el territorio cantonal, incluyendo las que se destinan a la producción agropecuaria, la silvicultura, la producción piscícola y la minería, involucrando las edificaciones residenciales o de otra índole que se precisan para desarrollar tales usos.

Art. 194.-Conservación ambiental y patrimonial. - Son las porciones del territorio que por sus características naturales deben ser conservadas para propiciar el equilibrio ecológico y la calidad ambiental, incluyendo las de bosques primarios, cuencas hídricas, estructuras orográficas y áreas de interés

paisajístico, así como también áreas que poseen valor patrimonial, tienen valor arqueológico o son asiento de comunidades ancestrales. Las áreas de conservación en general deben ser administradas mediante planes de manejo que las preserven, posibiliten su adecuado aprovechamiento y su control.

Los usos de suelo en las áreas de las comunas Chachi que se encuentran dentro de los límites del Cantón Pedernales, serán determinados de mutuo acuerdo por el GAD Municipal y las instancias competentes del Gobierno Nacional y las comunidades, sobre la base de los estudios necesarios, planes de desarrollo o planes de vida.

También se considerará dentro de la conservación ambiental ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en suelo urbano o rural.

La Dirección de Gestión Ambiental debe contar con un inventario alfanumérico y geo referenciado del arbolado de la Ciudad de Pedernales y de las parroquias rurales (en predios públicos), en un máximo de dos años como un Plan de Conservación del

Arbolado Urbano.

Art. 195.-Equipamiento. - Son usos de suelo destinados a actividades e instalaciones que generan servicios y bienes para la recreación, cultura, salud, educación, transporte, comercio seguridad y bienestar de la población o la provisión de servicios públicos de infraestructura y que se emplazan en áreas, lotes o edificaciones independientemente que sean públicos o privados, pero que, siendo privados los mismos hayan sido destinados para dicho fin, por sus o su propietario. Poseen por lo general un carácter articulador y suelen ser compatibles con otros usos y actividades, siendo preciso procurar que su provisión y distribución espacial guarde concordancia con sus ámbitos de cobertura específicos y con una distribución espacial equilibrada en el territorio, en función de los requerimientos de la población, y en base al modelo de ciudad expresado en las Centralidades. (Ver Mapa de Centralidades del Informe del PUGS)

Los equipamientos proveen servicios sociales, como los de educación, cultura, salud, bienestar social, recreación, deporte y práctica religiosa en tanto que otros brindan servicios públicos como los de seguridad ciudadana, administración y transporte, así como también de infraestructura. Por su jerarquía, magnitud y cobertura, se identifican en cada uno de esos sectores establecimientos y unidades de escala barrial, sectorial, zonal o urbana; en base a las centralidades establecidas en el modelo de ciudad.

Art. 196.-De las compatibilidades de usos. - La existencia de usos de suelo diversos en un mismo tejido urbano garantiza su funcionalidad y estimula su dinámica, pero conlleva la necesidad de garantizar su compatibilidad, procurar su equilibrio y evitar mutuas afectaciones, por lo cual es necesario establecer restricciones cuando dos o más usos no son complementarios ni compatibles en un mismo espacio. En función de ello, existen criterios técnicos, que deben incorporarse en el *Informe de Regulación Municipal* y se deben verificar para la autorización de instalación y funcionamiento de las actividades.

En general, cuando existe incompatibilidad extrema y mutuas afectaciones, se prohíbe expresamente el emplazamiento de un uso en áreas destinadas a otros usos. En casos de incompatibilidad media y afectaciones que pueden superarse mediante técnicas adecuadas, el emplazamiento de un uso estará condicionado a la aplicación de tales técnicas. Finalmente, de no existir afectaciones ni incompatibilidades, el uso se califica como compatible y puede instalarse en áreas en las que existan otros usos sin restricción.

Art. 197.-Establecimientos de comercio restringido. - Se considera establecimientos de comercio restringido a los siguientes: Prostíbulos, night clubs, lenocinios y más similares.

Art. 198.-De las formas de ocupación. - La forma de ocupación y edificabilidad del suelo son las características específicas que se aplican para la división de un predio, para la implantación de una edificación en él y para determinar el volumen de construcción posible dentro del mismo, las cuales se asignan a cada una de las zonas

del territorio cantonal que se han identificado y delimitado en PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032.

Para el fraccionamiento y subdivisión de un predio, la forma de ocupación determina el tamaño (en metros cuadrados) y el frente mínimo del lote (en metros lineales); para la edificación en él 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 reconoce como una forma de ocupación aquella que configure la forma civil de dación de pago de una obligación con un bien o fraccionamiento de lote, donación entre vivos y demás formas de tradición amparadas en el Código Civil Ecuatoriano.

Art. 199.-Afectación. - La delimitación de áreas para la asignación de forma de ocupación y edificabilidad, se hace por sectores y ejes; y afecta a los predios en las siguientes condiciones:

1) En sectores, la asignación afecta la integridad de la superficie de los lotes que dentro de estos se encuentren.
2) En ejes, donde existan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afecta a la totalidad del área del lote, siempre y cuando exista un lote posterior. En caso contrario, la asignación afecta a los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote mínimo de la zonificación asignada; y en áreas de suelo urbanizable y no urbanizable, que carecen de estructura vial, la asignación afectará a cada una de las áreas.
3) Cuando un predio tenga dos o más asignaciones diferentes, respetará la asignación de cada área del predio.
4) En caso de división de la propiedad, podrá acogerse al tamaño y frente mínimos del lote que tenga la asignación menor, exceptuando aquellas con zonificaciones iguales o mayores a RIS y las de uso de protección ecológica en las cuales se aplicará la zonificación asignada en las áreas proporcionales del lote.
5) En zonificación pareada cuando un predio tenga un frente igual o mayor a dos veces el frente mínimo de la zonificación, para fraccionamiento, se le asignará zonificación aislada, manteniendo la altura de edificación de la zonificación pareada asignada al sector.

CAPÍTULO IV
DE LOS PROCESOS DE HABILITACIÓN DE SUELO

Art. 200.-Definición. - La habilitación del suelo es el proceso por el cual se divide el territorio y se adecuan los espacios para que se asiente la población y desarrolle sus actividades, conforme a las disposiciones sobre uso y ocupación del suelo que constan

en el marco legal vigente, PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032 y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Se habilita el suelo a través de urbanizaciones, conjuntos habitacionales declarados en propiedad horizontal y subdivisiones.

1) **Urbanización:** Es la habilitación del suelo mediante una fragmentación de cualquier predio urbano en más de diez lotes.
2) **Subdivisión:** Es la habilitación del suelo mediante una fragmentación de cualquier predio urbano o rural que genere de dos hasta diez lotes.
3) **Inmueble declarado en propiedad horizontal:** Son aquellos cuyo dominio está constituido bajo la Ley de Propiedad Horizontal en condominio, cuyo fin es el de vivienda, comercio, industria o un conjunto de viviendas, o centros comerciales, que pueden tener actividades mixtas compatibles entre sí, de acuerdo a la zonificación.

En casos específicos, la habilitación puede ser resultado de procesos de reajuste de terrenos, planes parciales o proyectos especiales, siempre que tales procesos generen nuevos lotes o alícuotas, cuyo dominio puede ser transferido

Los reajustes de terrenos, planes parciales o proyectos especiales dan lugar a la conformación de nuevos lotes en sujeción a las normas y zonificación establecida en el PDOT. Las habilitaciones en propiedad horizontal se han de someter a las disposiciones y normativas de la Ley específica que las regula.

Art. 201.-Sistema vial.- Toda habilitación del suelo debe contar con un sistema vial de uso público, conforme a las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, cuyos componentes serán diseñados por la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial, y ejecutados por la Dirección de Obras Públicas u otras entidades, excepto en el caso de urbanizaciones y subdivisiones, las vías serán diseñadas respetando el trazado vial de la ciudad y construidas por el promotor, previa aprobación de la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial.

Art. 202.-Espacios verdes y áreas para equipamiento. - Toda urbanización, fraccionamiento o habilitación del suelo, debe contar con áreas para espacios recreacionales y de equipamiento, conforme al número de habitantes proyectado y las especificaciones de las Normas de Arquitectura y Urbanismo; administradas, supervisadas y controladas por la Dirección de Gestión Ambiental (los informes de dichas áreas serán emitidos por dicha Dirección). Esas áreas serán entregadas al GAD. Municipal de Pedernales, por una sola vez conforme lo establece el Art. 424 del COOTAD, y deben tener una superficie no inferior al 15% y máximo 35% de la superficie útil del terreno a dividirse, acceso público desde una vía vehicular y frente igual al mínimo establecido para el fraccionamiento, e independiente de las áreas de protección de ríos, esteros o quebradas u otras áreas afectadas por proyectos viales, de infraestructura, de patrimonio cultural y de interés turístico. El área restante se considerará polígono de intervención urbana la que se someterá al art.424 del COOTAD.

Cuando se trate de desmembramiento de dos hasta 10 lotes, el porcentaje de área verde que en el GADM de Pedernales estable en 25% por fraccionamiento que se debe entregara a la Municipalidad, mismo que puede ser en tierra o en dinero, conforme lo determina la COOTAD, en referencia el tamaño del lote.

Considerando la necesidad de incrementar el área verde de la ciudad de Pedernales, en Proyectos Urbanísticos, Planes Parciales de Urbanismo y arquitectura se considerará el 25% de área verde, aun cuando los predios sean sometidos a régimen de propiedad horizontal.

Art. 203.-Áreas comunales a entregarse. - Las áreas que se deben entregar al GAD. Municipal de Pedernales, por subdivisiones, fraccionamiento o particiones, será administradas por la Dirección financiera y Administrativa o quien haga sus veces, por medio del encargado del Control de Bienes, se lo hará por una sola vez. y deben cumplir con las siguientes condiciones:

1) Superficie no inferior al 25% del área útil urbanizable del predio, es decir, este porcentaje no incluirá las áreas de protección de ríos, esteros o quebradas u otras áreas afectadas por proyectos viales o de infraestructura.
2) Acceso público desde una vía vehicular.
3) Frente mínimo establecido en la zonificación asignada al predio.
4) Proporción frente-fondo establecida en la presente ordenanza.
5) Destinar exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie entregada.
6) La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.
7) Estas áreas pueden dividirse hasta en fracciones que no sean menores a una superficie igual a cinco veces el lote mínimo asignado en la zonificación del predio.

Cuando se trate de desmembramiento de uno o más lotes, el 10% por fraccionamiento que se debe entregar al GAD Municipal puede ser en tierra o en dinero, conforme lo determina la COOTAD, en referencia el tamaño del lote.

Considerando la necesidad de incrementar el área verde de la ciudad de Pedernales, en Proyectos Urbanísticos, Planes Parciales de Urbanismo y arquitectura se considerará el 35% de área verde, aun cuando los predios sean sometidos a régimen de propiedad horizontal.

Art. 204.-Excepciones. - No se exigirá la provisión de áreas comunales en los siguientes casos:

1) Cuando las afectaciones debidas a áreas de protección o de riesgo al interior del predio sean mayores al 30% de su superficie.
2) Cuando el 15% del área útil del predio sea inferior al tamaño mínimo del lote asignado, a la zonificación del sector.

3) Cuando el predio a transferirse sea de una superficie inferior a 3000 m^2, se entregará el valor monetario correspondiente.

4) Cuando la subdivisión se origine por el trazado de una vía pública ejecutada por el GADM-Pedernales u otra entidad pública.

5) Cuando se hayan efectuado donaciones voluntarias de terreno para equipamiento comunitario, conforme a derecho y que sean iguales o superiores al 25% establecido.

6) En las donaciones entre familiares hasta el tercer grado de consanguinidad y disoluciones de sociedades conyugales; así como en los casos de particiones por herencia por no existir fines de lucro; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización

7) Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

De existir en el sector una adecuada provisión de espacios verdes y comunitarios, el GADM-PED podrá incorporar el área transferida al patrimonio inmobiliario municipal, previo informe de la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial o de la instancia correspondiente, aplicando los procedimientos que determine la Ley.

La Dirección de Catastro, Avalúos, Control de Construcciones y Registros catastrará los lotes de áreas verdes y espacios comunales conforme a los planos aprobados en el permiso de autorización del fraccionamiento, urbanizaciones y lotizaciones existentes.

Art. 205.-Redes de infraestructura. - Las urbanizaciones y subdivisiones deberán crear una vía al interior de la propiedad y cumplir las disposiciones y normas relativas a la provisión de redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica establecidas por las entidades respectivas y contar con la aprobación previa de las mismas para su ejecución. El promotor inmobiliario debe construir íntegramente tales redes y entregarlas al Municipio sin costo, dentro del cronograma de ejecución del Proyecto. Las Empresas Públicas de servicios básicos no los proveerán en áreas de riesgo.

Art. 206.-Lotes. - Los lotes de urbanizaciones se sujetarán a las dimensiones y frentes mínimos asignados al sector con una tolerancia del 10% y en una cantidad máximo del 5% del total de los lotes. Salvo cuando las características del predio obliguen a otras alternativas, deben tener forma regular y un trazado perpendicular a las vías. Su relación frente - fondo debe ser máximo 1:3 y su pendiente no podrá ser mayor a 30 grados.

Art. 207.-Plazos. - Las obras de infraestructura que deben realizar los urbanizadores, se ejecutarán de acuerdo al cronograma valorado aprobado en la entrega definitiva del proyecto urbanístico y establecido en la resolución de Alcaldía de aprobación del proyecto urbanístico y/o en los informes técnicos.

Una vez aprobado el fraccionamiento o proyecto urbanístico, el GAD. Municipal recibirá las áreas municipales y espacios públicos, a través de la escritura de transferencia de

dominio o con la protocolización e inscripción del proyecto urbanístico; y cuando se hayan ejecutado todas las obras de infraestructura en las condiciones que consten en los planos, proyectos urbanísticos y los permisos aprobados y otorgados para el efecto; éstas se entregarán al GAD Municipal, a través de la correspondiente acta de entrega recepción.

Art. 208.-Proyectos en zonas de aprovechamiento de recursos naturales. - Dentro de áreas asignadas para el aprovechamiento de recursos naturales en el territorio rural del Cantón será posible ejecutar edificaciones destinadas exclusivamente a la producción agroindustrial, al comercio, a servicios vinculados al turismo, sedes de clubes sociales, deportivos o culturales y equipamientos para la educación, cultura, salud y bienestar social (excluyendo programas de vivienda). Tales proyectos especiales cumplirán las siguientes condiciones:

1) Forma de ocupación: aislada
2) Retiro frontal: 5 m.
3) Retiros laterales y posterior: 5m
4) Porcentaje de ocupación del suelo en planta baja 20%
5) Porcentaje de ocupación del suelo total: 40%
6) Altura de edificación: 6 m (2 pisos)

La provisión de los servicios básicos de agua potable y alcantarillado será responsabilidad de los promotores de tales proyectos especiales, siempre que cuenten con la aprobación previa de la EPMAPA- PED. Los predios resultantes del desarrollo de un proyecto especial no podrán ser subdivididos y necesariamente tendrán que someterse al marco legal de la propiedad horizontal para su ulterior desarrollo.

CAPÍTULO V
DE LA EDIFICACIÓN

Art. 209.-Edificación. - Es toda obra de construcción que se realiza para concretar un uso determinado y posibilitar el aprovechamiento urbanístico de un predio, que deberá someterse a las disposiciones de la zonificación asignada al sector y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Para toda edificación se debe obtener un permiso otorgado por la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial, una vez verificado el cumplimiento de tales normativas y disposiciones, así como también a lo dispuesto en los siguientes artículos.

Toda edificación que se planifique deberá respetar esta ordenanza sobre los deberes del propietario en el suelo rural y urbano.

Se respetará el arbolado preexistente en el predio, que se convertirá en un condicionante principal de cualquier diseño.

Art. 210.-Retiros y aceras. - En los sectores en los que la zonificación lo determine, las edificaciones deberán respetar los retiros frontales, laterales y posteriores. En retiros de zonas residenciales, se priorizará la Implantación de jardines y siembra de árboles; en aceras con ancho igual o mayor a 1,50m, el propietario, sembrará al menos, un árbol por lote.

1) En retiros de zonas residenciales, se priorizará la implantación de jardines y siembra de árboles; en aceras con ancho igual o mayor a 1,50m., el propietario sembrará, al menos, un árbol por lote.
2) En retiros frontales no se permitirá la construcción de estacionamientos cubiertos.
3) Los retiros laterales y posteriores podrán ocuparse en planta baja hasta una altura máxima de 3,50 m., medida desde el nivel natural del terreno y siempre que las terrazas resultantes no sean accesibles. Este adosamiento será en un porcentaje máximo del 50% de la dimensión del lindero a adosarse.
4) En terrenos con pendientes negativas de hasta 30 grados, los retiros laterales y posteriores podrán ocuparse en planta baja hasta una altura máxima de 3,50 m., medida desde el nivel natural del terreno y como losa inaccesible. Este adosamiento será en un porcentaje máximo del 50 % de la dimensión del lindero a adosarse
5) Lotes menores a 90 m2, serán considerados como zonificación especial sin retiros, que aseguren la mayor ventilación e iluminación natural, factibles; un máximo de 3 pisos de edificación y 9 metros de altura. El COS en planta baja será del 100% y COS total 300%.
6) Lotes con frente mayor que el fondo en una relación de 2:1 o superior, no se exigirá retiro posterior, en su defecto se exigirá un retiro lateral de 3 metros mínimo conforme lo determine la zonificación del sector.

Art. 211.-Cerramientos. - Los muros divisorios entre predios podrán tener una altura máxima de 3,50 metros medidos desde el nivel natural del terreno. Los cerramientos frontales la altura será de 2,50 metros. Los predios no edificados deben cercarse hasta una altura de 2,50 metros.

Para predios que colinden con ríos, esteros, quebradas o taludes fuertes, los cerramientos se implantarán respetando la franja de protección correspondiente, lo que garantizará la estabilidad del sitio, el acceso, la limpieza y el mantenimiento de estas áreas.

Para predios que colinden con áreas comunales, no se permitirá la construcción de puertas o ventanas en cerramientos o edificaciones que permitan acceso directo a dichas áreas.

Art. 212.-Volados. - Según los riesgos de seguridad y normativa de la CNEL, 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 3.00 metros desde el nivel de la acera, siempre que respeten el retiro mínimo de los cables según lo indica las regulaciones de la CNEL; en construcciones de 2 pisos o más de altura que tengan proyectado balcones o voladizos, deberá

ajustarse al detalle de la distancia de seguridad entre la edificación y la red eléctrica existente o proyectada, según las dimensiones establecidas en el Art. 434, numeral 5 Figura 2 y 3 de la

presente normativa; dichos balcones o voladizos pueden ser de hasta 1.20 m. de la línea de fábrica siempre que el ancho de la vía sea superior a 10 m y respete la distancia mínima establecida en la Figura 2 y 3 a conductores, barras, terminales o componentes eléctricos que pueden producir descargas eléctricas. . En caso que la vía sea menor a 10 m., los volados serán de 0.80 m y respete la distancia mínima señaladas en la Figura 3 y 4 a conductores, barras, terminales o componentes eléctricos que pueden producir descargas eléctricas. Únicamente en vías peatonales iguales o mayores a 6,00 m de ancho, se permitirá un volado de 0,30 m hacia la vía, como protección de lluvia a la fachada, en vías de ancho menores no se permitirá volado alguno.

Los balcones o voladizos deberán mantener el retiro mínimo de 3.00 metros desde la línea medianera del predio. Tales elementos no podrán ocupar ni los retiros laterales ni los posteriores. Se permitirán volados frontales de 1.50 m. en planta alta en sectores con retiro frontal de 5 m. No se permitirá balcones o voladizos hacia las áreas comunales.

Art. 213.-Alturas. - La altura señalada en el Informe de Regulación Municipal, IRM, será la máxima permitida en distancia y en número de pisos. La altura se asumirá paralela al nivel natural del terreno, de acuerdo a lo establecido en la Normativa de Arquitectura y Urbanismo de esta ordenanza.

La altura máxima de pisos, en cualquier zonificación será hasta de 4.00 m.

En terrenos con pendientes positiva o negativa de hasta el 10%, la altura se medirá en el retiro frontal y tendrá una tolerancia de hasta 1 metro, incluyendo todos los locales habitables, excepto tapa gradas, salas de máquinas y locales auxiliares ubicados en la planta superior.

En terrenos con pendientes de hasta 30 grados, se podrán ejecutar plataformas aterrazadas cuyas dimensiones se medirán desde el nivel natural del terreno donde se inician, hasta el talud vertical que se ha formado, el mismo que no deberá ser de más de 6 metros de altura. En terrenos con pendientes negativas la altura se medirá desde el nivel de la acera a partir del retiro. Para taludes mayores, será preciso efectuar un estudio de suelos y someter a aprobación del Municipio el cálculo y solución estructural propuesta, lo cual se aplicará a todo terreno que tenga una pendiente superior a 30 grados.

La altura de la edificación se medirá en cada bloque, desde el primer nivel inferior que contenga locales habitables. En cada volumen será posible edificar hasta dos niveles por debajo del primer nivel inferior a partir del cual se ha hecho la determinación de la altura, estos no contarán para el cálculo del COS Total y tampoco podrán tener locales habitables, se podrán utilizar como bodegas, parqueaderos y similares.

En terrenos de pendiente positiva y negativa, si la topografía del terreno supera 3.00 metros sobre el nivel de la rasante de la calle, el retiro frontal puede ocuparse para garajes, accesos cubiertos o bodegas hasta un piso de altura sobre la rasante. Las

escaleras y rampas de acceso podrán también ocupar los retiros frontal y lateral hasta la altura señalada; a partir de ella se respetarán los retiros, incluido la transición de la rampa vehicular.

Art. 214.-Altura de edificación en el Cono de Aproximación del Aeropuerto. – De existir la implementación de pistas áreas privadas o públicas o helipuertos en el Cantón Pedernales debidamente regulas por la DGAC. Los predios que se encuentren en la zona del cono de aproximación del aeropuerto tendrán que presentar informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil previo a la aprobación de planos arquitectónicos.

Art. 215.-Cubiertas inclinadas. - En cubiertas inclinadas se admite que la altura mínima sea de 2.30 m., en el punto más desfavorable donde se asienta la cubierta. Cuando se generen buhardillas, áticos o desvanes por las pendientes de las cubiertas o techados, la altura mínima donde se asienta la cubierta será de 2.30 m y máximo de 2.38 m, para que este espacio sea utilizable, el local inferior o bajo la buhardilla tendrá una altura libre mínima de 2.68 m.

Las pendientes de las cubiertas o techados generan las áreas de buhardillas, áticos o desvanes, es una habitación en la parte superior de una vivienda disponible bajo el caballete del tejado, estas áreas a partir de los 2.30 m de altura de los techados se consideran áreas útiles o computables y se contabilizarán para el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo (COS TOTAL). Las buhardillas, áticos o desvanes se consideran como piso en el cálculo de la altura de edificación. Ver Gráfico 1 Cubiertas inclinadas.



Gráfico 1 Cubiertas inclinadas

La altura de entrepiso de locales en usos diferentes al residencial podrá modificarse hasta un máximo de
4.00 m. por requerimientos técnicos estructurales o de instalaciones que demande el proyecto; en el caso de uso industrial con excepción de industrias de bajo impacto (I1); y, en el caso de uso comercial con bodegas de tipo centralidad o ciudad, la altura

de locales podrá superar los 3,80 m. En ningún caso dicha modificación superará el número de pisos asignados en la zonificación. Todo proyecto que requiera esta modificación presentará en el momento de revisar y aprobar el proyecto los estudios técnicos respectivos que justifiquen la propuesta suscritos por el o los profesionales competentes. En edificaciones con uso industrial, la altura del local se medirá desde el piso terminado hasta la cabeza de la columna en la que se asienta la cubierta.

El entrepiso corresponde a la altura medida desde el piso terminado del nivel inferior hasta el piso terminado de la losa o nivel superior, corresponde a la suma de la altura útil del local y los elementos estructurales que lo conforman. La altura de entrepisos para uso residencial debe ser un máximo de cuatro metros (4m).

Art. 216.-Pendiente Referencial del terreno.- Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos, todo terreno contará con un levantamiento topográfico georeferenciado en base al sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, realizadas por el respectivo especialista, que será el punto de partida para definir la pendiente referencial y la aplicación de la normativa, entendiéndose como pendiente referencial la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno hasta el punto medio del lindero posterior a nivel natural del terreno.

En terrenos esquineros la pendiente referencial se tomará por el trazado de la línea de referencia desde el punto medio del frente del lote con el nivel natural del terreno más bajo hasta el punto medio en el lindero opuesto a nivel natural del terreno. Ver Gráfico 2 Pendiente referencial en terrenos regulares.

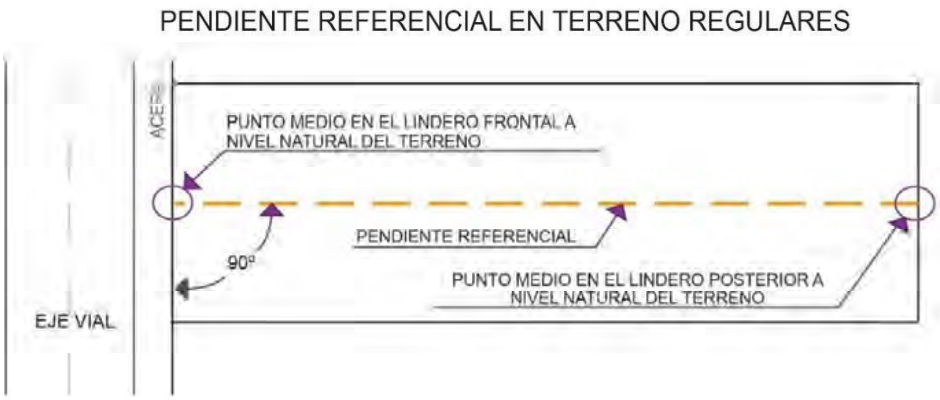


Gráfico 2.- Pendiente referencial en terrenos regulares

En terrenos irregulares que no tengan definido su fondo, la pendiente referencial se tomará trazando una línea de referencia desde el punto medio en el lindero del frente del lote a nivel natural del terreno hasta el punto medio en el lindero posterior de mayor longitud del terreno a nivel natural del terreno. Gráfico 3 Pendiente referencial en terrenos .

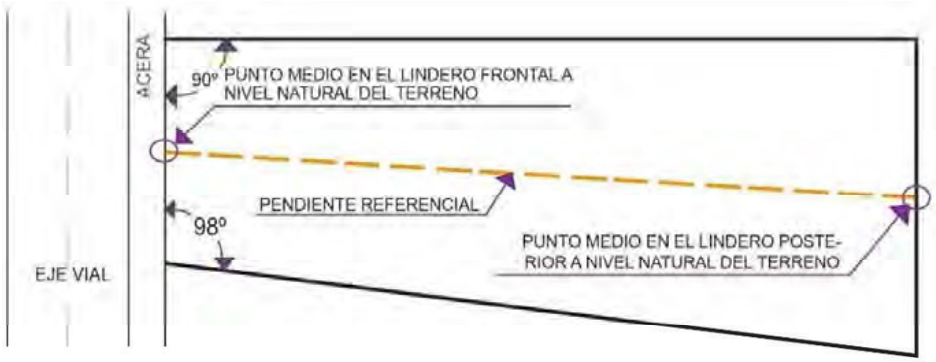


Gráfico 3 Pendiente referencial en terrenos irregulares.



Gráfico 4 Corte de pendiente referencial.

Art. 217.-Definición de Planta Baja. - La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde al número de pisos de la zonificación asignada para los que se considera que cada uno puede tener un máximo de 4.00 metros de altura.

En todos los casos la altura de edificación está determinada por el número de pisos asignados en la zonificación correspondiente. Estos se contarán desde el nivel definido como planta baja (PB o Piso 1) 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, cubiertas ligeras sin paredes perimetrales o internas.

En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja (PB) hasta el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta.

Se definirá como terreno relativamente plano, el que posea una pendiente referencial de hasta 10%, positivo o negativo y longitud de la pendiente referencial no mayor a 21 metros. Ver Gráfico 5 Terrenos Relativamente Planos.

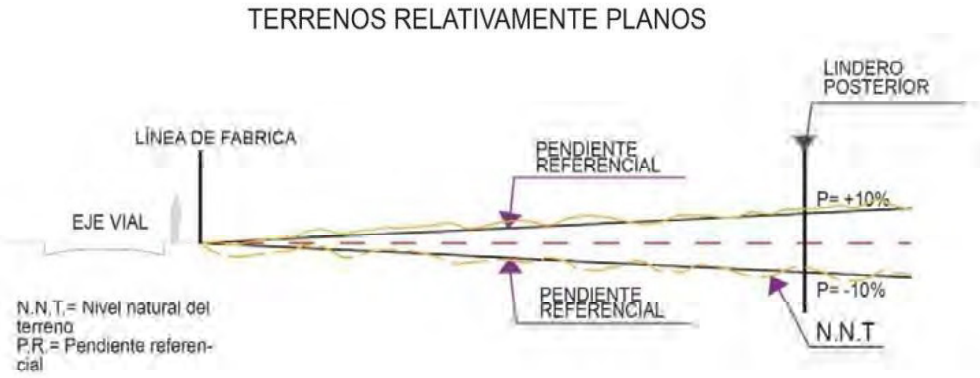


Gráfico 5 Terrenos Relativamente Planos

La planta baja (PB) se determina por la intersección del primer nivel construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación. Ver Gráfico 6 Definición de Planta Baja en Terreno Relativamente Plano Sobre Línea de Fábrica.

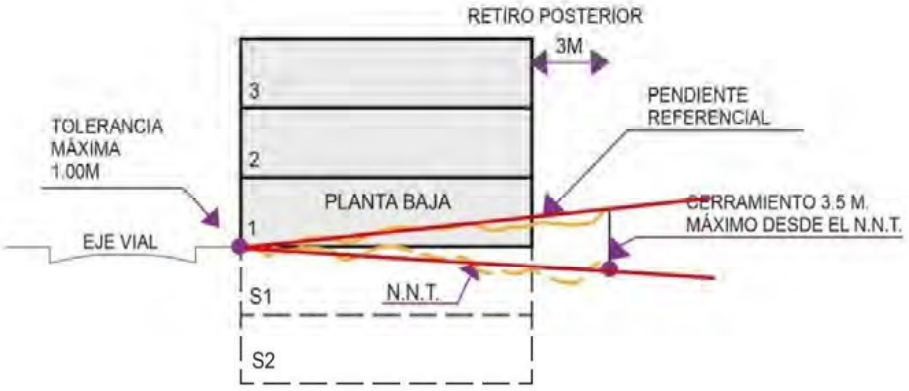


Gráfico 6 Definición de Planta Baja en Terreno Relativamente Plano Sobre Línea de Fábrica

En terrenos intermedios o esquineros con pendientes positiva y negativa con frente a dos o más vías, en el que se proyecten construcciones, el nivel de planta baja (PB) se debe definir hacia el nivel más bajo de la pendiente referencial. Ver Gráfico 7 Definición de Planta Baja en Terrenos con Retiros

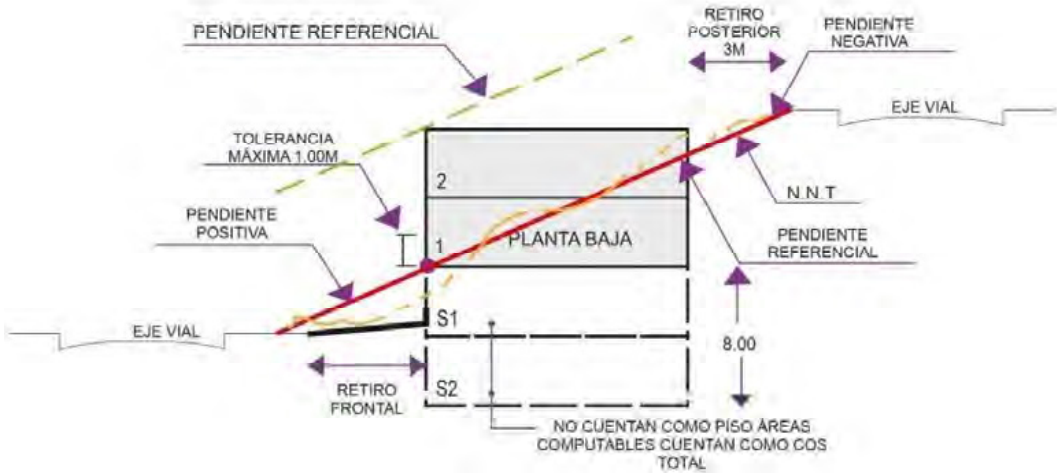


Gráfico 7 Definición de Planta Baja en Terrenos con Retiros (pendientes aplican en zonas como Bombolí o similares)

Los cortes o excavaciones para conformar los aterrazamientos no superarán los seis (6) metros en el talud vertical. Para esta altura se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes, firmado por profesional responsable, previa a la aprobación de planos estructurales.

Art. 218.-En edificaciones en volúmenes Aterrazados. - Cada volumen de edificación deberá respetar el número de pisos asignados en la zonificación y podrá tener un volumen construido como traslape entre volúmenes de un máximo del 50% del área de terraza libre sobre el bloque inferior. El proyecto debe respetar el COS máximo permitido, este traslape no será considerado en la altura de edificación, el restante 50% de terraza será siempre espacio abierto.

Esta norma es aplicable en los dos sentidos tanto longitudinal como transversal. (Ver Gráfico 8, 9 y 10).

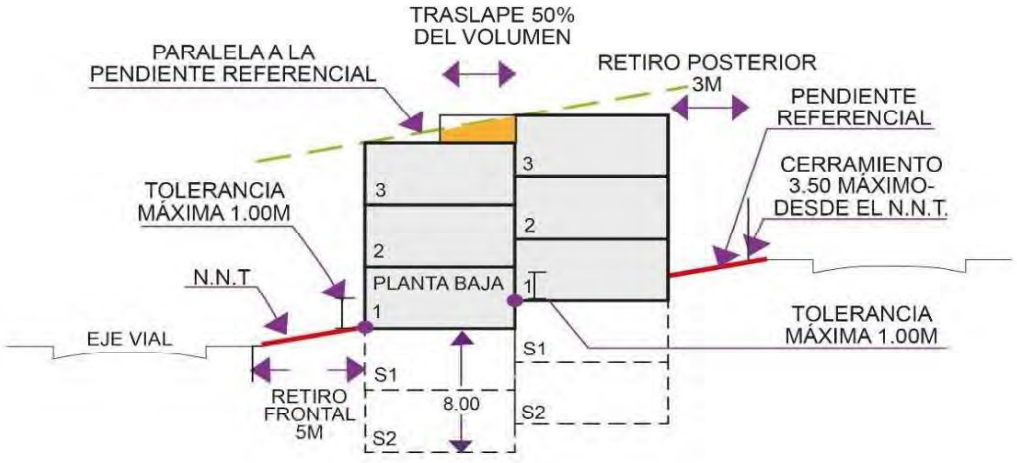


Gráfico 8 Edificaciones en Volúmenes Aterrazados

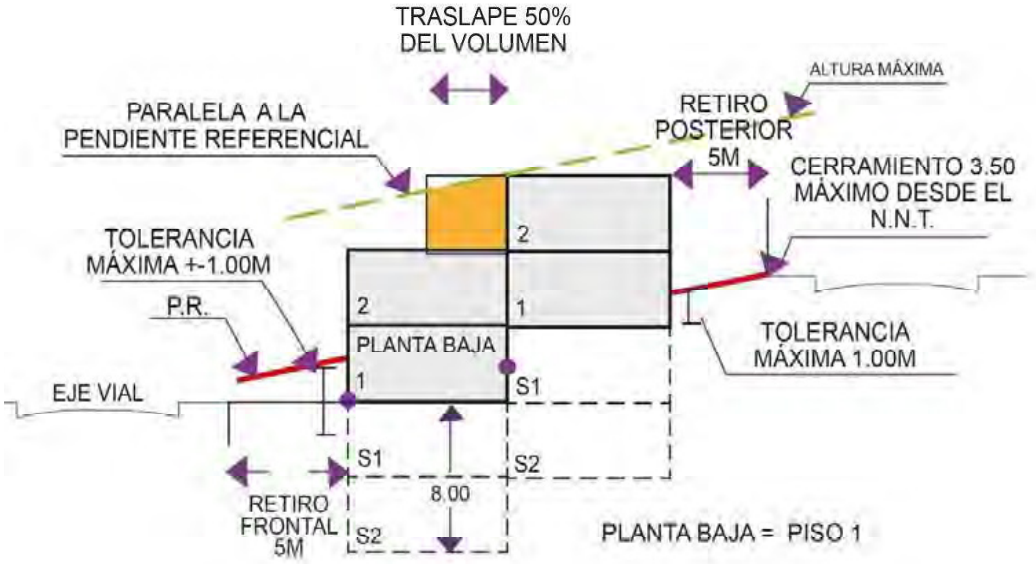


Gráfico 9 Edificaciones en Volúmenes Aterrazados.

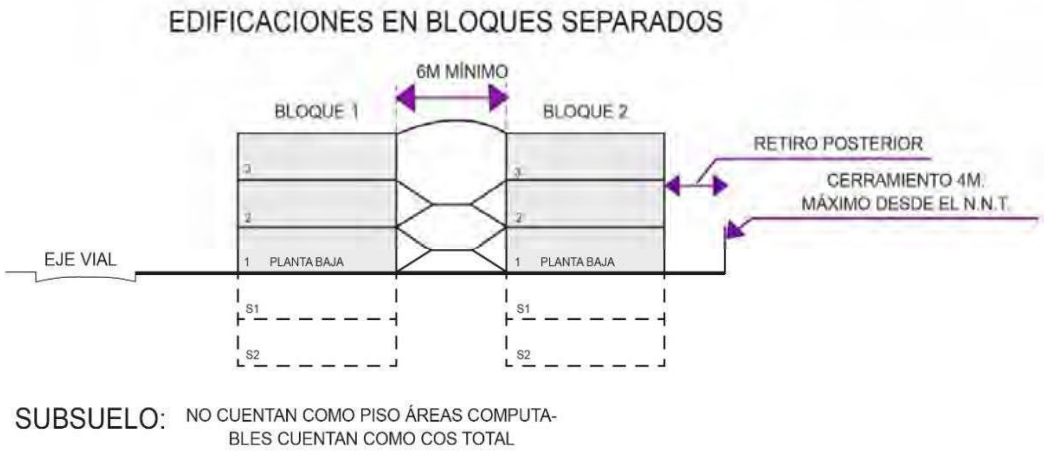


Gráfico 10 Edificaciones en Bloques Separados.

Art. 219.-Estacionamientos. - Los requerimientos mínimos de estacionamientos por tipo son los siguientes:

Uso /m² de construcción	Requerimiento	Adicional	Nota
Vivienda unifamiliar o departamento menoro igual a 57 m²	Opcional 1 por vivienda; obligatorio 1 cada 2 viviendas	1 por cada 8 viv.	Visitantes
Vivienda unifamiliar o departamento de 57 a 250m²	1 por vivienda	1 por cada 8 viv.	Visitantes

Viviendas unifamiliar o departamento de más de 250m²	2 por vivienda	1 por cada -4 8 viv.	Visitantes
Oficinas	1 cada 70m² de oficina	1 cada 3 oficinas	
Comercio–menor o igual a 500 m²	1 cada 100,00 m²	10% área PB	Carga y descarga
Comercio–mayor a 500 m² o menor o igual a 1000 m²	1 cada 75 m²	10% área PB	Carga y descarga
Comercio + 1000 m²	1 cada 50m²	10% área PB	Carga y descarga
Alojamiento	1 cada cuatro habitaciones		
Educación primaria	2 cada aula	4	Visitantes
Educación secundaria	5 cada aula	8	Visitantes
Educación superior	10 cada aula		
Salud	1 cada 4 camas	1 cada 10 camas	Visitantes
Salas reuniones, templos, centros deportivosy recreacionales	1 cada 25 asientos		
Salas espectáculos	1 cada 10 asientos		
Industria 1	1 cada 50 m²		
Industria 2	1 cada 100 m²		
Industria 3	1 cada 200 m²		
Bodegas	1 cada 100 m²		

No se exigirá estacionamientos en lotes con área menor o igual a 90 m².

Los estacionamientos cumplirán los requisitos establecidos en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, así como los siguientes:

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 y salida vehicular se hará 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 profundidad de 3.00 m. 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 una profundidad de tres metros (3.00 m.) de la línea de fábrica.
3) El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de tres metros (3. Ms)
4) Toda edificación que tenga más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos una señal luminosa y sonora para los peatones, indicando el instante de la salida de los vehículos.
5) En zonas residenciales se podrá ocupar los retiros frontales para garaje, pero los accesos a los estacionamientos, no superarán el 60% del frente del lote, los frentes de lotes con acceso vehicular, no deben presentar ningún tipo de barreras arquitectónicas para peatones; la rampa de acceso será máximo de 0.60 m de longitud, que partirá desde la línea de bordillo sobre la acera, en concordancia con el artículo 294, numeral 1, literal b, de la presente ordenanza (PDOT). En lotes con

frentes menores a 10,00 metros, el acceso vehicular será de 3,00 metros de ancho como mínimo. La cubierta del garaje deberá ser desmontable e inaccesible y su altura mínima será de 2,20 m. y máximo de 3,5 metros.

6) No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa del GADM-Pedernales.
7) La rampa de acceso de la vía hacia la acera no podrá superar el sesenta por ciento del frente del lote y su longitud en el lado más corto no podrá ser superior a sesenta centímetros.
8) Se prohíbe la ocupación de aceras y áreas regeneradas peatonales para estacionamiento de vehículos.
9) Está expresamente prohibido que locales comerciales o talleres de servicio de todo tipo utilicen las áreas de estacionamiento en las calles o las aceras para efectuar de manera regular trasbordos, carga o descarga de bienes, depósito de materiales de construcción y escombros, vulcanizadoras, arreglo o reparación de vehículos, salvo en casos de emergencia.
10) Se requiere un Estudio de impacto de tránsito y transporte, elaborado por un profesional en tránsito y transporte, aprobado por la Dirección de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial y Terminales Terrestre de Pedernales, que contemple: Planos de señalización vial, semaforización, conteo vehicular, diseño vial, número de plazas de estacionamiento, accesibilidad para personas con discapacidad.

Art. 220.-Ocupación provisional. - 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 solo tendrán un año de duración; no serán renovables, y posteriormente el Municipio dispondrá la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin indemnización.

Art. 221.-Requisitos para usos industriales. - Los edificios industriales, cumplirán las siguientes disposiciones aparte de las de tipo general:

1) Las industrias I3 e I4, de alto impacto y riesgo que requieran retiros especiales mayores a los previstos en la zonificación, los cuales serán definidos por las Direcciones Municipales de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial y Gestión Ambiental, o las entidades correspondientes, y solo se podrán ubicar en zonas debidamente reguladas para este tipo de actividad.
2) En relación al manejo de los desechos sólidos, de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes, de la contaminación de las aguas, de la generación de ruidos y vibraciones, y otras afectaciones ambientales que puedan generar las industrias, se deberán someter a los reglamentos correspondientes emitidos por el Ministerio del Ambiente y Agua, Ministerio de Salud Pública, a las disposiciones de la Dirección de Gestión Ambiental y más organismos competentes en cada caso.Los establecimientos destinados a almacenamiento y distribución de

combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Sustitutivo del Reglamento Ambiental para las Operaciones Hidrocarburiferas en el Ecuador, a las normas de Arquitectura y Urbanismo y a las disposiciones de la Dirección de Saneamiento y Gestión Ambiental y demás legislación y normativa correspondiente.

Art. 222.-Ascensores. - Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios públicos y privados de uso público, de más de una planta; y en edificios privados de uso privado cuya altura sea igual o superior a 4 plantas, considerado desde el nivel de la acera.

Art. 223.-Transformadores. - Toda construcción que requiera una carga eléctrica mayor de cincuenta kilovatios, deberá contemplar un recinto especial, de acceso independiente, para transformadores y accesorios propios de la instalación eléctrica, y de las dimensiones y requisitos que exija la CNEL SD y de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, siempre que no sea factible su instalación en una torre (poste) y que no se trate de cámaras modulares compactas.

1) Toda edificación que se encuentre en sectores a intervenir con obras de soterramiento eléctrico, deberá proyectar una cámara de transformación que cumpla con las dimensiones y normas vigentes de CNEL SD y su respectiva aprobación.
2) Todo proyecto eléctrico, deberá presentar la demanda eléctrica proyectada para la edificación.

Art. 224.-Construcciones sismo resistentes. - Los proyectos estructurales observarán las normas y recomendaciones de la Norma Ecuatoriana de la Construcción, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN) y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

De no existir normas expresas sobre una materia específica, en relación al análisis y diseño sismo-resistente de estructuras, se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que estén de acuerdo con las prácticas de la ingeniería estructural a nivel internacional, expresadas en normas y códigos de países con características sísmicas similares a las nuestras.

La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa electromagnético utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.

En el proceso constructivo de fundición de elementos estructurales de hormigón armado para edificaciones de más de dos pisos y que superen los 200 m2. de área, el constructor deberá tomar muestras del hormigón utilizado y efectuar las pertinentes pruebas de resistencia en laboratorio; los informes deberán permanecer en obra durante la construcción de la obra para el respectivo control.

Art. 225.-Protección contra incendios. Todo proyecto arquitectónico y de ingeniería, en edificaciones a construirse, así como la modificación, remodelación de las ya existentes, sean públicas, privadas o mixtas, deberá cumplir con las normas de protección contra incendios contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendios y su reglamento, Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC-HS-CI: Contra Incendios, normas técnicas ecuatorianas INEN y última versión de normas NFPA.

Durante la construcción del edificio y cuando se halle en funcionamiento, el Cuerpo de Bomberos-GADM-Pedernales realizará inspecciones para exigir y garantizar que se esté cumpliendo las medidas de protección contra incendios.

Art. 226.-Taludes. Cuando un lote límite con un talud mayor a 30° la franja de protección será de diez metros, en longitud horizontal medidos desde el borde superior.

En caso de que el talud corresponda al corte de una vía se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios, previo informe técnico de la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial.

Todos los taludes cuya altura no sea mayor a cinco metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior e inferior libre de humedad.

Art. 227.-Quebradas. - La franja mínima de protección de las quebradas será de diez metros a partir del borde superior. En urbanizaciones nuevas, estas franjas deberán convertirse obligatoriamente en vías de tránsito público para peatones, bicicletas o vehículos no motorizados según sus características, excepto en

aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan donde se considerará como retiro de construcción.

Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas franjas de protección, para su mantenimiento. Esta franja será medida, en distancia horizontal, desde el borde superior del talud y determinada por la Dirección de Planificación con base al informe de la Dirección de Catastro, Avaluos, Control de Cosntrucciones y Registros y la Dirección de Gestión Ambiental para su mantenimiento, cuidado y preservación (de igual manera emitirá los informes pertinentes de libre acceso y uso). Debiendo ser reajustada sobre el mínimo establecido luego de que se realicen estudios, en los siguientes casos:

a) Si la pendiente es de más de 30 grados e inestable, la franja de protección
b) será de 15 metros. Si la pendiente es menor a 30 grados la franja de protección
a) será de 10 metros.

En caso de quebradas o esteros rellenados y habilitados como vías, los lotes mantendrán los retiros de la zonificación correspondiente, previo informe de factibilidad de la Autoridad pertinente controladora del recurso del Agua (MAAE) a partir de la línea de fábrica o de los linderos definitivos para el mismo, una vez legalizadas las adjudicaciones. Se aclara que, bajo ningún concepto, ni los propietarios, ni promotores ni constructores privados podrán efectuar intervenciones tendientes a rellenar o habilitar vías en las áreas de

protección de ríos o cuerpos de agua y que esa atribución será de exclusiva competencia del GADM–Pedernales, una vez que se realicen los estudios correspondientes en los que se demuestre la existencia de necesidad técnica y social que justifique realizar la intervención para habilitación de espacios públicos recreacionales o área verde.

Art. 228.-Cuerpos de agua, esteros, ríos, lagunas y embalses. - Son áreas de protección: las superficies que bordean los cuerpos de agua, sean permanentes o intermitentes, naturales o artificiales, u ocupadas por éstos. Ello incluye:

1) Los lechos de los cuerpos de agua y escorrentías.
2) Franja de 15 metros. de ancho medidos horizontalmente hacia fuera del lecho y a lo largo de las márgenes de los cuerpos de agua, a partir de la línea de máxima creciente promedio anual. Si se trata de un río, esta franja se extenderá a 50 metros.,
   En el caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos, taludes inestables o taludes con una inclinación mayor a 30 grados, las áreas de protección se extienden a:
3) Toda el área comprendida entre las márgenes y los bordes superiores del talud.
4) Franja de 15 metros de ancho, medidos horizontalmente, desde el borde superior del talud hacia fuera del cuerpo de agua.
5) Para el caso de cauces de ríos, esteros o quebradas en los que se han construido alcantarillas de paso de vía o alcantarillado de cajón, y se los haya o no rellenados, se respetarán las correspondientes franjas de seguridad o de protección de 12,00 metros tomados a seis metros a cada lado desde el eje de la alcantarilla.

Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que dificulten, desvíen, encaucen con obras civiles, el curso de las aguas de los ríos, esteros, arroyos o cañadas, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad.

Se exceptúan las obras públicas de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas.

Art. 229.-Rellenos y Escombreras. - La recolección, transporte y disposición de los escombros, resultantes de una actividad civil o de un movimiento de tierras autorizado, es de responsabilidad de sus productores.

Los escombros que no puedan ser utilizados al interior del predio para su nivelación y que no sean objeto de un programa de recuperación y aprovechamiento, deberán ser transportados en vehículos que cuenten con las debidas medidas de protección y seguridad y dispuestos adecuadamente en escombreras cuya ubicación haya sido previamente definida y autorizada por el GADM-Pedernales sitios que deberán contar con un manejo técnico y un sistema de drenaje y estabilización. El GADM-Pedernales efectuará el control pertinente a través de las instancias competentes de la Unidad de Control Territorial, Ambiente y Movilidad (tránsito y transporte terrestre) ; o la empresa pública municipal a la cual se le haya encargado la responsabilidad.

Cualquiera que fuese el régimen de propiedad, se prohíbe el relleno de predios,

depresiones, laderas o cauces naturales (ríos, esteros y quebradas) sin estudios técnicos y medidas de prevención, quedando bajo la responsabilidad de propietarios, promotores y generadores, las afectaciones que se ocasionen a la comunidad, naturaleza y ambiente.

Art. 230.-Aguas subterráneas. - Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar compuestos químicos, orgánicos o fecales, que, por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del suelo o las aguas subterráneas.
Se prohíbe la extracción de aguas subterráneas sin autorización de los organismos competentes y los usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas. En caso de riesgos considerables, se deberá contar con estudios de impacto ambiental, en los que se establezcan las medidas para encarar tales riesgos en caso de ocurrir. Tales estudios deberán ser conocidos y aprobados por la EPMAPA – PED y MAAE

Las fosas sépticas domésticas sólo serán autorizadas previo estudio de que no contaminarán aguas subterráneas.
Toda actividad que pueda generar vertidos líquidos no domésticos deberá contar con un sistema de tratamiento de los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

Art. 231.-Cortes y Nivelaciones. - Es responsabilidad del propietario o responsable de la obra el estabilizar los taludes resultantes de cortes, rellenos o nivelaciones de suelo que se realicen para las construcciones y evitar deslizamientos, derrumbes o hundimientos, para lo que se deberá presentar a la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial, el estudio de estabilización de taludes y el sistema de estabilización elaborado por el técnico competente.

Art. 232.-Zonas de Riesgo. - Son los territorios con alta exposición y alta susceptibilidad frente a una amenaza, cuyas condiciones desfavorables, no permiten el desarrollo seguro de los pueblos y en este son necesarios adoptar políticas e implementar medidas para reducir los riesgos en el territorio.

La reducción del riesgo transita por diversas escalas de la planificación del desarrollo en niveles que van desde el nacional hasta el local, pasando por el sectorial y el territorial.

Por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas.

Las Resoluciones, Boletines, Alertas, Avisos y Mapas temáticos de Riesgos emitidos por el Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias, son mandatorios; por tanto, el GAD Municipal de Pedernales, velará por su estricta aplicación.

Art. 233.-Cementerios y criptas. - Los cementerios y criptas deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1) Todo cementerio en suelo urbano y rural, contará con una superficie, áreas de transición, orientación e instalaciones adecuadas para su operación y funcionamiento.
2) La ubicación de los cementerios, se regirá de acuerdo a lo que se establece en este Libro, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y Leyes Ambientales.
3) Los cementerios de propiedad privada destinarán un área en criptas y bóvedas equivalente al 10%, que, en caso de emergencia sanitaria o desastre, será puesta a disposición del GAD Municipal para sepultar gratuitamente a víctimas.

Para la instalación de cementerios o criptas de carácter público se tomará en cuenta el índice promedio de mortalidad y que el área de este sea por lo menos, cinco veces mayor a la capacidad necesaria, para la inhumación de cadáveres durante un año.

En el caso de personas que ocupan de manera informal terrenos municipales, se otorgará el uso del suelo previo a un contrato de arrendamiento, por el valor del 2.5% del canon máximo de arrendamiento mensual en función del avalúo del terreno municipal, y por un plazo de dos años sin derecho a renovación, hasta que el usuario del terreno solicite su regularización.

De conformidad a lo que dispone el Art. 17 de la Ley de Inquilinato, la pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo que tenga el lote de terreno a arrendarse.

CAPÍTULO VI

DE LOS PERMISOS

Sección Primera

Requisitos, Clases de Permisos e Informes

Art. 234.-Generalidades. - El permiso es un acto administrativo que el GAD. Municipal, a través de la Dirección de Catastro, Avaluos, Control de Construcciones y Registros, 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 que tenga registrado el título de tercer nivel en el SENESCYT en el área correspondiente toda la información técnica generada, presentada, deberá estar debidamente firmado por un profesional con registro senescyt, que conste con el pago del registro municipal de profesionales de la construcción y afines, deberá tener registro patronal del IESS, para lo cual adjuntara certificado de no poseer mora patronal, copia del RUC, los documentos solicitados deberán estar debidamente firmados electrónicamente(firma electrónica) en los documentos digitales y con la respectiva firma de cedula en documentos físicos .

Todos los profesionales que decidan obtener un permiso para cualquiera de estos trabajos de planificación deberán conocer que la responsabilidad absoluta recae sobre el profesional que firme el plano, tanto arquitectos como ingenieros, como se contempla en el art. 1937 del Código Civil y en esta Ordenanza, en el capítulo de infracciones y sanciones.

En caso de controversia en las actividades ejercidas relacionadas con el uso y ocupación del suelo, que por su particularidad no estén contempladas en el presente cuerpo normativo, la dirección de Planificación del GADM Pedernales, podrá incluir y otorgar el permiso solicitado mediante informe técnico debidamente justificado, respetando lo dispuesto en el marco jurídico nacional vigente.

Todos los procesos de trámites o procedimientos que involucren cartografía, deberán presentarse georreferenciados en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp.

Art. 235.-Requisitos de trámites. - El GAD. Municipal de Pedernales, a través de la Dirección de Catastros, Avalúos, Control de Construcciones y Registros, deberá revisar y despachar trámites técnicos que se regulan en esta Ordenanza, en base a los siguientes requisitos:

Requisitos para certificación de linderos de predios urbanos aprobados por el municipio:

1) Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas) debidamente registrado en el registro mercantil y superentendía de compañías; caso de asociaciones o accionistas deberán presentar el acto nominativo y su reglamento debidamente notariado y certificado por la mayoría de accionistas o socios.
2) No ser deudor del GADM-Pedernales, ni del predio o demás predios que posea, no tener expedientes abiertos o multas pendientes en ninguna de las dependencias del GADM Pedernales;
3) Formulario de solicitudes varias Alcaldía; indicando correo electrónico, clave catastral del predio, teléfono convencional o celular;
4) Copia simple de escritura debidamente registrada o certificado sellado emitido por la cooperativa o urbanización, con singularización de lote, sus linderos y dimensiones y el tiempo de ocupación;
5) Certificado de gravámenes original y actualizado;
6) En el caso de que el predio no conste en planos urbanísticos aprobados por el municipio, o tenga inconsistencias, deberá adjuntar 2 planos originales que contengan el levantamiento planimétrico georreferenciado, en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf,*.shp. , debidamente firmado por un profesional con registro senescyt, que conste con el pago del registro municipal de profesionales de la construcción y afines, deberá

tener registro patronal del IESS, para lo cual adjuntara certificado de no poseer mora patronal, copia del RUC, los documentos solicitados deberán estar debidamente firmados electrónicamente(firma electrónica), en los documentos digitales y con la respectiva firma de cedula en documentos físicos .

La Dirección de Catastros, Avalúos, Control de Construcciones y Registros o instancia que haga sus funciones, tiene la obligación de atender la certificación solicitada en el término de cinco días de haber ingresado a dicha dirección, la correspondiente petición.

Requisitos para otorgar certificado de ubicación de predios urbanos y rurales:

1) Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas) debidamente registrado en el registro mercantil y superentendía de compañías; caso de asociaciones o accionistas deberán presentar el acto nominativo y su reglamento debidamente notariado y certificado por la mayoría de accionistas o socios.
2) No ser deudor del GADM-Pedernales, ni del predio o demás predios que posea, no tener expedientes abiertos o multas pendientes en ninguna de las dependencias del GADM Pedernales;
3) Formulario de solicitudes varias Alcaldía; indicando correo electrónico, clave catastral del predio, teléfono convencional o celular.
4) Croquis de ubicación del predio; Plano del predio georreferenciado en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp. . , debidamente firmado por un profesional con registro senescyt, que conste con el pago del registro municipal de profesionales de la construcción y afines, deberá tener registro patronal del IESS, para lo cual adjuntara certificado de no poseer mora patronal, copia del RUC, los documentos solicitados deberán estar debidamente firmados electrónicamente(firma electrónica) en los documentos digitales y con la respectiva firma de cedula en documentos físicos .

La Dirección de Catastros, Avalúos, Control de Construcciones y Registros, tiene la obligación de atender la certificación solicita en el término de cinco días de haber ingresado a dicho Departamento, la correspondiente petición. Certificación que tendrá un periodo de validez y vigencia de cuatro (4) años.

Requisitos para otorgar certificado de afectación por PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032:

Plazo de respuesta 5 días laborables. Tendrá un periodo de validez y vigencia de cuatro (4) años.

1) Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas) debidamente registrado en el registro mercantil y superentendía de compañías; caso de asociaciones o accionistas deberán presentar el acto nominativo y su reglamento debidamente notariado y certificado por la mayoría de accionistas o socios.

2) No ser deudor del GADM-Pedernales, ni del predio o demás predios que posea, no tener expedientes abiertos o multas pendientes en ninguna de las dependencias del GADM Pedernales.
3) Formulario de afectación; indicando correo electrónico, clave catastral del predio, teléfono convencional o celular;
4) Copia simple de la escritura debidamente registrada; Croquis de ubicación del predio; y,

En el caso de que el predio no conste en planos urbanísticos aprobados, deberá adjuntar 2 planos originales que contengan el levantamiento planimétrico actualizado del predio, geo referenciado en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, shapefile ,debidamente firmado por un profesional con registro senescyt, que conste con el pago del registro municipal de profesionales de la construcción y afines, deberá tener registro patronal del IESS, para lo cual adjuntara certificado de no poseer mora patronal, copia del RUC, los documentos solicitados deberán estar debidamente firmados electrónicamente(firma electrónica), en los documentos digitales y con la respectiva firma de cedula en documentos físicos

5) La Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial, tiene la obligación de atender la certificación solicita en el término de cinco días de haber ingresado a dicho Departamento, la correspondiente petición. Certificación que tendrá un periodo de validez y vigencia de cuatro (4) años.

Requisitos para extender certificado de jurisdicción:

1) Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas) debidamente registrado en el registro mercantil y superentendía de compañías; caso de asociaciones o accionistas deberán presentar el acto nominativo y su reglamento debidamente notariado y certificado por la mayoría de accionistas o socios.
2) No ser deudor del GADM-Pedernales, ni del predio o demás predios que posea, no tener expedientes abiertos o multas pendientes en ninguna de las dependencias del GADM Pedernales;
3) Formulario de solicitudes varias Alcaldía, indicando correo electrónico, teléfono convencional o celular; y
4) Dos (2) copias de Planos del predio con coordenadas geo referenciales; cuadro de coordenadas en vértices del predio, debidamente georreferenciado, en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp. debidamente firmado por un profesional con registro senescyt, que conste con el pago del registro municipal de profesionales de la construcción y afines, deberá tener registro patronal del IESS, para lo cual adjuntara certificado de no poseer mora patronal, copia del RUC en los documentos digitales y con la respectiva firma de cedula en documentos físicos.

La Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial, tiene la obligación de atender la certificación solicita en el término de cinco días de haber

ingresado a dicho Departamento, la correspondiente petición.

Requisitos para el certificado de uso y compatibilidad de suelo:

a) Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas) debidamente registrado en el registro mercantil y superentendía de compañías; caso de asociaciones o accionistas deberán presentar el acto nominativo y su reglamento debidamente notariado y certificado por la mayoría de accionistas o socios.
b) No ser deudor del GADM-Pedernales, ni del predio o demás predios que posea, no tener expedientes abiertos o multas pendientes en ninguna de las dependencias del GADM Pedernales;
c) Formulario de solicitudes varias Alcaldía, describiendo correo electrónico, clave catastral del predio, teléfono convencional o celular.
d) Formulario de compatibilidad que se encuentra en la página Web institucional con su respectivo croquis de ubicación.
e) Croquis de la ubicación del predio.
f) En caso de requerirse uso de suelo para Urbanización y construcción de edificaciones, se solicitará además de los requisitos anteriores, el Formulario de I.R.M. (Informe de Regulación Municipal) y cuadro de coordenadas en vértices del predio, debidamente georreferenciado, en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp., exceptuándose la presentación de la copia del RUC, en los documentos digitales y con la respectiva firma de cedula en documentos físicos.
g) En caso de predios rurales adjuntar cuadro de coordenadas en vértices del predio, debidamente georreferenciado, en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp.

La Dirección de Planificación, tiene la obligación de atender la certificación solicita en el término de cinco días de haber ingresado a dicho Departamento, la correspondiente petición.

Requisitos para instalación y renovación de publicidad y propaganda:

1) Formulario de solicitudes varias Alcaldía, detallando el objeto, leyenda, superficie y tiempo de uso requerido, además describir el correo electrónico, clave catastral del predio, código de patente municipal, teléfono convencional o celular; y,
2) Croquis de la ubicación exacta del sitio donde se va a instalar la publicidad; en caso de vallas, adjuntar ubicación georreferenciada en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp.

En caso de vallas (desde 15m2 y hasta máximo a 34 m2, con soportes de 3 metros de altura y hasta máximo 8 metros de ancho), deberá presentar un informe técnico (plano del detalle que contenga el cálculo estructural) firmado por un ingeniero civil, de tal

forma que garantice la estabilidad de la estructura de sustentación.

En caso de renovación, se verificará en el sistema de catastro y el financiero el permiso del año anterior.

La Dirección de Planificación, tiene la obligación de atender la certificación solicita en el término de 10 días de haber ingresado a dicho Departamento, la correspondiente petición. Certificación que Tendrá un periodo de validez y vigencia hasta el 31 de diciembre del año en curso.

Requisitos para la emisión de Informe Técnico de Riesgos:

1) Formulario de solicitudes varias Alcaldía, describiendo correo electrónico, clave catastral del predio, teléfono convencional o celular.
2) En caso de un lote: croquis de ubicación, con número de manzana, número de lote y nombre de calles, si el predio no consta en planos urbanísticos aprobados por el GAD Municipal, adjuntar copia de la cédula y colocar el número de medidor más cercano o las coordenadas del sitio (Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur). Y en caso de algún sector específico, incluir el polígono con las debidas coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur.

La Dirección de Riesgos, tiene la obligación de emitir el Informe Técnico de Riesgos en el término de diez días de haber ingresado a dicho Departamento, la correspondiente petición.

Art. 236.-Clases de Permisos. Los permisos que concede y otorga el GAD. Municipal de Pedernales, son los siguientes:

1) **Permiso para adecuación del suelo.** Es la autorización para ejecutar las obras preliminares de infraestructura necesarias para adecuar el aprovechamiento de un predio, según las normas urbanas que para cada caso se establezcan.
2) **Permiso para edificar:** Los permisos para edificar los concederá la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial bajo las siguientes modalidades:

   a) **Trabajos varios:** Permiso para ejecutar obras nuevas de hasta 40 m², para ampliación o intervención en edificaciones existentes: construcción de cerramientos, modificación, demolición o reparación de construcciones existentes o de ampliación siempre que tengan

   planos aprobados, modificación de fachadas, obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, demoliciones, construcción de obras provisionales , colocación de puntos de línea de fábrica, niveles de bordillos, construcción de bordillos y aceras, colocación de tuberías, reconformación de aceras y calzadas, limpieza, desbroce y movimiento de tierras, cambio o colocación de cubierta liviana por similar excluyendo la ejecución de estructuras complejas que requieren de cálculo estructural, debiendo presentar planos para aprobación y permisos de construcción.

b) **Edificación:** Autorización para ejecutar obras de construcción nueva, reconstrucción, remodelación y/o ampliación en un área superior a 30 m^2, previo visto bueno de planos otorgado por el Cuerpo de Bomberos-GADM-Pedernales, informe de aprobación del respectivo proyecto, planos y permiso de construcción.

Mientras dure la construcción, el municipio por medio de la Unidad de Control Territorial, o por medio de fedatario de control de construcciones ejercerá el control de la habitabilidad de la edificación y verificará el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada por la Dirección de Catastros, avalúos, control de edificaciones y registros. De acuerdo al art. 79 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo. 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, para inscribirla en el Registro de la Propiedad, de acuerdo al Art. 80; de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; esto no exime al propietario de las medidas a las que haya lugar por parte del GAD Pedernales de verificarse incumplimientos, con la comisaria de construcciones, Dirección Ambiental y Gestión de Riesgos

La terminación de las obras de urbanización y comunales, será certificada por parte de la Dirección de Obras Públicas y la Dirección de Saneamiento y Gestión Ambiental.

3) **Permiso de habitabilidad:** Es la autorización que concede la Unidad de Control Territorial, para que la construcción entre en servicio, una vez que la misma haya sido ejecutada en su totalidad, conforme al permiso de construcción otorgado y previo permiso de ocupación y habitabilidad otorgado por el Cuerpo de Bomberos de Pedernales e informe favorable en la inspección final, para otorgar este permiso será necesario contar con la certificación de la utilización de la escombrera municipal o privada que se haya utilizado para colocar los escombros de dicha construcción.
4) **Permiso para ocupación temporal de acera o calzada:** Es la autorización que otorga la Dirección de Gestión Ambiental en coordinación con dirección de tránsito, transporte y terminal terrestre, 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.

Art. 237.-Procedimiento Común. - Para la concesión de todo permiso se requiere de una solicitud de la parte interesada, la que se presentará con toda la documentación requerida conforme a la naturaleza del permiso solicitado. Efectuadas las verificaciones y elaborados los informes técnicos necesarios, se emitirá la certificación o permiso requerido.

Se adjuntará a todo documento los deberes de los propietarios del suelo urbano y rural mencionado en el capítulo del régimen del suelo y edificación de la presente Ordenanza.

Art. 238.-Informe de Regulación Municipal.- El GAD Municipal de Pedernales, a

través de la Dirección Catastros, Avalúos control de edificaciones y registros, emitirá el Informe de Regulación Municipal, que contiene los datos del propietario, ubicación, superficie, especificaciones para el fraccionamiento del suelo (lote y frente mínimos), afectaciones existentes (por vías, áreas de protección de ríos, esteros, quebradas y otras), prohibiciones por riesgos naturales y antrópicos, las especificaciones para la construcción (altura máxima, área libre mínima, retiros, usos, factibilidad de servicio y demás regulaciones pertinentes a cada caso específico).

Art. 239.-Emisión del IRM. - El Informe de Regulación Municipal se entregará en el plazo de siete (7) días laborables. Tendrá un período de validez y vigencia de cuatro años o hasta que se actualice el PUGS, contados a partir de la fecha de su emisión. Para su obtención, se deberá adjuntar la siguiente documentación:

1) Formulario de IRM (Informe de Regulación Municipal) describiendo correo electrónico, clave catastral del predio, teléfono convencional o celular.
2) El GADM- Pedernales contestara de forma digital, al expedir el IRM en línea a través del Internet, en coordinación con el departamento de informática y redes del GADM- Pedernales.

Sección Segunda Proyectos Urbanísticos

Art. 240.-Objetivo. - Las siguientes disposiciones tienen por objeto establecer las normas y los requisitos mínimos que se aplicarán para la aprobación de un proyecto urbanístico, que presenten las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas.

Art. 241.-Urbanización.- Se entenderá como urbanización, al fraccionamiento de un terreno en más de 10 lotes, a la cual el urbanizador sea persona natural o jurídica, pública o privada, le dotará de la infraestructura básica, a fin de ser apta para construir y vivir con todos los servidos básicos y más obras necesarias de conformidad con las normas vigentes, que son necesarias para la convivencia dentro de una urbanización, Cooperativa de Vivienda, Programas de Viviendas, Lotizaciones o Planes de Vivienda de Interés Social entre otros que tengan las mismas características.

Los proyectos de urbanizaciones deberán estar en zonas, sin riesgo, de sectores consolidados, a fin de que los urbanizadores garanticen a los futuros propietarios, las redes de infraestructura y obras viales en terrenos estables; y sobre todo para que el crecimiento de la ciudad se vaya orientando desde el centro de la ciudad hacia las afueras de ésta.

Art. 242.-Procedimiento para aprobación de urbanización. - La aprobación urbanística precisa de los siguientes informes:

1) Informe Básico o Previo;
2) Informe del Anteproyecto;
3) Aprobación del Proyecto Definitivo;

4) Informe legal otorgado por la Procuraduría Síndica; y,
5) Resolución de Alcaldía.

Se deberá contemplar el Capítulo I de las normas de Arquitectura y Urbanismo, las Secciones Quinta, artículo 279, y Sexta, artículos 280 y 281, sobre las Redes de Infraestructura para la aprobación de Urbanizaciones.

Estos informes serán otorgados por la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial previa inspección al sitio, Dirección de catastros, avalúos y registros, Dirección de Riesgos y la Dirección de Gestión Ambiental, las direcciones correspondientes establecerán los requisitos con los que deben contar dichos informes.

De no cumplir con estos informes y más requisitos se negará el permiso para urbanizar.

Las observaciones o correcciones de los procesos se cargarán en WEB GADM Pedernales y remitirán vía email, para conocimiento del usuario.

La Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial deberá dar a conocer los requisitos para la aprobación de planos y los deberes de los propietarios del suelo rural y urbano como se indica en esta Normativa.

Deberá presentar también el informe de la Dirección de Gestión Ambiental, que deberá contener una orto fotografía de máximo cuatro años de antigüedad para determinar la implantación y lugar de ubicación.

Art. 243.-Requisitos para el otorgamiento del informe básico. - Para la obtención del informe básico para la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado, a través del Ventanilla Única de Atención Ciudadana del GAD Municipal, presentará en la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial la siguiente documentación:

1) Formulario de solicitudes varias Alcaldía, describiendo correo electrónico, clave catastral del predio, teléfono convencional o celular.
2) Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas) debidamente registrado en el registro mercantil y superentendía de compañías; caso de asociaciones o accionistas deberán presentar el acto nominativo y su reglamento debidamente notariado y certificado por la mayoría de accionistas o socios.
3) No ser deudor del GADM-Pedernales, ni del predio o demás predios que posea, no tener expedientes abiertos o multas pendientes en ninguna de las dependencias del GADM Pedernales;
4) No tener expediente abierto por infracciones del predio o demás predios de su propiedad.
5) Copia de la escritura pública del terreno;
6) Certificado original del Registro de la Propiedad actualizado con historial de ventas 15 años;
7) Plano Topográfico debidamente georreferenciado en el sistema de coordenadas

Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp. El plano topográfico deberá representar la forma original (del predio sin movimiento de tierras) en escala 1: 1.000, en el que consten: la ubicación de todo el sistema vial circundante, rellenos preexistentes, el borde superior del talud de ríos, quebradas y esteros, la ubicación de árboles de cualquier especie con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se encuentre en el predio, líneas de transmisión de energía eléctrica u otra infraestructura que atraviese el predio;

8) Memorias descriptivas de características generales del proyecto (En proyectos de urbanización que supongan más de 30.000 m² de habilitación de suelo, más de 10.000 m² de construcción, que correspondan a las tipologías residencial, comercial y de servicios de jerarquía urbana, industrial, o de equipamiento urbano, se requerirá adicionalmente un estudio ambiental en el que se identifiquen los posibles impactos que el proyecto puede generar y las alternativas para evitarlos o restringirlos; un informe de compatibilidad con otros usos existentes en el área de influencia del proyecto, durante su construcción u operación. El informe de estudio ambiental deberá tener aprobación de la Dirección Provincial del Ambiente (MAE), en función de la escala e impacto del proyecto).
9) Informe de factibilidad de servicios otorgado por la EPMAPAPED, CNEL, CNT;
10) Informe de vialidad técnica otorgada por la Dirección Municipal de Transporte Terrestre y Tránsito de Pedernales;
11) Contrato notarizado del responsable del proyecto urbano arquitectónico.
12) Certificado de la Tasa por registro de ejercicio de la profesión en diseño y construcción otorgada por el GADM Pedernales.

La Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial, estando completa la documentación, deberá en el término máximo de 15 días, emitir el informe previo solicitado, el mismo que tendrá validez de un año desde la fecha de su emisión.

En caso de que el informe no fuere retirado del municipio en el plazo de dos meses, se declarará en abandono de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Administración Art. 212 y se procederá a su archivo, a excepción de los casos en que el municipio o empresas públicas municipales tengan pronunciamientos pendientes o por el estado del procedimiento no sea necesario el impulso de la persona interesada.

Art. 244.-Informe de aprobación del anteproyecto. - Para la aprobación del anteproyecto, los interesados, a través del Ventanilla Única de Atención Ciudadana del GAD Municipal, deberán presentar a la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial la siguiente documentación:

1) Solicitud dirigida al alcalde o alcaldesa, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto, indicando correo electrónico, clave catastral del predio, teléfono convencional o celular;

2) Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento

representante legal (Personas Jurídicas) debidamente registrado en el registro mercantil y superentendía de compañías; caso de asociaciones o accionistas deberán presentar el acto nominativo y su reglamento debidamente notariado y certificado por la mayoría de accionistas o socios.

3) No ser deudor del GADM-Pedernales, ni del predio o demás predios que posea, no tener expedientes abiertos o multas pendientes en ninguna de las dependencias del GADM Pedernales.
4) Copia de la escritura del lote de terreno registrada;
5) Certificado actualizado del Registro de la Propiedad;
6) Informe Básico o Previo para Urbanizar, vigente, emitido por la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial o instancia correspondiente;
7) Tres (3) copias del anteproyecto en escala 1:1000, con la delimitación del predio, especificación de colindantes:
8) División de lotes, adosamientos y retiros.
9) Amojonamiento de manzanas, áreas verdes y comunales
10) Implantación del Equipamiento comunitario y áreas verdes,
11) Secciones transversales del terreno (longitudinal y transversal) para establecer pendientes y visualizar rellenos, cortes y obras de estabilización y drenaje.
12) Tarjeta de identificación, con la clave catastral, ubicación, nombres y firmas del promotor y del arquitecto responsable del proyecto.
13) Informe de vialidad técnica otorgada por otorgada por la Dirección de Municipal de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial y Terminales Terrestre de Pedernales;
14) Informe de factibilidad de EPMAPAPED, CNEL, CNT.
15) Cuadro de datos con la superficie y porcentajes de los elementos previstos en el predio a urbanizar: áreas útiles, de vías y aceras, de afectación, de protección, de equipamientos, densidades bruta y neta, listado de lotes numerados, sus frentes, superficies y linderos, en con referencia al cuadro siguiente:

CUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	M2	PORCENTAJE
ÁREA DE AFECTACIONES (Franjas de protección de quebradas, esteros, ríos, oleoducto, poliductos, líneas de transmisión CNEL o similares).	M2	
ÁREA ÚTIL (Área total del terreno menos el área de afectaciones).	M2	100%
ÁREA VERDE Y COMUNAL	M2	25 %
ÁREA DE VÍAS	M2	%
ÁREA DE LOTES	M2	%
NUMERO DE LOTES		
DENSIDAD BRUTA	hab/Ha	
DENSIDAD NETA	hab/Ha	

Art. 245.-La Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial revisará. - que el anteproyecto no se encuentre implantado sobre vía

pública o predios afectados por la trama vial o por proyectos contemplados en PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032 y Planes de Movilidad; así como en áreas consideradas de riesgos.

El anteproyecto deberá indicar la ubicación del área verde y de equipamiento comunal, de ser factible deberá encontrarse en solo cuerpo y centralizada o distribuida en áreas útiles que permitan la implantación de equipamientos, deberá implantarse en terreno firme y con acceso al menos a una vía pública.

El Anteproyecto tendrá validez de dos años desde la fecha de su emisión. En caso de que no fuere retirado del GAD Municipal en el plazo de seis meses, se declarará en abandono de acuerdo a lo que establece el Art. 212 del Código Orgánico de Administración y se procederá a su archivo, a excepción de los casos en que la Municipalidad o las empresas públicas municipales tengan pronunciamientos pendientes o por el estado del procedimiento no sea necesario el impulso de la persona interesada; pudiendo los interesados presentar nuevamente el anteproyecto.

Art. 246.-La Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial, a través del Centro de Atención Ciudadana, deberá. - dar a conocer los requisitos para la emisión informe básico, del anteproyectos y aprobación de proyectos urbanísticos definitivos, de planos y los deberes de los propietarios del suelo rural y urbano como se indica en esta ordenanza; mismos que deberán estar inclusos publicados en la página web de la institución municipal.

Art. 247.-Requisitos para aprobación de proyecto definitivo de urbanización. - Para la aprobación del proyecto definitivo de urbanización, a través del Centro de Atención Ciudadana, se presentará a la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial lo siguiente:

1) Formulario de solicitudes varias Alcaldía, describiendo correo electrónico, clave catastral del predio, teléfono convencional o celular;
2) Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas) debidamente registrado en el registro mercantil y superentendía de compañías; caso de asociaciones o accionistas deberán presentar el acto nominativo y su reglamento debidamente notariado y certificado por la mayoría de accionistas o socios.
3) Copia simple de la escritura debidamente registrada;
4) Certificado de gravamen actualizado;
5) Certificado original del Registro de la Propiedad actualizado con historial de ventas; Aprobación de visto bueno de planos del sistema de prevención contra incendios aprobado por el Cuerpo de Bomberos- GADM-Pedernales, en concordancia con el Art. 331 del Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios.
6) Certificado ambiental otorgado por la Dirección de Gestión Ambiental del GAD Provincial Manabí, de acuerdo a la escala e impacto del proyecto.
7) Informe Básico o Previo, vigente;
8) Informe de aprobación del anteproyecto de urbanización original con toda la

documentación;

9) Memoria técnica gráfica del proyecto que incluya antecedentes, condicionantes físicas del terreno, evaluación de riesgos, impactos ambientales, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes–comunales y equipamientos en función de las Normas de Arquitectura y Urbanismo y otros estudios especiales de ser requeridos;
10) Informes y planos debidamente aprobados de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica, telefonía;
11) Estudio de impacto de tránsito y transporte, elaborado por un profesional en tránsito y transporte, aprobado por la Dirección de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial y Terminales Terrestre de Pedernales., que contemple: Planos de señalización vial, semaforización, conteo vehicular, diseño vial, número de plazas de estacionamiento, accesibilidad para personas con discapacidad;
12) Cronograma valorado de obras de infraestructura, de ser el caso se presentará por etapas, para establecer garantías; el cronograma valorado deberá estar elaborado en concordancia con el número de lotes y el cuadro de plazos para establecer obras de urbanización;
13) Planos de proyecto en detalle del equipamiento comunitario y áreas recreativas que incluyan cortes transversales que grafiquen la volumetría urbana propuesta;
14) Para los proyectos urbanísticos en zonas especiales residenciales, o en sectores donde no haya servicio de infraestructura, el urbanizador o propietario deberá presentar el informe y aprobación de los estudios, por parte de la EPMAPA-PED, que posibilite un proyecto de auto tratamiento de aguas residuales y auto abastecimiento de agua potable, las cuales serán ejecutadas por el urbanizador y/o propietario;
15) Cinco (5) copias del proyecto de urbanización, escala 1:1000, debidamente georreferenciado en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp.;

a) Ubicación a escala. Cuando el terreno esté en suelo urbanizable, la escala máxima será 1:5000 con coordenadas georreferenciadas (se utilizarán los puntos de control horizontal emitidos durante el otorgamiento del informe básico).
b) Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes, de acuerdo a escrituras y levantamiento planimétrico–topográfico;
a) División de lotes producto del diseño urbano; con sus respectivos cuadros de linderos. En el plano urbanístico, las manzanas y lotes deben ser numerados empezando por el norte y el ubicado más a la derecha, acotado los lotes en todos sus lados;
d) Equipamiento comunitario y áreas recreativas, con sus respectivos cuadros
e) de linderos; Mínimo cuatro (4) cortes del terreno, longitudinal y transversal, para identificar pendientes, esteros, ríos y quebradas;

f) Cuadro de datos con superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, áreas de afectación, de protección, comunal (equipamientos y área verde), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto, para lo cual se considerará 4 habitantes por unidad de vivienda; listado total de lotes con numeración continua, dimensiones del frente, fondo, laterales y superficie de los lotes;

g) Presupuesto de obras de urbanización calculado con precio de mercado y cronograma valorado de trabajo de las obras que deberán estar concluidas para la devolución de las garantías;

h) En cada uno de los planos, irá la tarjeta de identificación y las firmas del profesional arquitecto o ingeniero civil responsable del proyecto, con su respectivo registro profesional del Senescyt, y, del propietario con el número de cédula correspondiente y/o de los representantes legales; y.

i) Perfiles de los diseños horizontal y vertical (rasantes) de calles, con diseño geométrico de las vías y sus respectivas memorias y presupuestos.

j) Amojonamiento de lotes, áreas verdes, recreativas y comunales. En proyectos de urbanización que supongan más de 30.000 m² de habilitación de suelo, más de 10.000 m² de construcción, que correspondan a las tipologías residencial, comercial y de servicios de jerarquía urbana, industrial I3 e I4, o de equipamiento urbano, se requerirá adicionalmente un estudio ambiental en el que se identifiquen los posibles impactos que el proyecto puede generar y las alternativas para mitigar riesgos; un informe de compatibilidad con otros usos existentes en el área de influencia del proyecto durante su construcción u operación. El informe de estudio ambiental deberá tener aprobación de la Dirección de Gestión Ambiental del GADM-Pedernales, en función de la escala e impacto del proyecto.

Todo proyecto deberá respetar el ecosistema en el que se está proyectando; la planificación será constatada a través de una inspección y el plano georreferenciado donde se incluyan los árboles y áreas de protección de ecosistemas.

Todo proyecto de desarrollo urbanístico en el cantón pedernales deberá construir el 10% en soluciones habitacionales de interés social, o en su defecto dejar el 10% del terreno para que el GAD municipal de Pedernales desarrolle un proyecto de interés social por intermedio de su empresa pública (EPDUV) o la que haga sus veces, para ejecutar mediante alianzas públicas, sean estas mixta o privada.

Todo proceso de urbanización en la vía Cojimíes, tendrá una afectación del 35% del macro lote que se destine para uso urbanístico, hotelero, en propiedad horizontal, dicha área se considerará como área de reserva, en esta zona no se aplicará el 10% para desarrollo de viviendas habitacionales.

Art. 248.-Procedimiento para la aprobación del proyecto urbanístico. - Para la aprobación y obtención de autorizaciones relacionados con los proyectos urbanísticos, el GAD Municipal requerirá a las personas naturales o jurídicas, únicamente el cumplimiento de los requisitos que están establecidos en esta Ordenanza, vigentes al

momento del inicio del trámite para la aprobación de los planos de los proyectos de vivienda.

A lo largo del procedimiento para la aprobación del proyecto urbanístico y hasta la transferencia de dominio u ocupación efectiva de viviendas, no se exigirá a las personas naturales o jurídicas, la actualización de ninguna documentación; así como el cumplimiento de nuevos requisitos, la obtención de nuevos permisos, autorizaciones y demás títulos habilitantes, ni la gestión de nuevos trámites, que no hubieren estado vigentes al momento del inicio del trámite para la aprobación de los planos, incluso si la normativa fuere modificada posteriormente; a excepción de la aprobación de los planos y permisos de construcción que nada tengan que ver con la aprobación del proyecto urbanístico.

Art. 249.-De los informes para la Aprobación de la Urbanización. - La Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial, una vez que reciba la petición del proyecto urbanístico deberá en el término de 70 días, revisar toda la documentación e informes que se exigen; de encontrar que están incompletos, tienen errores o no cumplen con lo que manda este Plan, deberá a través del correspondiente correo requerir al proyectista subsanar la observación, quien tendrá el término de cinco días para hacerlo; de no completarse, se procederá a través del Ventanilla Única de Atención Ciudadana a devolver el trámite para que se ingrese nuevamente.

Una vez recibido y verificado en campo el replanteo por parte de la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial, en el término máximo de ocho días, emitirá el correspondiente informe técnico, el cual deberá ser debidamente motivado, sugiriendo a la Máxima Autoridad su aprobación, previo el informe de Procuraduría Síndica.

Procuraduría Síndica en el término máximo de ocho días de haber recibido el trámite, emitirá el informe legal y preparará la resolución para que la Máxima Autoridad en forma motivada apruebe el proyecto urbanístico.

Art. 250.-De la Resolución Administrativa de aprobación. - En la Resolución Administrativa de aprobación del proyecto urbanístico, entre otras cosas, se hará constar lo siguiente:

1) Que se aprueba el Proyecto Urbanístico definitivo;
2) Que, la o el Urbanizador, propietario del inmueble sobre el que se levanta el Proyecto Urbanístico, se obligada a ejecutar las obras de urbanización, bajo su exclusiva responsabilidad y dentro de los plazos previstos en el cronograma de ejecución de obras aprobado por la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial;
3) El plazo que tiene para su ejecución y la posibilidad de su ampliación;
4) Que, como normas especiales, el o la urbanizadora se compromete a cumplir las regulaciones emitidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedernales y por las Empresas Públicas encargadas de la dotación de servicios;
5) Que los lotes de terrenos, no podrán ser subdivididos, en lotes de menor tamaño a los estipulados en el cuadro de zonificación municipal vigente del cantón; por lo

que, es obligación de los urbanizadores, en las escrituras de compraventa o adjudicación que deben realizar, insertar una cláusula especial en la cual conste que se prohíbe la subdivisión del predio que no cumpla con la zonificación prevista para

el sector y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedernales, no otorgará autorización alguna; si de hecho se hicieren, el Registro de la Propiedad no inscribirá la escritura.

6) En garantía para la ejecución de las obras de urbanización, quedan hipotecados a favor de la municipalidad, y con prohibición de enajenar, el 30 % de los lotes de terrenos que conforman el proyecto urbanístico, determinando obligatoriamente cuales son los lotes que quedarán con dicho gravamen, estos documentos deberán ser inscritos en el Registro de la Propiedad previo a la entrega de la documentación respectiva al propietario o urbanizador;
7) El gravamen hipotecario de los lotes de terreno, podrá ser cancelado únicamente cuando se hayan ejecutado el 100% de las obras de urbanización; sin embargo, la Máxima Autoridad o su delegado, podrá autorizar que se cancele esta hipoteca en forma individual por lotes, previo informe de la Dirección de Obras Públicas o quien haga sus veces, siempre y cuando, el o la urbanizadora hayan construido al menos el 60% de las obras de infraestructura, entre las cuales obligatoriamente deberán existir las obras básicas como son: agua potable, energía eléctrica y alcantarillado sanitario y pluvial;
8) Cuáles son los lotes de terrenos que no se autorizara su venta;
9) Con la protocolización e inscripción del proyecto urbanístico, se transfiere a favor del GAD, Municipal, el dominio de las áreas verdes, de las áreas comunales, de las calles, pasajes, vías, avenidas y más espacios públicos, las cuales no podrán enajenarse;
10) Cuál es la forma de entrega de las obras de infraestructura;
11) La ejecución de las obras de equipamiento comunal corre a cuenta de la parte urbanizadora;
12) Las aceras, bordillos, instalaciones de agua potable, canalización, energía eléctrica, pasarán a ser de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedernales y de las empresas correspondientes, desde la fecha en que se firme el Acta de entrega recepción definitiva de las obras ejecutadas;
13) Una vez ejecutadas en su totalidad las obras de urbanización, se las entregará al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedernales, dentro del plazo previsto y de acuerdo al cronograma de ejecución aprobado por la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial, con el cual incluso se procederá a cancelar la hipoteca de los lotes de terreno que aun soporten dicho gravamen;
14) El Registrador de la Propiedad de conformidad a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización procederá a inscribir la presente Resolución con la hipoteca que se constituye, al margen de la inscripción de la escritura pública del terreno materia del proyecto urbanístico;
15) Si la parte urbanizadora o las personas que ejecuten las obras de urbanización

impidieren el control o fiscalización que deben realizar representantes de las Direcciones Municipales y de las diferentes empresas, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedernales, a través de la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial y las Direcciones de Obras Públicas o quien haga sus veces y Fiscalización, impondrán una multa de veinte remuneraciones básicas unificadas, y procederá con la notificación respectiva a los propietarios o representantes legales de la Cooperativa de Vivienda, de las lotizaciones, de los programas de viviendas o urbanizaciones, para el pago de la misma; de no cancelarse dentro del plazo de quince días contados a partir de la fecha de la notificación, se emitirá el respectivo título de crédito, para de ser el caso, vía coactiva, hacerse efectiva la misma;

16) El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedernales se reserva el derecho de designar a todas sus calles, parques, pasajes y más lugares de uso público, los nombres que estime conveniente;

17) Se prohíbe el cierre de vías con portones, o cualquier otra forma de cierre y obstrucción de la vía pública, en perjuicio de los peatones y de la fluidez vehicular en la ciudad, de conformidad con lo previsto en el Art. 66, numeral 14 de la Constitución de la República del Ecuador, y el Art. 417 literal del COOTAD;

18) Concluido el plazo original o ampliatorio, según sea el caso para la terminación y entrega de todas las obras de urbanización al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedernales, y si él o la Urbanizadora no hubieren cumplido con las obligaciones establecidas en esta Resolución, las Direcciones de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial; de Obras Públicas o quien haga sus veces; y, de Fiscalización determinarán las obras que no han sido construidas y cuantificarán el monto de las mismas, para que la Dirección Financiera, Subdirección de Rentas y la Subdirección de Tesorería emitan los correspondientes títulos de crédito, para que conforme lo permite el Art. 378 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y más disposiciones pertinentes establecidas en el Código Tributario, inicie el proceso de notificación y coactiva, a fin de que los urbanizadores paguen los valores que representa la ejecución de las obras de urbanización que aún no han sido ejecutadas y que conforme a esta resolución están obligados a hacerlo; más un 20% de recargo tomado sobre el precio de las obras aún no ejecutadas, con los respectivos intereses; además, que si él o la urbanizadora no ha ejecutado las obras dentro del plazo otorgado, se solicitará al Registrador de la Propiedad que los lotes hipotecados pasen a formar parte del GAD Municipal de Pedernales;

19) Si por incumplimiento del o de la propietaria del proyecto urbanístico, se ha iniciado el proceso coactivo, se suspenderá todo trámite de cancelación de hipoteca, así se haya cumplido con la ejecución del 60% de las obras y tengan las obras de infraestructura básicas; y,

20) Se podrá incluir en la Resolución cualquier otra obligación que se considere necesaria.

21) Una vez que se haya dictado la Resolución Administrativa de aprobación del proyecto de vivienda o de urbanización, a través de Procuraduría Síndica se

redactará la correspondiente minuta de protocolización de la Resolución de aprobación del Proyecto Urbanístico, conjuntamente con los informes técnicos, legal, planos y más documentación que sea pertinente; debiendo el Proyectista entregar en el Departamento Jurídico cuatro copias certificadas debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, en el plazo de 15 días contados desde la fecha de inscripción, de no hacerlo, se solicitará al Registro de la Propiedad, deje sin efecto dicha inscripción.

22) Secretaría General archivará la documentación original, con el plano aprobado, y distribuirá las escrituras de protocolización registradas, a las Direcciones de: Planificación, Obras Públicas, Avalúos y Catastros y Procuraduría Síndica.

23) La resolución administrativa se protocolizará en una Notaría del Cantón y se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Una vez inscrita, se entenderá que comienza a regir la autorización para ejecutar las obras y dicho instrumento público servirá de título de transferencia de dominio de las áreas e instalaciones públicas y comunales a favor del GADM-Pedernales, las cuales no podrán enajenarse.

24) Irrevocabilidad de las autorizaciones. Conforme lo dispone el Art. 480 del COOTAD, excepto en caso de emergencia declarada, el GAD Municipal, no podrá revocar o modificar las autorizaciones concedidas, 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 éstos y a los propietarios de los lotes, los daños y perjuicios que tal hecho origine. Las disposiciones contenidas en el presente artículo se aplicarán a todas las situaciones que, de hecho, existieren en relación con esta materia, y a las que en el futuro se presentaren.

25) Todo proceso de construcción, urbanización deberá contará con el respectivo respaldo técnico de un arquitecto quien firmará todos los formularios y demás documentos de los procesos de urbanización o PPUA.

26) Considerando que los procesos de fraccionamiento e intervención urbanística son levantados de forma técnica por los equipos técnicos contratados por el promotor inmobiliario, desarrollador o propietario del inmueble, ningún servidor público municipal podrá reconocer remanentes, inscribir remanentes de polígonos de actuación urbana o procesos de intervención, por lo que dichas franjas o espacios sobrantes se consideraran aportes a áreas verdes y entraran como bienes municipales bajo control de la Dirección de Gestión Ambiental y el Control de bienes municipales, el registrador de la propiedad no podrá inscribir dichos predios y los notarios deberán eximirse de levar a escritura pública derechos posesorios sobre áreas verdes o bienes municipales de uso público.

Sección Tercera
Unificación, Subdivisión o Fraccionamiento Urbano

Art. 251.-Fraccionamiento urbano del suelo. - Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana la división de terreno de dos hasta diez lotes con frente o acceso a la vía pública existente o en proyecto, de acuerdo a lo establecido en el Art. 470 del

COOTAD. Sin considerarse como lote, el área del 15% para equipamiento comunitario cuando por las dimensiones del predio se debe pagar en tierra.

Art. 252.-Requisitos para subdivisión urbana. - Las personas que busquen subdividir o fraccionar un lote de terreno, deberán presentar la siguiente documentación:

1) Formulario Varios Alcaldía
2) Solicitud dirigida al alcalde o alcaldesa, firmada por el o los propietarios del predio o su representante(s) legal, en el cual hará constar el correo electrónico, teléfono convencional o celular y clave catastral;
3) Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas) debidamente registrado en el registro mercantil y superentendía de compañías; caso de asociaciones o accionistas deberán presentar el acto nominativo y su reglamento debidamente notariado y certificado por la mayoría de accionistas o socios.
4) No ser deudor del GADM-Pedernales, ni del predio o demás predios que posea, no tener expedientes abiertos o multas pendientes en ninguna de las dependencias del GADM Pedernales.
5) Informe de Regulación Municipal;
6) En caso de que se cree una vía al interior de la propiedad, se requerirá el Certificado de factibilidad de servicios otorgado por la EPMAPA-PED, CNEL-SD, CNT-SD;
7) Certificado de gravámenes con historial actualizado;
8) Copia de la escritura pública de transferencia de dominio, inscrita en el Registro de la Propiedad;
9) En caso de particiones que se originen a efecto de sucesión por causa de muerte, se requerirá que en el certificado conferido por el Registro de la Propiedad consta inscrita la posesión o se adjunta el acta notarial de posesión efectiva, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
10) Plano de subdivisión, con todos los datos técnicos que grafiquen y determinen las características del proyecto, 3 planos originales, con firma de responsabilidad profesional, arquitecto o ingeniero debidamente inscrito en el registro de profesionales del cantón Pedernales y Coordenadas de los vértices del predio, debidamente georreferenciado, en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp.
11) En caso de particiones judiciales, a más del oficio que enviará el Juez al GAD Municipal, se deberá adjuntar copia de la demanda, con su respectivo auto de calificación; y,
12) Seis (6) juegos originales de planos de subdivisión o reestructuración urbana, en escalas adecuadas y legibles, elaboradas sobre el plano topográfico actualizado, firmados por el propietario del inmueble o su representante legal, conjuntamente con el arquitecto responsable de los mismos, que contengan:

a) Curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones con datos de número de pisos y tipos de cubierta, líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, afectaciones viales, acequias, canales, esteros y quebradas;
b) Sección transversal de las calles existentes y proyectadas, de quebradas y ríos, en escala opcional;
c) Cuadro de datos con las superficies y porcentajes de área total del predio a subdividir, área útil, áreas de vías, calzada y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamiento y área verde), y clave catastral; y de áreas con el listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones de frente, fondo y laterales de los lotes);
d) Solo en caso de que se cree una vía al interior de la propiedad, se requerirá el Presupuesto y cronograma valorado de las obras de infraestructura;
e) De existir afectaciones o bordes de esteros, ríos o quebradas, informe previo de la Dirección de Catastros, Avalúos, Control de Construcciones y Registros en el que se establezca el límite superior de quebrada; y,
f) En caso de reestructuración urbana, la documentación de aquellos lotes involucrados, sin perjuicio de que sea impuesta por el Gobierno Municipal previa notificación a los propietarios.

Art. 253.-Requisitos para unificación urbana. - Las personas que busquen unificar un lote de terreno, deberán presentar la siguiente documentación:

1) Formulario Varios Alcaldía.
2) Solicitud dirigida al alcalde o alcaldesa, firmada por el o los propietarios del predio o su representante(s) legal, en el cual hará constar el correo electrónico, teléfono convencional o celular y clave catastral;
3) Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas) debidamente registrado en el registro mercantil y superentendía de compañías; caso de asociaciones o accionistas deberán presentar el acto nominativo y su reglamento debidamente notariado y certificado por la mayoría de accionistas o socios.
4) No ser deudor del GADM-Pedernales, ni del predio o demás predios que posea, no tener expedientes abiertos o multas pendientes en ninguna de las dependencias del GADM Pedernales.
5) Informe de Regulación Municipal;
6) Certificado de gravamen actualizado.
7) 3 copias de la escritura pública, inscrita en el Registro de la Propiedad;
8) Plano donde se indica la unificación, con todos los datos técnicos que grafiquen y determinen las características del proyecto, 3 planos originales, con firma de responsabilidad profesional, arquitecto o ingeniero y Coordenadas de los vértices del predio, debidamente georreferenciado, en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp.

Todo proyecto deberá respetar el ecosistema en el que se está proyectando; la planificación será constatada a través de una inspección y el plano georreferenciado donde se incluyan los árboles y áreas de protección de ecosistemas.

Todo proyecto de desarrollo urbanístico en el cantón pedernales deberá construir el 10% en soluciones habitacionales de interés social, o en su defecto dejar el 10% del terreno para que el GAD municipal de Pedernales desarrolle un proyecto de interés social por intermedio de su empresa pública (EPDUV) o la que haga sus veces, para ejecutar mediante alianzas públicas, sean estas mixta o privada.

Art. 254.-Trámite de subdivisiones urbanas. - La Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial o quien tenga la delegación en esta materia, una vez que se haya adjuntado toda la documentación, emitirá el informe técnico en el término máximo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud, el cual será enviado a Procuraduría Síndica para su análisis legal y trámite correspondiente. En caso de que el informe fuere negativo, deberán señalarse las razones y las recomendaciones correspondientes mediante WEB GADM Pedernales y remitirán vía email.

El informe técnico tendrá validez de dos años a partir de la fecha de su emisión.

En base del informe técnico emitido por la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial, Procuraduría Síndica se encargará del trámite jurídico administrativo, y en el término máximo de 10 días contados desde la fecha que ingreso el trámite a dicho departamento, autorice su fraccionamiento.

Con la autorización del Alcalde o de la Alcaldesa o su delegado, de existir áreas comunales por fraccionamiento que se deben transferir al GAD Municipal; previo a entregar los formularios de autorización de subdivisión o fraccionamiento, deberá elaborar la respectiva minuta para la firma de la escritura de transferencia de dominio e inscripción en el Registro de la Propiedad, luego de lo cual entregará al solicitante o a su delegado, los formularios de subdivisión que para el efecto deberán contener todos los datos técnicos de los lotes de terrenos fraccionados a consecuencia de la subdivisión.

Art. 255.-Procedencia de las subdivisiones. - Para el fraccionamiento de bienes inmuebles que tengan como finalidad la enajenación de los lotes de terreno fraccionados, dichos lotes deberán cumplir con las superficies establecidas en la zonificación del sector.

Art. 256.-Casos especiales de subdivisión. - Se consideran los siguientes como casos especiales de subdivisión:

1) En subdivisiones de un predio por herencia, el tamaño del lote mínimo podrá ser inferior a lo establecido en la zonificación, pero en ningún caso será menor a 90,00m² con 6 metros de frente, así como en las donaciones y particiones entre familiares cuyo grado de parentesco vaya desde el primero al tercero de consanguinidad, se exigirá que los lotes tengan las dimensiones y superficies antes

citadas;

2) En las particiones judiciales y extrajudiciales realizadas antes de la vigencia del COOTAD (de 19 de octubre del 2010), se fraccionará el predio de acuerdo a las condiciones en las cuales se inscribió en el Registro de la Propiedad, en base al informe técnico y certificación de linderos emitidos por la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial; y,

3) En los fraccionamientos que realice el GAD Municipal.

En los numerales anteriores citados, no se exigirá el 25% de áreas comunales a entregarse a favor del GADM de Pedernales por ser fraccionamientos sin fines de lucro.

Todo proyecto deberá respetar el ecosistema en el que se está proyectando; la planificación será constatada a través de una inspección y el plano georreferenciado donde se incluyan los árboles y áreas de protección de ecosistemas.

Art. 257.-Garantía. - En las subdivisiones de lotes que genere la implantación de pasajes o calles para acceder a los mismos y no cuenten con obras de infraestructura para su aprobación; quedaran hipotecados en segunda; todos los lotes a subdividirse, lo cual deberá hacerse conocer al Registrador de la Propiedad, mediante oficio a través Procuraduría Síndica.

Art. 258.-Área útil para el porcentaje del área verde fraccionada. - Para el cálculo del porcentaje de las áreas verdes y comunales que obligatoriamente debe dejarse a favor del GAD. Municipal de Pedernales, se considerará únicamente el área útil, de la superficie de terreno que se va a transferir; así como en los casos en lo que tenga que pagarse el 25% en dinero, solo se lo hará en base al avalúo del área a transferirse, sin considerarse los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica. De conformidad a lo establecido en el artículo 424 del COOTAD, el porcentaje para áreas verdes o comunales no será menor al 15%, del área a transferirse; áreas verdes y comunitarias, que deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal como bienes de dominio y uso público.

Art. 259.-Contribución de áreas verdes o comunales por subdivisión. - Cuando se trate de subdivisiones de un área igual o mayor de 3.000m², el 25% obligatoriamente se lo entregará en terreno para área de equipamiento urbano y se lo computará del área a transferirse.

En caso de sucesivas desmembraciones hasta un máximo de 10 lotes, la ubicación del área de equipamiento urbano deberá ser contigua a las anteriores, conformando un solo cuerpo y conectada por lo menos a una vía pública.

La contribución del 25 % de área para equipamiento urbano a favor del GAD Municipal se compensará mediante pago en dinero en efectivo de acuerdo con el avalúo catastral vigente que tenga el área a

transferirse, cuando el área a subdividirse sea menor a los 3.000 m2, regulándose este pago obligatorio de acuerdo con los siguientes casos:

CASOS	OBRAS DE INFRAESTRUCTURA	VALOR A CANCELAR SOBRE EL AVALÚO DEL 15 % DE ÁREA DE EQUIPAMIENTO URBANO DEL PREDIO A FRACCIONAR
Cuando la subdivisión sea solicitada por primera vez por un propietario particular de un predio urbano	100 % de las obras de infraestructura (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, bordillos, aceras, adoquín o asfalto)	60 %
	75 % o menos de obras de infraestructura	80 %
Cuando la subdivisión sea solicitada por primera vez por liquidación de bienes inmuebles entre conyugues, o unión de hecho, o por acuerdo entre copropietarios, en predios particulares urbanos.	100 % de las obras de infraestructura (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, bordillos, aceras, adoquín o asfalto)	50 %
	75 % o menos de obras de infraestructura	75 %
Cualquiera de los dos casos anteriores y además el predio a subdividirse se encuentre ubicado en sectores donde haya existido entrega de áreas de equipamiento urbano por objeto de anteriores subdivisiones o producto de aprobaciones urbanísticas realizadas con anterioridad.	100 % de las obras de infraestructura (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, bordillos, aceras, adoquín o asfalto)	40 %
	75 % o menos de obras de infraestructura	60 %

En casos especiales de donación, particiones judiciales, extrajudiciales y de copropietarios de escasos recursos, se podrá solicitar informe a la Dirección de Desarrollo Comunitario y Dirección Social, que determine la condición social y económica de los propietarios para la exoneración total o disminución al 50 % del pago de la contribución de área para equipamiento.

Sección Cuarta
Unificación, Subdivisión o Fraccionamiento Rural

Art. 260.-Fraccionamiento rural-agrícola. - Se considera fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales, suelo rural de producción, suelo rural de protección y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles, conforme lo indica el artículo 471 del COOTAD y el Art. 19 numerales 1 y 4

de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Se determina que el tamaño mínimo del predio en las zonas rurales del Cantón Pedernales será de 1 Ha. (10.000 m2) considerando los requerimientos de la población ubicada en zonas cercanas a los asentamientos urbanos, y que están condicionados a mantener el uso de suelo de la respectiva categoría de ordenamiento territorial agraria definida en los cuadros del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los fundamentos para establecer esta regulación son los siguientes:

1) De acuerdo a lo que establece la COOTAD, al GADM Pedernales le corresponde la Función establecida en el Art. 54, literal "c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales"
2) La facultad que le otorga la COOTAD al GADM Pedernales en el Art. 471, en el cual se menciona que los fraccionamientos se sujetarán a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial Cantonal aprobado por el respectivo Concejo; prohibiéndose el fraccionamiento en zonas de bosques, humedales o áreas ecológicamente sensibles y de aquellas zonas que posean una clara vocación agrícola.
3) La LOOTUGS establece en el artículo 470, inciso 1 "El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas.
4) En zonas rurales cercanas a los asentamientos urbanos (considerados a mediano y largo plazo zonas rurales de expansión urbana), el fraccionamiento del suelo en la realidad, tiene una tendencia y predominancia con lotes de aproximadamente 1 Ha., los cuales mantienen su vocación y usos agrarios. Esta tendencia puede mantenerse, siempre que la condición del uso y aprovechamiento agrario del suelo se mantenga de forma obligatoria para garantizar la seguridad alimentaria del Cantón Pedernales de acuerdo a lo que establece el marco normativo de la República del Ecuador, Códigos y Leyes vigentes.

Art. 261.-Prohibición de urbanizar suelo agrícola. - El artículo 466 del COOTAD establece lo siguiente: "Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se podrá urbanizar el suelo que tenga una clara vocación agropecuaria, salvo que si exista una autorización expresa de la Secretaría Nacional de Tierras".

Art. 262.-Lote mínimo de fraccionamiento rural. – El lote mínimo de fraccionamiento en el área rural será de acorde a la zonificación establecida entre 1ha a 5ha.

Art. 263.-Requisitos para unificación o subdivisión rural. - Para solicitarse la

partición o unificación de una propiedad rural agrícola, se deberá presentar los siguientes requisitos:

a) Copia de la cedula de ciudadanía del propietario;

b) No tener deudas pendientes con el GADM-Pedernales;

c) Formulario de solicitudes varias Alcaldía, indicando correo electrónico, clave catastral del predio, teléfono convencional o celular;

d) Solicitud dirigida a la alcaldía que indique la petición detallada; Certificado de gravámenes actualizado;

e) Copia Simple de la escritura del predio; y,

f) Plano de subdivisión o unificación, con todos los datos técnicos que grafiquen y determinen las características del proyecto, 3 planos originales, con firma de responsabilidad profesional, arquitecto o ingeniero y Coordenadas de los vértices del predio, debidamente georreferenciado, en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp.

Además;

- No tener el propietario expedientes abiertos en la Comisaria Municipal.
- Firmas de responsabilidad en planos por parte de un técnico capacitado a fin al requerimiento debidamente acreditado al estar registrado en el GADM Pedernales.
- El Profesional deberá constar en el registro de profesionales a fines de la ingeniería y construcción del GADM Pedernales, respectivo contrato notarizado, caso de entidades públicas certificado emitido por la entidad.
- Certificado Patronal de no adeudar al IESS.
- Adjuntar copia del RUC y y titulo acreditado y registrado por el senescyt.

Art. 264.-Contribución de áreas comunales o verdes en suelo rural. - Se exceptúan de la entrega áreas comunales en las tierras rurales que se fraccionen conforme a lo establecido en esta Ordenanza; sin embargo, deberá pagar una tasa por servicios técnicos administrativo del 30 % del salario básico unificado.

Art. 265.-Particiones judiciales.- En todos los casos de particiones judiciales, de bienes inmuebles ubicados en el Cantón Pedernales, los jueces, conforme lo manda el Art. 473 del COOTAD, en el auto de calificación a la demanda, dispondrán que se cite con la demanda a los representantes judiciales del GAD Municipal del cantón de Pedernales y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo, esto es, de la Máxima Autoridad; cuya partición deberá sujetarse a lo dispuesto en el artículo precedente. Si de hecho se realiza la partición, será nula.

Sección Quinta

Proyectos de Vivienda de Interés Social

Art. 266.-Proyectos de Vivienda de Interés Social e Interés Público. - Los proyectos de vivienda de interés social calificados por el ente rector de hábitat y vivienda, EP-Vivienda o quien haga sus veces son prioritarios en las políticas de desarrollo del Cantón, los cuales gozarán de los beneficios e incentivos previstos en la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, su Reglamento y demás normativas que tengan relación a la misma.

La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios.

Los programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano y rural dotado de infraestructura para servicios básicos necesarios para servir a la edificación, primordialmente los sistemas públicos de soporte necesarios, con acceso a transporte público, y promoverán la integración socioespacial de la población mediante su localización preferente en áreas consolidadas de las ciudades con excepción de los suelos destinados al uso agropecuario. (LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL USO Y GESTIÓN DE SUELO. Art. 85)

El GAD Municipal, con la aprobación de esta ordenanza, determina el suelo urbano requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social necesarios para satisfacer la demanda existente en el territorio cantonal de conformidad con la planificación, mecanismos y herramientas de gestión del suelo contempladas en la legislación vigente; el Plan de Uso y Gestión de Suelo establecerá las actuaciones privadas de urbanización de suelo para uso residencial, el destino a vivienda social de no más del diez por ciento de dichas actuaciones.

Para la valoración catastral en suelo público destinado a vivienda de interés social, se aplicarán metodologías de valoración catastral que reflejen el valor real de los inmuebles, para lo cual se descontarán aquellos valores que se forman como consecuencia de distorsiones del mercado.

El GAD Municipal dentro del marco de sus competencias, apoyará el proceso de gestión y construcción social del hábitat y vivienda, mediante la EP-Vivienda o quien haga sus veces, ya sea de manera autónoma o con el apoyo del sector público o privado, para facilitar el acceso a suelo, financiación, crédito y asistencia técnica, además de incentivos tributarios.

En articulación con entidades públicas como: MIDUVI, BDE y otras; el municipio puede desarrollar programas de vivienda de interés público, entendiéndose por Vivienda de Interés Público a la primera y única vivienda digna y adecuada, destinada a núcleos familiares de ingresos medios con acceso al sistema financiero, y que, con el apoyo del

estado puede alcanzar la capacidad de pago requerida para tener vivienda propia.

Conforme establece la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, Art. 71, dentro de los programas de vivienda social, los gobiernos autónomos descentralizados pueden realizar programas de vivienda rural. Para este fin, los lotes deben cumplir con la zonificación permitida por el GAD y no estar ubicados en áreas de protección ecológica, producción agrícola o zonas de riesgo; el diseño y construcción de viviendas y espacios públicos debe cumplir con las normas técnicas NEC, INEN, NEVI inclusión a la discapacidad y aplicar tecnologías alternativas amigables con el medio ambiente. Este tipo de programas de vivienda pueden acogerse a la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal.

Art. 267.-Procedimiento Administrativo Simplificado de emisión de Informe Previo de Anteproyectos y Licencia de construcción para Proyectos de Vivienda de Interés Social:

Solicitud: El promotor/constructor solicitará por escrito al municipio el Informe Previo consignando la siguiente información:

a) Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas) debidamente registrado en el registro mercantil y superentendía de compañías; caso de asociaciones o accionistas deberán presentar el acto nominativo y su reglamento debidamente notariado y certificado por la mayoría de accionistas o socios.

b) Copia de Nombramiento representante legal en caso de ser persona jurídica.

c) No ser deudor del GADM-Pedernales, ni del predio o demás predios que posea, no tener expedientes abiertos o multas pendientes en ninguna de las dependencias del GADM Pedernales.

d) Nombre del proyecto propuesto.

e) Datos del propietario del predio donde se desarrollará el proyecto.

f) Ubicación georreferenciada del predio donde se desarrollará el proyecto.

g) Número de registro o identificación del predio donde se desarrollará el proyecto.

h) Proyección de viviendas a construir (cantidad).

i) Segmento/s de vivienda destinado/s (tipos).

j) Posible financiamiento.

k) "Certificado de Registro de Promotor/Constructor para acceder al proceso de Calificación de Proyectos de Vivienda de Interés Social" emitido por el MIDUVI.

Además;

- No tener el propietario expedientes abiertos en la Comisaria Municipal.

- El Profesional deberá constar en el registro de profesionales de la arquitectura y construcción del GADM Pedernales, respectivo contrato notarizado, caso de entidades públicas certificado emitido por la entidad.
- Certificado Patronal de no adeudar al IESS.

Informe Previo: En máximo diez días contados desde la presentación de la solicitud, el municipio emitirá el Informe Previo de acuerdo al formulario 1 (anexo), el mismo que contendrá al menos los siguientes datos:

1. Datos del titular de dominio
2. Datos del predio.
3. Ubicación del proyecto.
4. Regulaciones municipales
5. Afectaciones
6. Equipamiento urbano
7. Infraestructura urbana.
8. Servicios.
9. Observaciones.

b) **Obtención de Permisos:** El promotor/constructor presentará al municipio la "Solicitud de obtención de permisos" de acuerdo al formulario 2 (anexo) y adjuntará la siguiente documentación (tres juegos):

a) Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas) debidamente registrado en el registro mercantil y superentendía de compañías; caso de asociaciones o accionistas deberán presentar el acto nominativo y su reglamento debidamente notariado y certificado por la mayoría de accionistas o socios.

b) No ser deudor del GADM-Pedernales, ni del predio o demás predios que posea, no tener expedientes abiertos o multas pendientes en ninguna de las dependencias del GADM Pedernales.

c) Solicitud de obtención de permisos (Formulario 2). Copia del certificado de Calificación del Anteproyecto. Planos definitivos del proyecto urbano-arquitectónico. Planos definitivos de ingenierías.

d) Perspectivas generales del proyecto. Presupuesto total del proyecto.

e) Presupuesto de la obra. Cronograma del proyecto.

En término no mayor a 20 días, el municipio emitirá y la "Licencia de construcción del proyecto de vivienda de interés social" conforme al formulario 3 (anexo).

Una vez calificado el proyecto de vivienda de interés social por parte del MIDUVI y registrado en el sistema de Registros de Calificación de Proyectos de Vivienda de Interés Social RECAPROVIS, el MIDUVI comunicará al promotor/constructor, SRI y municipio.

El GADM de Pedernales estará facultado para habilitar la zonificación para las urbanizaciones de vivienda de interés social RIS sobre suelo urbano en cualquier ubicación de las zonas urbanas, zonificación que se habilita especialmente para proyectos residenciales de interés social.

Factibilidad de servicios: Los proyectos de vivienda de interés social deberán contar con informe de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica; o soluciones de autoabastecimiento de estos servicios debidamente aprobado por las empresas correspondientes.

Obras de infraestructura y equipamiento comunal: La construcción de las obras de infraestructura y equipamiento comunal será de responsabilidad del promotor. La magnitud de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Garantía de cumplimiento de obras: En las Urbanizaciones y Proyectos de Vivienda de interés Social promovidas y ejecutadas por Instituciones Públicas, no se exigirá ninguna garantía para la ejecución de las obras. Para garantizar el cumplimiento de obras de infraestructura en Proyectos de Vivienda de Interés Social, y Urbanizaciones promovidas y a ejecutarse por personas particulares, quedarán hipotecadas a favor de la municipalidad y con prohibición de enajenar el treinta por ciento (30%) del total de los lotes del proyecto, estableciendo el plazo en que se elaborará las obras según informe técnico de la Dirección de Planificación.

Una vez realizadas la totalidad de las obras de Infraestructura, y cumplido el procedimiento establecido en el artículo 243, que justifique que se han ejecutado dichas obras, se procederá mediante resolución de Alcaldía a la cancelación de la hipoteca y prohibición de enajenar a costa del urbanizador.

Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo.

Para los procesos de aprobación de proyectos de urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, que son aquellas que se promoverá para una organización legalmente constituida la que, evaluada su condición socioeconómica, se someterá a los procesos y etapas que garanticen consolidar el proyecto en el plazo máximo de diez años.

La evaluación de la condición socio-económica de los interesados agrupados en una organización social determinada se realizará a través de la presentación de los siguientes documentos:

1) Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas) debidamente registrado en el registro mercantil y superentendía de compañías; caso de asociaciones o accionistas deberán presentar el acto nominativo y su reglamento debidamente notariado y certificado por

la mayoría de accionistas o socios.

2) No ser deudor del GADM-Pedernales, ni del predio o demás predios que posea, no tener expedientes abiertos o multas pendientes en ninguna de las dependencias del GADM Pedernales.
3) Presentación de formulario varios alcaldía
4) Solicitud dirigida a la máxima autoridad del GADM- Pedernales, sobre la evaluación de la condición socio-económica de la organización social.
5) Certificado del Registro de la Propiedad de cada uno de los socios de no tener bienes y raíces.
6) Certificado de ingresos; y,
7) Certificado de afiliación al IESS.

En lo que se refiere a características, plazos y modalidad de realización, y según determine la Municipalidad, las obras de infraestructura y comunales podrán ser realizadas progresivamente por etapas y entregadas al GADM-Pedernales y a sus empresas, por etapas concluidas o en su totalidad. Su terminación no constituirá condición para la legalización de títulos de propiedad en el caso de las urbanizaciones de interés social.

Art. 268.-De conformidad a lo que contempla la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, en los casos que se requiera la aprobación municipal para la construcción o edificación de vivienda de interés social, se aplicará un procedimiento simplificado, contenido a través de 3 fases, descritas a continuación:

1) Fase previa:

El informe previo lo emitirá el gobierno autónomo descentralizado municipal a través de la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial, en el término máximo de diez días, contados a partir de la presentación de la solicitud por parte del promotor del proyecto, conforme a las definiciones establecidas por el ente rector de hábitat y vivienda.

2) Fase de calificación:

Una vez obtenido el informe previo del gobierno autónomo descentralizado municipal, el proyectista deberá ingresarlo al ente rector de hábitat y vivienda, para obtener la calificación correspondiente.

3) Fase de obtención de permisos:

En los trámites y procedimientos relacionados con la construcción de vivienda de interés social, el gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante procedimiento declarativo realizado por el promotor de vivienda de interés social, efectuará el registro de los planos urbanísticos, arquitectónicos e ingenierías; y, emitirá la licencia de construcción del proyecto en el término máximo de veinte días desde su presentación, para lo cual cumplirá con los requisitos establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda.

El promotor realizará la solicitud a través de un formulario estandarizado emitido por el ente rector de hábitat y vivienda. Será de estricta responsabilidad, la declaración efectuada por parte del peticionario sobre la veracidad de la información proporcionada, el cumplimiento de todas las reglas técnicas de aplicación a la actuación materia de la autorización y a las obligaciones urbanísticas y estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos, establecidos en el ordenamiento jurídico vigente. La autoridad podrá verificar o comparar en cualquier momento dicha información.

La Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial informará al peticionario, respecto de las garantías correspondientes exigidas por el GADM-Pedernales.

El GAD Municipal de Pedernales, a través de la EMAPA- PED, y, el de Cuerpo de Bomberos, de manera paralela extenderán, los permisos correspondientes en el mismo término máximo de veinte días; adicionalmente, en este mismo período, las empresas que proveen energía eléctrica, como de servicio de telecomunicaciones, están obligadas a extender las autorizaciones pertinentes.

De igual forma procederá la Dirección de Saneamiento Ambiental o quien ejerza dicha competencia, otorgarán los permisos ambientales.

Art. 269.-Factibilidad de servicios. - El promotor del proyecto de interés social presentará su requerimiento a través de una solicitud única al GAD Municipal, siendo este responsable de remitir a las entidades o empresas prestadoras de servicios que deban pronunciarse ante dicha solicitud, propiciando la simplificación de los trámites correspondientes y generando una atención oportuna al solicitante.

Art. 270.-Permisos de intervención menor o trabajos varios. - La aprobación de vivienda de interés social de hasta setenta y cinco (75) metros cuadrados de construcción en terreno propio, considerará para efectos del trámite de aprobación, el trámite de permisos de intervención menor, trabajos varios o su equivalente; y se aprobarán, en el tiempo previsto en el artículo anterior, correspondiente a la Fase 3 con los requisitos siguientes:

1) Formulario de solicitud de Alcaldía, con numero de cedular y correo electrónico;
2) Certificado del Registro de la Propiedad;
3) Carta de pago del impuesto predial del año en curso;
4) Uso de tipologías validadas por el ente rector de hábitat y vivienda;
5) Planos con firma de responsabilidad de los profesionales competentes; y,
6) Pago de tasas administrativas, por aprobación de planos.

Los funcionarios de las Áreas Técnicas y de Procuraduría Síndica, serán responsables del cumplimiento de los procesos y tiempos estipulados en los artículos precedentes de esta Ordenanza, por lo que, en el caso de incumplir lo antes indicado, el promotor podrá continuar con el proyecto, sustentado en la falta de pronunciamiento al mismo, entendiéndose como aprobación.

Sección Sexta
Edificaciones

Art. 271.-Revisión rápida de anteproyectos de edificaciones. - Los proyectistas pueden efectuar consultas sobre sus anteproyectos en línea de forma digital, a través de su cuenta de usuario en la página web del GAD Municipal de Pedernales. La Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial, emitirá un informe de visto bueno o de observaciones en el término de (10) días. Este es un servicio opcional para los usuarios y que no sustituye la presentación oficial de manera física para el proceso normal de aprobación de planos y permisos de construcción. Tendrá un periodo de validez y vigencia de un (1) año.

El presente proceso tiene el fin de ahorrar tiempo y recursos a los ciudadanos, a su vez velar por el cumplimiento de la normativa técnica de las futuras edificaciones, para lo cual deberán presentar los siguientes requisitos:

1) No ser deudor con el GADM-Pedernales.
2) Formulario de solicitudes varias Alcaldía.
3) Exhibir cedula de ciudadanía.
4) Informe de Regulación Municipal - IRM o Línea de Fábrica - en formato PDF
5) Copia registrada de las escrituras, a fin de revisar la superficie, linderos y dimensiones del predio sobre el cual se implanta el proyecto. - en formato PDF
6) Anteproyecto, el mismo que debe contar con: implantación, plantas, fachadas, cortes (2), instalaciones sanitarias, instalaciones eléctricas, cuadro de áreas que contenga número de viviendas, comercios, oficinas u otros, número de estacionamientos, COS en planta baja, COS total. - en formato PDF
7) Para gasolineras y estaciones de servicio, se presentará informe de compatibilidad y factibilidad de implantación (Uso de Suelo). -en formato PDF

En proyectos mayores a 400 m2 o de más de 3 pisos previo a realizar las instalaciones, las mismas que deben ser aprobadas en otras empresas públicas, se realice primero solo la revisión del anteproyecto arquitectónico, mediante este proceso denominado Revisión Rápida de Anteproyectos.

Este informe de Visto Bueno, es válido para continuar con el proceso de aprobación de planos y permiso de construcción presencial por un tiempo máximo de un año, siempre que no se modifique el proyecto revisado en línea. Además, este informe no corresponde una aprobación de planos oficial, ni autoriza construcción de edificaciones.

Art. 272.-Informe de factibilidad para la implantación de gasolineras y estaciones de servicio. Las o los interesados en implantar gasolineras y/o estaciones de servicios dentro del Cantón de PEDERNALES, para obtener el informe de factibilidad, Respuesta en el término de 8 días. Tendrá un periodo de validez y vigencia de un (1)

año, tiempo durante el cual se deberá presentar el proyecto arquitectónico definitivo para su aprobación y permiso de construcción con los siguientes requisitos:

a) No tener deudas pendientes con el GADM
b) Exhibir copia de cedula
c) Formulario de solicitudes varias Alcaldía, describiendo correo electrónico, clave catastral del predio, teléfono convencional o celular;
d) Copia simple de la escritura y certificado de gravamen original y actualizado; y, Dos
e) copias de los planos del levantamiento topográfico georreferenciado.

La Dirección de Catastro, Avalúos, Control de Construcciones y Registros, deberá atender dicho pedido en el término máximo de 8 días; el mismo que tendrá un periodo de validez y vigencia de un (1) año, tiempo durante el cual se deberá presentar el proyecto arquitectónico definitivo para su aprobación y permiso de construcción.

Art. 273.-Aprobación de proyectos. - Corresponde a la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial, aprobar toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación o ampliación de edificaciones existentes, que cumplan con los requisitos que contempla esta Ordenanza y las exigencias técnicas que establecen las normas de construcción; cuyos diseños deberán incluir elementos arquitectónicos, color, textura e iluminación en fachadas y volumetría, que en conjunto contribuyan a modernizar el ornato de la ciudad.

Los planos deberán presentarse suscritos por el propietario(s) o su representante(s) legales y por el profesional responsable del proyecto.

La Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial deberá dar a conocer en la hoja de los requisitos para la aprobación de planos, los deberes de los propietarios del suelo rural y urbano como se indica en esta ordenanza y sobre la responsabilidad y las multas que el profesional y el propietario tendrán sobre la obra ya sea bajo Dirección Técnica o Construcción amparándose en el Código Civil Art. 1937 y basados en la presente Ordenanza.

Los proyectos arquitectónicos no aprobados obtendrán un informe técnico con las recomendaciones requeridas, que una vez cumplidas posibilitarán la aprobación correspondiente, sin que se pueda incorporar nuevos requerimientos adicionales, una vez aprobados los proyectos, la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial deberá socializar esta información con la Dirección de Catastros, Avalúos, Control de Construcciones y Registros con el fin de mantener un catastro actualizado.

Art. 274.-Requisitos para la aprobación de proyectos de edificación. Para obtener el permiso de construcción de cualquier tipo de edificaciones, mismo que tendrá una vigencia máxima de cuatro años, se presentará lo siguiente:

1) Solicitud en formulario 3 en 1, suscrita por el propietario(s) o su representante(s) y profesionales responsables técnicos del proyecto consignando los respectivos registros SENESCYT.
2) No tener deudas pendientes con el GADM-Pedernales.
3) Informe de Regulación Municipal.
4) Certificado de gravámenes original y actualizado, con superficie de linderos y

dimensiones.

5) Copia simple de la escritura registrada del terreno o un certificado emitido por el representante legal de la cooperativa. - en formato Pdf.

6) Formulario con información solicitada por el INEC del año en curso.

7) Cuatro juegos de planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos y sanitarios; o un archivo digital del proyecto en escala adecuada (1:100 /1: 50), con tarjeta de identificación en la que conste la clave catastral del predio, firma del propietario, firma y registro (SENESCYT) de los profesionales responsables técnicos, en los casos que corresponda de acuerdo con el área y altura del proyecto.

8) En caso de que el proyecto se vaya a realizar la declaratoria horizontal o involucre dos o más lotes juntos de diferentes dueños dueño, deberá presentarse escritura de unificación de lotes y de la nueva clave catastral.

9) Para terrenos con pendientes positivas o negativas (mayores al 10%) levantamiento topográfico del predio, debidamente georreferenciado, en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp.; con corte transversal y longitudinal.

10) Si la construcción se financiará con préstamo hipotecario, se adjuntará tres copias de planos adicionales.

11) Cuadro de áreas en la primera lámina del proyecto con el área de lote, área de construcción en planta baja (COS Planta baja), área de construcción total (COS Total), áreas por uso proyectado, clave catastral, número de unidades de vivienda y número de estacionamientos.

Además de los requisitos antes señalados, en caso de proyectos de mayor magnitud y tipologías especiales como los que se detallan a continuación, se anexará lo siguiente:

a) Proyectos que acojan más de veinticinco personas, de cuatro pisos o más, de vivienda, industrias, artesanías, bodegas, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, centros de diversión, recreativos, hospedaje: Informe del Cuerpo de Bomberos.

b) Proyectos Industriales I2 e I3, de aprovechamiento de recursos naturales, bodegas de materias primas u otros productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles, líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, ensambladoras para vehículos, aserraderos, bloqueras u otros proyectos que tengan incidencia urbana: Informe-Licencia de la Dirección de Gestión Ambiental del GAD Provincial de Manabí.

c) Proyectos industriales en general: El municipio exigirá al promotor el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 18, 19 y 20 del Reglamento de Seguridad y Salud, Capítulo I, Seguridad en el Proyecto del Título II, Condiciones Generales de los Centros de Trabajo.

d) Para edificaciones de tres pisos o más deberán adjuntar:

i. Memoria de cálculo estructural hasta tres pisos con cubierta liviana. Para

edificaciones de tres pisos o más con losa, estudio de suelos y memoria de cálculo estructural.

e) Para edificaciones de espectáculos públicos, centros de recepciones, discotecas, karaokes, espectáculos de teatro, centros de diversiones diurnos y nocturnos; se deberá presentar:

i. Plano de instalaciones hidrosanitarios elaborado y firmado por un ingeniero civil, especialista sanitario o arquitecto.
ii. Plano de instalaciones eléctricas elaborado y firmado por un ingeniero eléctrico.
iii. Plano de instalaciones de seguridad contra incendios elaborado y firmado por un ingeniero civil o especialista.
iv. Planos y estudios de instalaciones acústicas, de sonorización e iluminación firmados por un ingeniero o especialista, en caso de edificaciones especiales como salas de espectáculos, culto, discotecas y otras similares.

f) En proyectos de 4 pisos o más de altura o proyectos que tengan más de 350m² para industrias, artesanías, bodegas industriales, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidores de gas licuado, se deberá presentar:

i. Memoria técnica del proyecto.
ii. Informe del Cuerpo de Bomberos.
iii. En caso de que el proyecto se haya planificado en terreno que no sea propiedad del promotor, debe presentar autorización expresa del propietario para la construcción del proyecto en el terreno de su propiedad, debidamente protocolizada en notaría pública.
iv. Informe de factibilidad de servicios de EPMAPA-PED, CNEL-SD, y CNT- SD.
v. Informe de factibilidad de accesos, salidas, radios de giro y circulación vehicular de la Dirección Municipal de Tránsito y Transporte Terrestre.

g) En construcciones que alberguen a más de 25 personas, que tengan más de 4 pisos de altura o áreas mayores de 400m2, se requerirá una copia de los planos de instalaciones eléctricas, firmadas por un ingeniero eléctrico y aprobación del cuerpo de bomberos.

h) En construcciones que alberguen a más de 25 personas, que tengan 4 pisos o más de altura, se requerirá una copia de los planos de instalaciones hidrosanitarias firmadas por un ingeniero sanitario. Junto con la aprobación del proyecto en EPMAPA-PED, y aprobación del cuerpo de bomberos.

i) En construcciones que alberguen a más de 25 personas (Supermercados, Centros Comerciales Mayoristas, Ferias periódicas) y aquellas edificaciones, que tengan 4 pisos o más de altura, se requerirá una copia de los planos del sistema vial y de transporte vehicular y estudios de impacto de tránsito y transporte firmadas por un profesional del área y aprobados por la Dirección Municipal de Tránsito y Transporte Terrestre.

En construcciones de 4 pisos o más de altura se requerirá el servicio de ascensor. En todo edificio de instituciones públicas y privadas se exigirá servicio de ascensor y el

cumplimiento de las normas establecidas por el CONADIS.

En proyectos industriales, estaciones de servicio, gasolineras, depósitos de combustibles, talleres mecánicos, ensambladoras para vehículos y proyectos que, por su incidencia ambiental en el ámbito urbano y rural, se deberá adjuntar el certificado de control de calidad ambiental conferido por la Dirección de Gestión Ambiental del GAD Provincial de Manabí.

Todos los proyectos de instituciones públicas cumplirán el procedimiento y requisitos establecidos en la presente normativa.

En caso de encontrarse observaciones o incumplimiento de la normativa pertinente en la documentación de los proyectos presentados, el municipio efectuará la devolución de los mismos y se notificará al promotor, indicando los motivos, a través del Centro de Atención Ciudadana.

Art. 275.-Para ampliaciones verticales sobre Construcciones Existentes menores a 3 pisos, se deberá presentar:

1) Memoria técnica con firma del ingeniero responsable, que incluya la evaluación de la estructura existente de acuerdo a la normativa ecuatoriana de construcción vigente, en la que se deberá garantizar que la estructura existente soportará la ampliación propuesta.
2) Planos de la propuesta de reforzamiento de la estructura si el ingeniero calculista así lo considera.
3) Planos anteriormente aprobados si la edificación cuenta con informes y planos de aprobación por parte de la municipalidad.

Art. 276.-Para ampliaciones verticales sobre Construcciones Existentes de 3 pisos o más altura se deberá presentar:
1) Informe técnico de los ensayos patológicos no destructivos realizados. Estudio de suelo
2) Memoria técnica con firma de ingeniero responsable, que incluya la evaluación de la estructura existente de acuerdo a la norma ecuatoriana de la construcción vigente, en la que se deberá garantizar que la estructura existente soportará la ampliación propuesta.
3) Planos de la propuesta de reforzamiento de la estructura si el ingeniero calculista así lo considera.

4) Planos anteriormente aprobados si la edificación cuenta con informes y planos de aprobación por parte de la municipalidad. Para el caso de ampliaciones verticales sobre construcciones existentes, con cubierta liviana cuya función es únicamente cubrir la losa existente, no se podrá colocar paredes laterales ni interiores. Se deberá presentar planos estructurales de la cubierta.

Art. 277.-Las estructuras de categoría: Edificaciones esenciales (Hospitales, clínicas, Centros de salud o de emergencia sanitaria, Instalaciones militares, policía, bomberos, defensa civil), Estructuras de Ocupación Especial (Museos. iglesias. escuelas y centros de educación o deportivos) o construcciones con áreas mayores de

300m~ se requerirá:

a. Memoria de cálculo estructural de acuerdo a la norma ecuatoriana de construcción vigente con firma del ingeniero responsable.
b. Estudio de suelos.

Art. 278.-En construcciones con tipos de estructuras no convencionales o estructuras basadas en muros estructurales y mampostería estructural; se requerirá:

1) Memoria de cálculo estructural de acuerdo a la norma ecuatoriana de construcción vigente con firma del ingeniero responsable.

Art. 279.-Para edificaciones de espectáculos públicos, centros de recepciones, discotecas, karaokes, espectáculos de teatro, centros de diversiones diurnos y nocturnos; se deberá presentar:

1) Plano de instalaciones hidrosanitarias elaborado y firmado por un ingeniero civil, especialista sanitario o arquitecto.
2) Plano de instalaciones eléctricas elaborado y firmado por un ingeniero eléctrico.
3) Plano de instalaciones de seguridad contra incendios elaborado y firmado por un ingeniero civil o especialista.
4) Planos y estudios de instalaciones acústicas, de sonorización e iluminación firmados por un ingeniero o especialista, en caso de edificaciones especiales como salas de espectáculos, culto, discotecas y otras similares.
5) Toda edificación deberá tener un plan de riesgos laborales, garantizado la integridad de quienes ejecutan la obra, supervisan, revisan, sus colindantes y circulan por el proyecto.

Art. 280.-En proyectos de 4 pisos o más de altura o proyectos que tengan más de 350m2 y para industrias, bodegas industriales, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidores de gas licuado, se deberá presentar:

1) Memoria técnica del proyecto.
2) Informe del Cuerpo de Bomberos.
3) En caso de que el proyecto se haya planificado en terreno que no sea propiedad del promotor, debe presentar autorización expresa del propietario para la construcción del proyecto en el terreno de su propiedad, debidamente protocolizada en notaría pública.
4) Informe de factibilidad. de accesos, salidas, radios de giro y circulación vehicular de la Dirección Municipal de Tránsito y Transporte Terrestre.
5) Toda edificación deberá tener un plan de riesgos laborales, garantizado la integridad de quienes ejecutan la obra, supervisan, revisan, sus colindantes y circulan por el proyecto.

Art. 281.-Consideraciones. -

1) En construcciones que alberguen a más de 25 personas, que tengan 2 pisos o

más de altura o áreas mayores de 400 m2, se requerirá una copia de los planos de instalaciones eléctricas, firmadas por un ingeniero eléctrico con aprobación de la empresa eléctrica y del cuerpo de bomberos.

2) En construcciones que alberguen a más de 25 personas, que tengan 2 pisos o más de altura, se requerirá una copia de los planos de instalaciones hidrosanitarias firmadas por un ingeniero sanitario. Junto con la aprobación del proyecto en EPMAPAPED, y aprobación del cuerpo de bomberos.

3) En construcciones que alberguen a más de 25 personas (Supermercados, Centros Comerciales Mayoristas, Ferias Permanentes) y aquellas edificaciones, que tengan 3 pisos o más de altura, se requerirá una copia de los planos del sistema vial y de transporte vehicular y estudios de impacto de tránsito y transporte firmadas por un profesional del área y aprobados por la Dirección de Tránsito y Transporte Terrestre.

4) En construcciones de 4 pisos o más de altura se requerirá el servicio de ascensor.

5) En todo edificio de instituciones públicas y privadas de uso público, se exigirá servicio de ascensor y el cumplimiento de las normas establecidas por el CONADIS.

6) En proyectos industriales, estaciones de servicio, gasolineras, depósitos de combustibles, talleres mecánicos, ensambladoras para vehículos y proyectos que, por su incidencia ambiental en el ámbito urbano y rural, se deberá adjuntar el certificado de control de calidad ambiental conferido por la Dirección de Gestión Ambiental del GAD Provincial de Manabí.

7) Toda edificación deberá tener un plan de riesgos laborales, garantizado la integridad de quienes ejecutan la obra y de los quienes colindan y circulan por el proyecto.

Todos los proyectos de edificación que vayan a realizar las instituciones públicas, igualmente cumplirán el procedimiento y requisitos establecidos en la presente normativa.

Art. 282.-En caso de encontrarse observaciones o incumplimiento de la normativa pertinente en la documentación de los proyectos presentados, el municipio notificará al promotor dichas observaciones a través del correo electrónico institucional y de su correo personal, siempre que estas sean subsanables, para que en el término de 3 días complete o corrija las observaciones indicadas; de no hacerlo, se devolverá el trámite, a través del Centro de Atención Ciudadana; sin perjuicio de que vuelvan a presentar la petición.

Art. 283.-Retiro de Proyectos. - El propietario o proyectista o a quien se le hayan delegado, con el ticket original de ingreso, retirará la documentación del proyecto aprobado, previo el pago de las tasas respectivas.

Art. 284.-Culminados los trámites de aprobación y permiso de construcción del proyecto, el GAD Municipal a través del Ventanilla Única de Atención Ciudadana comunicará este particular al administrado, quien, en el término de 15 días, deberá cancelar el valor de los servicios administrativos; o podrá desistir de dicho trámite

mediante solicitud de anulación.

De no haberse iniciado el proceso constructivo, el proyecto aprobado caducará a los 2 (dos) años a partir de la fecha de su emisión. En caso de encontrarse en estructura, podrá solicitar la actualización de la aprobación del proyecto, para lo que presentará memoria fotográfica firmada por el responsable técnico (arquitecto o ingeniero civil) de la obra donde describa el estado de las estructuras, garantizando el estado de las armaduras y del hormigón de los elementos estructurales.

Art. 285.-Copias certificadas. - La Dirección de Catastros, Avalúos, Control de Construcciones y Registros otorgará copias certificadas de los planos que se hubieren aprobado, para lo cual se requiere una solicitud por parte del propietario del proyecto, de la persona autorizada o de cualquier interesado y el pago de la tasa de certificación.

Art. 286.-Modificaciones a los proyectos aprobados. –Se podrá solicitar al GAD Municipal las modificaciones que se considere al proyecto aprobado, siempre y cuando cumpla con la normativa establecida; debiendo la Dirección de Catastros, Avalúos, Control de Construcciones y Registros, atender dicha solicitud en el término de 15 días; tendrá un periodo de validez dos (2) años. Deberá presentar los siguientes requisitos:

a. Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas) debidamente registrado en el registro mercantil y superentendía de compañías; caso de asociaciones o accionistas deberán presentar el acto nominativo y su reglamento debidamente notariado y certificado por la mayoría de accionistas o socios.
b. No ser deudor del GADM-Pedernales, ni del predio o demás predios que posea, no tener expedientes abiertos o multas pendientes en ninguna de las dependencias del GADM Pedernales.
c. Formulario Tres en Uno con clave catastral;
d. Copia del proyecto aprobado;
e. Copia simple de la escritura y certificado otorgado por el Registro de la propiedad;
f. Tres copias y archivo digital de los planos modificatorios del proyecto, señalando los cambios propuestos;
g. En edificaciones declaradas en propiedad horizontal, autorización de los condóminos conforme a la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal;
h. Si la modificación compromete la estabilidad del edificio, informes técnicos estructurales y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas, firmadas por los profesionales competentes y registro SENESCYT;
i. Si existiera cambios de áreas, remodelaciones o cambios en la edificación mayores de cien metros cuadrados (100m2), se deberá presentar la modificación de planos del sistema de prevención y control de incendios aprobado por el Cuerpo de Bomberos-GADM-Pedernales en concordancia con el Art.123 del Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios; y,
j. Memoria técnica de los cambios y modificaciones firmada por los profesionales respectivos y registro SENESCYT.

1) Para la actualización de proyectos aprobados y permisos de construcción, siempre y cuando se haya iniciado el proceso constructivo, se requiere lo siguiente:

a. Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas) debidamente registrado en el registro mercantil y superentendía de compañías; caso de asociaciones o accionistas deberán presentar el acto nominativo y su reglamento debidamente notariado y certificado por la mayoría de accionistas o socios.
b. No ser deudor del GADM-Pedernales, ni del predio o demás predios que posea, no tener expedientes abiertos o multas pendientes en ninguna de las dependencias del GADM Pedernales.
c. Solicitud en formulario 3 en 1 suscrita por el propietario o su representante para actualización del proyecto. Para permiso de construcción, además del propietario, la solicitud deberá estar firmada por el o los profesionales responsables de la construcción de la obra, con su registro SENESCYT.
d. Dos copias del proyecto aprobado. Copia simple de la escritura.

Art. 287.-Requisitos para el permiso de construcción de edificación de proyectos aprobados. - Se deberá presentar los siguientes requisitos:

1) Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas) debidamente registrado en el registro mercantil y superentendía de compañías; caso de asociaciones o accionistas deberán presentar el acto nominativo y su reglamento debidamente notariado y certificado por la mayoría de accionistas o socios.

2) No ser deudor del GADM-Pedernales, ni del predio o demás predios que posea, no tener expedientes abiertos o multas pendientes en ninguna de las dependencias del GADM Pedernales.

3) Solicitud en formulario 3 en 1 suscrita por el propietario o su representante y el o los profesionales en arquitectura o ingeniería civil, responsable (s) de la construcción de la obra.
4) Copia del proyecto aprobado.
5) Certificado patronal del propietario o constructor de encontrarse al día con las obligaciones del IESS.
6) Para edificaciones de tres pisos o más, deberán adjuntar:

a) Cuando el diseño contemple una excavación de más de 2,50 m, de profundidad, un estudio de suelos y memoria del sistema de excavación, con planos y descripción del proceso.
b) En caso de ampliación vertical sobre edificaciones existentes, se deberá presentar el plano estructural e informe técnico que sustenten la resistencia de la estructura existente, firmados por un ingeniero civil, así como los planos arquitectónicos del proyecto de ampliación.

7) Para todos los casos la obra será construida bajo supervisión de profesionales

en la rama de arquitectura o ingeniería civil. En obras que superen los 300 m2 de área se deberá adjuntar contrato notariado de dirección técnica o construcción del proyecto, suscrito entre propietario(s) y profesional de la construcción o empresa constructora cuya dirección técnica sea ejercida por arquitecto o ingeniero civil. Documento que debe indicar responsabilidad de ambas partes sobre cumplimiento y seguimiento de la construcción en base a planos y permisos.

El propietario deberá colocar un rótulo de 60cm x 120cm, en el predio a construir, que contenga la identificación del proyecto, nombres de los profesionales arquitecto o ingeniero civil con sus respectivos registro profesional municipal y código de titulación senescyt, responsable de la construcción del proyecto con sus respectivos registro profesional municipal y código de titulación senescyt y número del permiso de edificación; deberá mantener en la obra un juego completo de planos del proyecto aprobado; el área de trabajo deberá contar con señalización, protegerla con cerramientos o vallas provisionales adecuados mientras dure la construcción y observar todas las medidas de seguridad industrial y laboral.

En el caso de empresas constructoras a más de la firma del representante legal de la empresa, los diseños y la responsabilidad técnica de la obra deberá contener las firmas de los profesionales de la construcción arquitecto o ingeniero civil debidamente registrados en el GADM de Pedernales y adjuntará sus respectivos contratos.

En caso de que el profesional responsable de la construcción de la obra, arquitecto, ingeniero civil o empresa constructora, dé por terminado la responsabilidad de construcción con el propietario, tanto el propietario como el responsable de la construcción de la obra, deben comunicar por escrito a la Unidad de Control Territorial del GADM-Pedernales acerca de la terminación de la responsabilidad de construcción; el propietario, deberá indicar el nombre del nuevo profesional responsable. En caso de incumplimiento se aplicará el Art. 361 de esta normativa;

Art. 288.-Tasa por ocupación de la vía pública con materiales de construcción. - El valor de la tasa por ocupación de la vía pública, se cancelará, de acuerdo al siguiente cuadro:

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m2)	TIEMPO DE OCUPACIÓN DEVÍA PÚBLICA	ÁREA DE OCUPACIÓN DE VÍA PÚBLICA (m2)	PORCENTAJE DEL SALARIO BÁSICO UNIFICADO (%).
* 31.00 m² a 90.00 m²	1 mes	6 m²	10 %
* 91.00 m² a 180.00 m²	2 meses	6 m²	15 %
* Mayor a 180.00 m²	3 meses	6 m²	20 %
Excepción: Menor a 30.00 m²	1 mes	6 m²	5%

"La ocupación de las avenidas, vía pública y demás bienes de uso público con materiales de construcción y otros, en forma temporal u ocasional pagará una tasa mensual de cuatro dólares por cada metro cuadrado".

Todas las personas que con el correspondiente permiso municipal, vayan a realizar cualquier construcción, están en la obligación de colocar un rótulo de 60cm x 120cm, en el predio a construir, que contenga la identificación del proyecto, nombres de los profesionales arquitecto o ingeniero civil con sus respectivos registro profesional municipal y código de titulación senescyt, responsable de la construcción del proyecto con sus respectivos registro profesional municipal y código de titulación senescyt y número del permiso de edificación; deberá mantener en la obra un juego completo de planos del proyecto aprobado; el área de trabajo deberá contar con señalización, protegerla con cerramientos o vallas provisionales adecuados mientras dure la construcción y observar todas las medidas de seguridad industrial y laboral.

En el caso de empresas constructoras a más de la firma del representante legal de la empresa, los diseños y la responsabilidad técnica de la obra deberá contener las firmas de los profesionales de la construcción arquitecto o ingeniero civil debidamente registrados en el GADM de Pedernales y adjuntará sus respectivos contratos.

En caso de que el profesional responsable de la construcción de la obra, arquitecto, ingeniero civil o empresa constructora dé por terminado la responsabilidad de construcción con el propietario; este deberá notificar la terminación del mismo, a la Unidad de Control Territorial y a la Dirección Catastros, Avalúos, Control de Construcciones y Registros del GAD Municipal e indicar el nombre del nuevo profesional responsable, o solicitando la suspensión de la obra hasta que el propietario de la construcción presente la documentación que acredite al nuevo responsable técnico. En caso de incumplimiento se aplicará el Art.369 de la normativa del PDOT-PUGS PEDERNALES.

Art. 289.-Plazo para la emisión del permiso de construcción. La Dirección de Catastros, Avalúos, Control de Construcciones y Registros, deberá otorgar al solicitante, el permiso de construcción, en el término máximo de quince (15) días laborables.

1) De no otorgarse el permiso, se entregará un informe técnico con las observaciones para realizar las correcciones requeridas, por una sola vez. No podrán incorporarse nuevas observaciones en la segunda presentación de la documentación del proyecto, salvo que las observaciones efectuadas no hayan sido corregidas adecuadamente y se haya modificado el resto del proyecto inicial.

Art. 290.-Ejecución por etapas. - Las obras que requieran permiso para edificación pueden ejecutarse por etapas cuando sea técnicamente factible. Para la aprobación de los planos se detallará las etapas propuestas. El permiso otorgado será válido para la etapa solicitada.

Art. 291.-Vigencia del permiso de construcción. - El permiso de construcción tendrá vigencia durante 2 (dos)años a partir de su autorización. Este documento será el único instrumento público municipal que autorice la ejecución de trabajos.

Art. 292.-Requisitos para la renovación del permiso de construcción. - Para la renovación de los permisos de construcción, el o los propietarios de los bienes inmuebles, deberán presentar los siguientes documentos:

1) Formulario 3 en 1;
2) Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas) debidamente registrado en el registro mercantil y superentendía de compañías; caso de asociaciones o accionistas deberán presentar el acto nominativo y su reglamento debidamente notariado y certificado por la mayoría de accionistas o socios.
3) No ser deudor del GADM-Pedernales, ni del predio o demás predios que posea, no tener expedientes abiertos o multas pendientes en ninguna de las dependencias del GADM Pedernales.
4) Copia simple de la escritura;
5) Certificado de gravámenes original y actualizado.
6) Original y copia de los planos aprobados;
7) Copias de pagos de ocupación de vía pública y permiso de construcción; y,
8) Copia de permisos anteriores

Art. 293.-Anulación de proyectos aprobados. - El GAD. Municipal, ha pedido de los administrados, anulará cualquier proyecto arquitectónico, estructural y permiso de construcción aprobado, emitiendo el informe correspondiente en el término de diez (10) días contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud, debiendo adjuntar los siguientes requisitos:

1) Formulario de solicitudes varias Alcaldía, describiendo correo electrónico, clave catastral del predio teléfono convencional o celular.
2) Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas) debidamente registrado en el registro mercantil y superentendía de compañías; caso de asociaciones o accionistas deberán presentar el acto nominativo y su reglamento debidamente notariado y certificado por la mayoría de accionistas o socios.
3) Informes originales de la aprobación de planos y permisos de construcción en caso de planos arquitectónicos, contratación de un profesional, ingeniero civil o arquitecto.
4) Planos aprobados originales.
5) Título de crédito original del pago del fondo de garantía en caso de planos arquitectónicos.
6) En caso de planos urbanísticos y declaratorias de propiedad horizontal, certificado de gravámenes actualizado con historial de ventas;
7) En caso de no tener uno o más de los originales de los documentos antes indicados, deberá presentar una declaración juramentada celebrada ante Notario Público, sobre la pérdida o traspapelado del documento

No se podrá pedir la anulación del proyecto urbanístico aprobado, cuando sobre dichos

predios se hubieren celebrado promesas de compraventa, compraventas, hipotecas actos o gravámenes que afecten la propiedad.

Art. 294.-Requisitos Permiso de trabajos varios. El GAD Municipal otorgará el permiso de trabajos varios para edificaciones que realicen, modificaciones o trabajos elementales de construcción, en un área no mayor a 40.00 m2, y en función de lo que determine el informe de regulación municipal (IRM) en el término de diez (10) días laborables. Tendrá validez y vigencia de un (1) año, previa presentación de los siguientes requisitos:

1) Formulario de trabajos varios firmado por el propietario o su representante con la descripción detallada de los trabajos a realizarse, conteniendo croquis de ubicación.
2) Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas) debidamente registrado en el registro mercantil y superentendía de compañías; caso de asociaciones o accionistas deberán presentar el acto nominativo y su reglamento debidamente notariado y certificado por la mayoría de accionistas o socios
3) No ser deudor del GADM-Pedernales, ni del predio o demás predios que posea, no tener expedientes abiertos o multas pendientes en ninguna de las dependencias del GADM Pedernales.
4) Copia simple de la escritura
5) Informe de Regulación Municipal.
6) Si se trata de losas de Hormigón o estructuras especiales, se presentará cálculo estructural con firma de responsabilidad y el plano respectivo, contrato de servicios profesionales, ingeniero civil o arquitecto.

Art. 295.-Requisitos para emitir permiso de rotura de aceras y calles. - Los interesados en obtener permiso municipal para rotura de aceras y calles, deberán presentar los siguientes requisitos:

1) Formulario de trabajos varios firmado por el propietario o su representante con la descripción detallada de los trabajos a realizarse.
2) Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas) debidamente registrado en el registro mercantil y superentendía de compañías; caso de asociaciones o accionistas deberán presentar el acto nominativo y su reglamento debidamente notariado y certificado por la mayoría de accionistas o socios.
3) No ser deudor del GADM-Pedernales, ni del predio o demás predios que posea, no tener expedientes abiertos o multas pendientes en ninguna de las dependencias del GADM Pedernales.
4) Informe de factibilidad de la EMAPA-PED, CNEL-SD, CNT-SD de la obra a realizarse.
5) Para la emisión del permiso de rotura de aceras y calles se cobrará un fondo de

garantía, el mismo que será elaborado en base a los precios unitarios de la Dirección de Ejecución de Proyectos Estratégicos, de acuerdo al trabajo a realizarse.

La Dirección de Catastros, Avalúos, Control de Construcciones y Registros, en el término máximo de 10 días, otorgará el correspondiente permiso, mismo que tendrá un periodo de validez y vigencia de seis (6) meses.

Art. 296.-Regularización de construcciones sin aprobación Municipal y Permiso. - Para regularización de edificaciones existentes sin trámite de aprobación municipal y sin la emisión de permisos, se deberá presentar los siguientes requisitos:

1) Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas) debidamente registrado en el registro mercantil y superentendía de compañías; caso de asociaciones o accionistas deberán presentar el acto nominativo y su reglamento debidamente notariado y certificado por la mayoría de accionistas o socios;
2) No ser deudor del GADM-Pedernales, ni del predio o demás predios que posea, no tener expedientes abiertos o multas pendientes en ninguna de las dependencias del GADM Pedernales;
3) Formulario varios Alcaldía;
4) Informe de Regulación Municipal.
5) Copia simple de la escritura registrada y certificado de gravamen actualizado con superficie, linderos y dimensiones;
6) Registro de la propiedad actualizado y vigente.
7) Planos de levantamiento arquitectónico georreferenciado de toda la edificación a regularizarse, plantas, fachadas, cortes, instalaciones eléctricas y sanitarias a escala 1:100, detalles implantación y ubicación con firma del arquitecto responsable y del propietario;
8) Informe técnico de la estructura de la edificación que sustente la resistencia de la misma, firmado por un ingeniero civil; y,
9) Fotografías actuales del edificio (elementos estructurales, sistemas sanitarios, eléctricos, acabados, todas las fachadas)

No se regularizará edificaciones implantadas sobre bienes municipales, áreas públicas, franjas de protección, vía pública, áreas de equipamiento comunitario, áreas de riesgo, que representen riesgo a la integridad personal y de daños materiales; así como riesgo a predios colindantes por deficiencias estructurales o afectar el derecho de vista, pudiendo estar sujetas a la demolición parcial o total de la ocupación informal, observándose el procedimiento establecido en el Código Orgánico Administrativo y respetándose el derecho a la defensa y a la seguridad jurídica.

En caso de que, sobre edificaciones regularizadas, se proyecten ampliaciones, estas deberán cumplir toda la normativa vigente para aprobación de proyectos de edificación.

No se regularizará edificaciones que se encuentren en estructura.

La regularización de una construcción informal, no implica la suspensión de la sanción

establecida por la Unidad de Control Territorial, por haber infringido las ordenanzas. El GAD Municipal podrá regularizar la edificación informal y aprobar su respectiva declaratoria de propiedad horizontal, siempre y cuando cumpla con las normas mínimas de estabilidad estructural, iluminación, ventilación, circulaciones, instalaciones sanitarias y eléctricas.

Una vez regularizada la construcción, se remitirá la documentación técnica - legal a la Dirección de Catastros, Avalúos, Control de Construcciones y Registros para su actualización catastral.

La Dirección Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial, en el caso de que se haya cumplido con todos los requisitos, deberá en el término de 15 días, aprobar la regularización especial de las construcciones solicitadas.

Sección Séptima
Propiedad Horizontal

Art. 297.-Declaratoria de la Propiedad Horizontal. -

1) Edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal. - Podrán sujetarse a las normas de régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.

   En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas de la ciudad y las cabeceras parroquiales, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificado y a la zonificación del sector.

   Las obras de infraestructura y comunales en este tipo de declaratoria serán ejecutadas de manera simultánea con el desarrollo del proyecto urbanístico conforme a los estándares establecidos en el territorio cantonal.

2) La declaratoria de propiedad horizontal en conjuntos habitacionales se aprobará con la presentación del respectivo proyecto; pudiendo ser de manera parcial, por etapas y/o total. Además, no será necesario ingresar al catastro activo en forma individual las unidades de vivienda hasta que no se realice la transferencia de dominio.
3) **Normas aplicables. -** Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad de población, contemplados en la zonificación establecida en este Subtítulo y las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

NÚMERO MÁXIMO DE UNIDADES EN PROPIEDAD HORIZONTAL

GRUPO	VIVIENDA	COMERCIO	OFICINAS
		UNIDADES	UNIDADES
A	De 6 a 10	20	40
B	De 11 a 20	21 a 40	41 a 80
C	De 21 a 40	41 a 80	81 a 160
D	De 41 a 70	81 a 140	161 a 280
E	>71	>141	>281

En caso de edificios de conjuntos habitacionales hasta 5 unidades de vivienda, no se requerirán de áreas comunales o recreativas.

4) **Espacios comunales. -** Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; para la construcción de los espacios comunales de uso general se sujetarán a la clasificación constante en el Cuadro que antecede. Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales y/o posteriores), áreas de circulación (peatonal y vehicular); los que se sujetarán a las siguientes disposiciones:

5) Espacios construidos. -

a) Los grupos B, C, D y E tendrán una unidad habitacional mínima para ser utilizada por conserje, esta área incluirá medio baño. El grupo B, tendrá una sala comunal de copropietarios, con un área que será calculada conforme a las Normas de Arquitectura y Urbanismo que, en ningún caso, será inferior a veinte metros cuadrados. Para los grupos C, D, y E, la sala comunal será igual a un metro cuadrado por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas con un máximo de cuatrocientos metros cuadrados.

El grupo E, tendrá una guardería de acuerdo a las disposiciones de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, tomando como mínimo un metro cuadrado por departamento, con un máximo de cuatrocientos metros cuadrados;

b) 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 de pisos del edificio. Deberá estar retirada al menos cinco metros al frente, tres metros en los laterales y hacia el fondo del perímetro de la terraza;

c) 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 suelo establecido en la zonificación;

d) Edificios para centros comerciales:

e) En general para centros comerciales se requerirá: baterías sanitarías, guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m2 de comercios, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados, los estacionamientos para clientes estarán de acuerdo a lo establecido en el

artículo 96 de este Subtítulo y las Normas de Arquitectura y Urbanismo; y,

f) Para centros comerciales populares se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, guardería infantil, de acuerdo a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 25 metros cuadrados de comercios, en ningún caso será menor a 20 ni mayor a 400 metros cuadrados, los estacionamientos para clientes, estarán de acuerdo a lo establecido en el artículo 96 de esta Normativa y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo;

g) En edificios para oficinas se requerirá: guardianía, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m2 de oficinas, en ningún caso será menor a 20 ni mayor a 400 metros cuadrados de acuerdo a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Se proveerá de una unidad sanitaria para el público (inodoro, lavabo y urinario). Para edificaciones de estacionamientos se requerirá: baterías sanitarias, oficina de Administración, guardianía, sala de copropietarios en una proporción de 0.50 metros cuadrados por cada estacionamiento, en ningún caso será menor de 20 ni mayor a 400 metros cuadrados;

h) Para edificaciones de bodegas se requerirá: guardianía, oficina de Administración y estacionamientos para clientes, los que se calcularán de acuerdo a lo establecido en el artículo 96 de esta Normativa y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo;

i) Las edificaciones en propiedad, a más de sujetarse a las especificaciones anteriores, observarán las siguientes disposiciones especiales:

j) Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura mayor a cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal de los grupos B, C, D, y E; las comerciales del nivel zonal (A,C y CAM), las industrias de mediano impacto (I2), alto impacto (I3) y peligrosa (I4), así como las destinadas a equipamiento de servicios sociales y públicos a nivel zonal y de ciudad, están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimientos de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.

RESUMEN DE REQUERIMIENTOS

ESPACIOS DE USO COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTOS	ÁREA
ESPACIOS CONSTRUIDOS	A	Ninguno	
	B/C/D/E	Unidad habitacional mínima por conserje	36 m2
	B	Sala De copropietarios	De acuerdo a normas de arquitectura y urbanismo. No inferior a 20 m2

	C/D	Sala de copropietarios	1 m2 por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas. Con un máximo de 400 m2
	E	Sala de copropietarios / sala de uso múltiple / guardería	De acuerdo a normas de arquitectura y urbanismo 1 m2 por unidad con un máximo de 400 m2
	EDIFICIOS PARA CENTROS COMERCIALES	Baterías sanitarias, guardianía. Oficina de administración, sala de copropietarios, estacionamiento para clientes	1 m2 por cada 50 m2 de comercio, mínimo 20 m2 máximo 400 m2. De acuerdo a normas de arquitectura y urbanismo.
		Centros comerciales populares: baterías sanitarias, guardianía infantil, guardianía. Oficina de administración, sala de copropietarios. Estacionamientos clientes	1 m2 por 25 m2 de comercio, mínimo 20 m2, máximo 400 m2
	EDIFICIOS PARA OFICINAS	Guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios	1 m2 por 50 m2 de oficina, mínimo 20 m2, máximo 400 m2
	EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTOS	Baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios	0.50 m2 por 0.50 estacionamiento, mínimo 20 m2, máximo 400 m2
	EDIFICIOS PARA BODEGAS	Guardianía, oficina de administración. Estacionamiento clientes	De acuerdo a normas de arquitectura y urbanismo
ÁREAS VERDES RECREATIVAS	A/B/C		15 m2 por unidad de vivienda
	D/E		10 m2 por unidad de vivienda. Área mínima de 300 m2
ÁREAS DE CIRCULACIÓN PEATONAL Y VEHICULAR			De acuerdo a normas de arquitectura y urbanismo

6) Áreas verdes recreativas:

a) Las edificaciones de vivienda de los grupos A, B y C, tendrán un área recreativa mínima de quince metros cuadrados por unidad de vivienda. Las edificaciones de vivienda de los grupos D y E tendrán un área recreativa de

diez metros cuadrados por unidad de vivienda, establecido como mínimo un área de trescientos metros cuadrados. Estas áreas pueden ser concentradas hasta en dos cuerpos, susceptibles de implantarse equipamientos;

b) Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespedados y arborizados;

c) Solo en edificaciones en altura existentes o edificaciones que se han acogido a ampliaciones por 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; 368

d) En áreas suburbanas el área verde recreativa mínima será el 15% del área total del terreno en todos los casos; y,

e) A más de las áreas requeridas por la normativa, adicionalmente podrán ser destinadas para áreas verdes recreativas de uso comunal las áreas de protección de ríos y quebradas, siempre y cuando se estabilicen los taludes y se construyan cercas de protección, debiendo ser estas áreas encespedadas y arborizadas

La aprobación de la declaratoria de Propiedad Horizontal lo realiza la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial teniendo como base los correspondientes informes técnicos para el efecto.

En los casos en que se negare la solicitud; tal decisión deberá ser debidamente fundamentada.

Art. 298.-Aprobación. - Se comunicará por escrito al interesado el resultado de la solicitud, lo cual tendrá lugar dentro del término de cinco días, contados a partir de la fecha de la resolución de la máxima autoridad administrativa.

Art. 299.-Cumplimiento de condiciones o recomendaciones. - Si la Declaratoria de Propiedad Horizontal estuviere condicionada al cumplimiento de requisitos adicionales o recomendaciones, la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial deberá adoptar las acciones conducentes a vigilar el cumplimiento de dichas condiciones o recomendaciones, dentro del plazo que se hubiere establecido.

Art. 300.-Protocolización e inscripción. - Una vez cumplido con lo dispuesto en los artículos anteriores, por secretaría, se conferirán las copias certificadas de la resolución de aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, y se el informe de claves catastrales a la Dirección de Catastros, Avalúos, Control de Construcciones y Registros para que depure el catastro correspondiente, así como de los planos correspondientes, para su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Pedernales.

Art. 301.-Procedimiento para modificar la Declaratoria de Propiedad Horizontal. - En caso de modificatoria, se remitirá su procedimiento a lo que establece la Ley de Propiedad Horizontal, respetando las normas de Arquitectura y Urbanismo y adjuntando autorización legalizada de todos los copropietarios o de su asamblea. Debiendo observarse el mismo procedimiento establecido en el artículo 328 de esta Normativa.

Art. 302.-Trámite para dejar sin efecto la aprobación de la declaratoria en Propiedad Horizontal. - Para dejar sin efecto la aprobación de un proyecto bajo régimen de propiedad horizontal, debe comunicarse a la Dirección de Catastros, Avalúos, Control de Construcciones y Registros para que depure el catastro correspondiente y se requiere que no se haya realizado venta de ninguna unidad (vivienda, oficinas, almacenes, etc.), adjuntando el certificado de gravámenes.

La Dirección de Catastros, Avalúos, Control de Construcciones y Registros, una vez recibida la solicitud, emitirá su informe técnico indicando que se ha dejado sin efecto la aprobación del proyecto bajo régimen de propiedad horizontal. Luego de esto, será Procuraduría Sindica quien emitirá su informe legal, que será remitido a la Alcaldía para elaborar la respectiva Resolución. Una vez autorizado, Procuraduría Sindica elaborará la respectiva minuta de resciliación, que será entregada al interesado y se elevará a escritura pública, debiendo ser inscrita en el Registro de la Propiedad, para que surta los efectos legales correspondientes.

Finalmente, el interesado deberá entregar una copia de la escritura debidamente inscrita en Procuraduría Sindica, lo cual será la autorización para la devolución del fondo de garantía.

Art. 303.-Requisitos para dejar sin efecto la aprobación de declaratoria en Propiedad Horizontal.- Para proceder a dejar sin efecto la declaratoria en propiedad horizontal se requerirá lo siguiente:

1) Formulario de solicitudes varias Alcaldía, describiendo correo electrónico, clave catastral según declaratoria, teléfono convencional o celular.
2) Certificado del historial de ventas del predio, gravámenes; original y actualizado, emitido por el Registro de la Propiedad.
3) Croquis de la ubicación de predio; y,
4) Copia del proyecto aprobado y permiso de construcción de ser el caso.

De existir ventas de edificaciones correspondientes a alícuotas de la propiedad horizontal, no se podrá revocar o anular la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal, salvo que sea solicitada por la totalidad de copropietarios.

La Dirección de Catastros, Avalúos, Control de Construcciones y Registros, si del certificado conferido por el Registro de la Propiedad, constan que no se han hecho ventas en base a la propiedad horizontal, sin más trámite en el término 15 días, emitirá su informe, para que la Máxima Autoridad, previo informe legal, mediante resolución

administrativa deje sin efecto la declaratoria de propiedad horizontal.

Con la resolución, el Departamento jurídico elaborará la minuta de revocatoria para suscribir la respectiva escritura que deja sin efecto la propiedad horizontal, misma que se inscribirá en el Registro de la Propiedad; debiendo los interesados entregar en Asesoría Jurídica, cuatro escrituras certificadas e inscritas, en el plazo máximo de 15 días contados desde la fecha de inscripción; caso contrario se dejará sin efecto la revocatoria

Art. 304.-Sujeción al Régimen de Propiedad Horizontal. - Pueden sujetarse al régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios y otros bienes que, de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal, sean indispensables y puedan ser enajenados individualmente.

Art. 305.-Factibilidad.- La Dirección de Planificación emitirá un informe de factibilidad para la aprobación de los proyectos a ejecutarse bajo un régimen de propiedad horizontal, considerando donde se permita construir de conformidad a los Planes de Ordenamiento y Desarrollo Territorial vigentes, así como, cobertura o factibilidad de servicios básicos y otros que permitan evaluar el entorno en función de dar cumplimiento al Art. 54 literales a) y c) del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización.

Art. 306.-Sujeción a la normatividad técnica vigente. - Las edificaciones que se construirán bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones sobre el uso y ocupación del suelo de acuerdo y consideraciones dispuestas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente y a la Ordenanza de Aprobación de Planos de Construcción e Inspección de Construcciones.

Art. 307.-Las edificaciones y conjuntos habitacionales en sus diferentes categorías, en las que exista propiedad común del terreno, deberán cumplir con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamente general, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización; y, la Ley de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.

Art. 308.-Están incluidos, dentro de esta Ordenanza, los diversos pisos de un edificio en altura, los departamentos o locales en los que se divide cada uno de ellos, los departamentos de las casas de una sola planta que, albergando dos o más unidades, son aptas para dividirse o enajenarse separadamente.

Art. 309.-Los programas habitacionales que se tramitaren bajo la Ley de Propiedad Horizontal serán de tres categorías:

a) Conjuntos habitacionales de viviendas unifamiliares en desarrollo horizontal.
b) Conjuntos habitacionales de viviendas multifamiliares en desarrollo vertical
c) (dos pisos o más) Conjuntos habitacionales mixto en desarrollo horizontal y vertical.

Art. 310.-Normas. - Las edificaciones y conjuntos habitacionales sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal deberán acogerse, adicionalmente, a las siguientes normas:

a. Las edificaciones que se someterán al Régimen de Propiedad Horizontal, deberán obtener de parte de los organismos competentes la aprobación de instalaciones y redes de agua potable, energía eléctrica, telefonía y sistema de prevención de incendio, que según sus características le sean exigibles, previo a las presentaciones de la correspondiente solicitud de aprobación al GAD Municipal, de conformidad a la Ordenanza Municipal.
b. Para el aprovisionamiento de agua potable, cada unidad tendrá un medidor propio, ubicado en un lugar fácilmente accesible para su revisión. Para uso común, tendrán un medidor independiente.
c. Las instalaciones de evacuación de aguas servidas de cada unidad se diseñarán de tal manera que se conecten de forma independiente con el colector general del edificio, el que se desaguara en la red de alcantarillado sanitario, sin comprometer áreas de espacios habitables.
d. En el sistema eléctrico, cada unidad contara con un medidor propio.
e. Para las áreas de uso común, se dispondrá de instalaciones y medidores independientes.

Art. 311.-Áreas Comunes. - Las áreas comunes de las edificaciones y de los programas habitacionales sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal se clasifican en:

1) Áreas de circulación vehicular y peatonal.
2) Áreas comunes no construidas, jardines, áreas verdes, retiros, etc.; y,
3) Áreas comunes construidas que contienen locales para diferentes usos como:
4) Espacios para instalaciones de equipos electrónicos, hidroneumáticos, climatización, ascensores, vestidores, saunas, entre otros servicios varios.
5) Espacios para portería y habitación de personal de guardia.
6) Espacios para reunión de los propietarios y/o para uso de la administración, etc.

Art. 312.-Áreas Verdes. - Las áreas verdes citadas en el sub numeral 2 del artículo 294 consideradas como áreas comunes serán determinadas según lo descrito en el inciso cuatro del Art. 424 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización. Los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal deberán aplicar los porcentajes de áreas verdes y comunales determinados en este artículo.

Además de las disposiciones contenidas en Ordenanzas Municipales vigentes para su regulación.

Art. 313.-Normas de diseño. - Las áreas indicadas en el Art.297, excepto las numerales 2 y 3, se construirán cumpliendo las Normas de diseño determinadas por la Dirección de Planificación y esta Ordenanza. Los espacios indicados en el numeral 2 no serán inferiores a Dieciocho metros cuadrados (18m2), y se exigirán cuando la edificación sometida al Régimen de Propiedad Horizontal contenga (20) o más unidades destinadas a vivienda o locales.

Se deberá contar con una unidad sanitaria.

El espacio destinado en el numeral 3 será exigible a partir de diez unidades (10 u) de viviendas locales, comerciales, oficinas, etc.: deberá contar con una superficie mínima Veinticinco metros cuadrados (25m2) e incluir a una unidad sanitaria.

De exceder el número de unidades se debe contemplar un incremento en la superficie, a razón de un metro cuadrado (1m2) por cada unidad adicional.

Art. 314.-Entrepisos y mezzanines. - En los edificios sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal el entrepiso ubicado sobre la planta baja, comunicado o adscrito a esta, y definido como mezzanine, o cualquier otro entrepiso, no podrá ser considerado como local independiente, por lo que, los propietarios de estos locales no podrán traspasar el dominio de estos, ni sujetos a gravámenes en forma independiente.

Art. 315.-Planos- Contenido. - Los planos que sirvan de base para la declaratoria de Propiedad Horizontal, individualizaran e identificaran claramente a cada local respecto de los linderos y alícuotas bajo los cuales pueden ser objetos de transacción o uso, independientemente del resto de los locales y contendrán los siguientes detalles: - Implantación, ubicación y linderos del inmueble. - Ubicación, individualización y numeración que corresponda a cada piso, departamento o local, oficinas, etc.; y, - Ubicación y determinación de las instalaciones de energía eléctrica, agua potable, desagües, telefonía, calefacción y ventilación si la hubiere, y de los demás bienes comunes.

Art. 316.-Alícuotas. - Fracción y/o porcentaje de participación que le corresponde a cada uno de los propietarios de un bien exclusivo, según la Ley de Propiedad Horizontal. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, para el cobro de impuestos se tomará en cuenta el porcentaje de alícuota asignada a cada unidad para el reparto de valores a pagar o responsabilidades sobre el bien total.

Art. 317.-Modificación de planos y Alícuotas del proyecto. - Los planos y alícuotas podrán modificarse, siempre y cuando el porcentaje de alícuotas no sea modificado sobre los bienes exclusivos y comunales de la declaratoria originaria, y en atención estricta a lo prescrito en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal y su Reglamento, además de los siguientes requisitos:

1) Solicitud dirigida al señor alcalde o alcaldesa;
2) No adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedernales;

3) Acta de Asamblea: de los copropietarios en la que debe constar la aceptación con un mínimo de 3/4 de los copropietarios de aprobación para realizar los cambios o rectificaciones solicitadas;
4) Planos arquitectónicos aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedernales, para el Régimen de Propiedad Horizontal;
5) Cuadro de alícuotas aprobadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedernales, en el Régimen de Propiedad Horizontal;
6) Tres juegos de planos arquitectónicos señalando las áreas útiles privadas y comunes firmadas por un arquitecto registrado en la Senescyt;
7) Original y tres copias del cuadro de alícuotas, haciendo constar las rectificaciones solicitadas, firmadas por un arquitecto registrado en la Senescyt;
8) Si existieran cambios de áreas, remodelaciones o cambios en cuanto al uso del suelo, deberá además anexar los documentos legales respectivos para dichas modificaciones;
9) En las modificaciones de aumento de áreas o cambios de uso del suelo, se deberá presentar el certificado respectivo del Cuerpo de Bomberos, de las empresas de agua y teléfono, según fuere el caso;
10) Una copia Notariada de la Escritura de Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal;

Art. 318.-Valor de cada piso, departamento, oficina o local. - Se determinará inicialmente el valor o avalúo municipal del área total de la edificación.

Se tendrá como valor o avalúo municipal de cada piso, departamento o local, al resultante de la aplicación de la alícuota correspondiente respecto al valor municipal del total de la edificación, el mismo que será establecido por la Dirección de Catastros, Avalúos, Control de Construcciones y Registros Municipal, de conformidad con lo que determina la ordenanza de la normativa e impuesto predial urbano y rural vigente para el bienio correspondiente.

El valor o avalúo municipal de cada piso, departamento o local; será resultante de la aplicación de la alícuota correspondiente respecto al valor municipal del total de la edificación.

Art. 319.-Obligaciones de Pago. - La escritura pública de compraventa de la cuota de condominio cancelara los impuestos de alcabalas y derecho de inscripción o registro sobre el valor que representa dicha cuota, ante el Notario Público.

Las tasas por incorporación al catastro de proyecto serán canceladas unitariamente por el propietario o promotor del condominio.

El propietario de cada piso, departamento y/o local, será el dueño de la edificación y solar, pudiendo ser este persona natural o jurídica.

Las diversas áreas de condominio cambiaran de propietario, cuando se adquiera la propiedad y sea inscrita en el Registro de la Propiedad e ingresada al catastro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedernales.

Una vez catastradas las áreas en condominio, estas cancelaran a partir del año próximo siguiente a su catastro, el impuesto predial y adicionales y demás gravámenes municipales de manera separada en función de la alícuota que tuviere cada uno de los condóminos.

Los avalúos que ordenen las leyes tributarias deben hacerse separadamente para cada uno de los pisos, departamentos o locales que existan de los edificios, en función de la correspondiente aprobación municipal y unidades susceptibles de traspasos de dominio

Art. 320.-Prohibiciones a los propietarios y usuarios de manera individual. - Se prohíbe a los propietarios y usuarios de manera individual de las edificaciones sometidas bajo el Régimen de la Propiedad Horizontal, construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o realizar construcciones de cualquier índole, excavaciones; así como demás prohibiciones establecidas en la ley citada; cualquier modificación se sujetará a Art. 7 inciso segundo de la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal.

Art. 321.-Requisitos para Declaratoria en Propiedad Horizontal en edificaciones. - Debe presentarse a la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial los siguientes requisitos

1) Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas) debidamente registrado en el registro mercantil y superentendía de compañías; caso de asociaciones o accionistas deberán presentar el acto nominativo y su reglamento debidamente notariado y certificado por la mayoría de accionistas o socios.
2) Las obras de infraestructura y comunales serán ejecutadas de manera simultánea con el desarrollo del proyecto.
3) No ser deudor del GADM-Pedernales, ni del predio o demás predios que posea, no tener expedientes abiertos o multas pendientes en ninguna de las dependencias del GADM Pedernales.
4) Formulario de solicitudes varias Alcaldía
5) Cuatro copias del proyecto aprobado
6) Cuadro de alícuotas, áreas y linderos firmado por el profesional.
7) Certificado del Registro de la Propiedad con historial de ventas. (actualizado)
8) Reglamento interno de copropietarios
9) Fotografías mínimo cinco (5).
10) Informe del cuerpo de bomberos de ser necesario

El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada su superficie y destino.

La Dirección de Catastros, Avalúos, Control de Construcciones y Registros emitirá el informe técnico del trámite de declaratoria de propiedad horizontal en máximo quince (15) días laborables a partir de la fecha de su presentación

a) Si el informe técnico es favorable, la documentación se remitirá al departamento legal para su análisis y se expedirá la autorización en máximo diez (10) días laborables.
b) Pago de la tasa por aprobación de propiedad horizontal.
c) Si el informe técnico es desfavorable, se emitirán las observaciones para su posterior aprobación.
d) Para declarar en propiedad horizontal inmuebles construidos sin planos
e) aprobados; la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial emitirá un informe, previo a la legalización o reconocimiento de la construcción existente, debiendo dar cumplimiento a los requisitos establecidos en el Art. 398 de esta ordenanza y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 322.-Aprobación. - Para la Aprobación de Proyectos y Edificaciones declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Informe de factibilidad de uso del suelo emitido por la Dirección de
b) Planificación.
Tres copias de planos del diseño del Proyecto a ser declarado en Régimen de Propiedad Horizontal, en los cuales se determinen los bienes de usos exclusivos, privativos y comunes, con su correspondiente desagregación y determinación de áreas;
c) Un juego completo de las copias de planos arquitectónicos, estructurales, sanitarios y eléctricos aprobados y sellados por la municipalidad y su correspondiente permiso de construcción;
d) Original y tres copias de la tabla de alícuotas, suscrita por un profesional, arquitecto registrado en la Senescyt. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes;
e) En caso de ser conjunto habitacional o edificaciones de más de 5 pisos se requiere original y copia del informe de la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Pedernales, respecto a los servicios de Agua Potable y alcantarillado, mediante el cual conste que se han aprobado los planos de las instalaciones correspondientesf) Copia autentica de la Escritura de la Propiedad del inmueble, debidamente inscrita y catastrada con la nota de inscripción del Registro de la Propiedad; y,
g) Si el inmueble a ser incorporado bajo el Régimen de la Propiedad Horizontal, contiene cuatro o más plantas; 10 o más unidades habitacionales o locales, se requerirá el informe del Cuerpo de Bomberos, mediante el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la ley de defensa contra incendios; Así como de la persona natural o Jurídica que preste el servicio de telefonía e internet, en el cual conste el certificado de aprobación de los planos de telefonía.
h) No se permiten áreas de reserva en propiedad horizontal, toda área privada

deberá poseer su respectiva alícuota.

Art. 323.-Las Edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a) Tres copias de planos del diseño del Proyecto de la edificación a ser declarado en Régimen de Propiedad Horizontal, en los cuales se determinen los bienes de usos exclusivos, privativos y comunes, con su correspondiente desagregación y determinación de áreas;
b) Original y copia de la tabla de alícuotas, suscrita por un profesional. Arquitecto o Ingeniero Civil registrado en la Senescyt, lista de tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes;
c) Un juego completo de planos de las edificaciones aprobadas por el GAD Municipal, y en el caso de que no existan planos aprobados de las edificaciones, el interesado deberá presentar los planos arquitectónicos, estructurales, sanitarios y eléctricos de las edificaciones existentes, firmados por el profesional correspondiente registrado en la Senescyt, así como un informe sobre las características estructurales de las edificaciones firmado por un Ingeniero Civil;
d) Original y copia del informe de la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Pedernales, mediante el cual se certifica el buen estado de las instalaciones de provisión de agua potable y recolección de aguas servidas;
e) Copia de la escritura pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita y catastrada, con la nota de inscripción en el Registro de la Propiedad;
f) Certificado del Registro de la Propiedad actualizado.

Los proyectos de aprobación de Propiedad Horizontal, se regirán en base a los planos aprobados, no podrán exigirse construcciones o espacios que no hayan sido aprobados.

Cuanto se solicite la declaratoria de una propiedad horizontal sobre una edificación que se haya construido con planos aprobados y permisos municipales, en caso de que estas no dispongan parqueaderos para cada unidad o local, se la aprobará en base a los planos aprobados con anterioridad.

Art. 324.-Requisitos para dejar sin efecto la aprobación de declaratoria en Propiedad Horizontal. -Para proceder a dejar sin efecto la declaratoria en propiedad horizontal se requerirá lo siguiente:

1) Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas) debidamente registrado en el registro mercantil y superentendía de compañías; caso de asociaciones o accionistas deberán presentar el acto nominativo y su reglamento debidamente notariado y certificado por la mayoría de accionistas o socios.
2) Representante legal en caso de ser persona jurídica.
3) No ser deudor del GADM-Pedernales, ni del predio o demás predios que posea, no tener expedientes abiertos o multas pendientes en ninguna de las dependencias del GADM Pedernales.
4) Formulario de solicitudes varias Alcaldía,

5) Certificado de gravámenes con historial de ventas del predio, actualizado.
6) Croquis de la ubicación de predio; y,
7) Copia del proyecto aprobado y permiso de construcción.

De existir ventas de alícuotas, no se podrá revocar o anular la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal, salvo que sea solicitada por la totalidad de copropietarios.

Art. 325.-Plazos para ejecutar las Obras de Urbanización. - Para el cálculo de tiempos o plazos para ejecutar las obras de infraestructura en los proyectos de urbanización, se establecerá de mutuo acuerdo con el propietario en base al siguiente cuadro:

Cantidad Lotes	Plazo	Prorroga Máxima
11 – 50	3 años	1 año
51 – 200	5 años	2 años
201 o más	7 años	2 años

Art. 326.-Para garantizar el cumplimiento de las obras de infraestructura en Proyectos Urbanísticos y Proyectos de Vivienda de Interés Social promovidos por las personas naturales o jurídicas, privados o públicas, quedarán con prohibición de enajenar inscrita en el registro de la propiedad e hipotecados el 35% del total de los lotes del proyecto.

Los lotes de terrenos que quedan hipotecados y no podrán enajenarse, hasta que se ejecuten las obras de urbanización. De no ejecutarse las obras se impondrá al urbanizador, una multa del cien por ciento del valor de las obras que no hayan sido ejecutadas; no obstante, a ello, podrá levantarse el gravamen hipotecario, en forma individual, siempre y cuando, el o la urbanizadora haya construido más del 70% de las obras de infraestructura, entre las cuales obligatoriamente deberán existir las obras básicas en un 100% de ejecución y operatividad como son: agua potable, energía eléctrica y alcantarillado sanitario y pluvial.

El responsable de la ejecución de la urbanización mediante oficio dirigido a la Alcaldía adjuntará los certificados de operatividad de las obras básicas (EMAPA-PED, CNEL SD, Telecomunicaciones), a fin de que la Dirección de Obras Publicas quien en un plazo no mayor de 15 (quince) días emitirá los informes pertinentes a la Dirección de Catastros, Avalúos, Control de Construcciones y Registros, para el levantamiento proporcional de la hipoteca.

Art. 327.-Si la obra de infraestructuras no se hubiere ejecutado, la Dirección de Obras Públicas y la unidad de Fiscalización vencidos los plazos otorgados para la ejecución de las mismas, deberán solicitar al señor Alcalde, disponga al señor Secretario General, que notifique al urbanizador o proyectista, para que, en el término de 15 días, justifique documentadamente el incumplimiento; practicada la notificación, toda la documentación será remitida a Procuraduría Síndica, para su análisis.

De no haberse justificado el incumplimiento, Procuraduría Síndica, previa certificación del Secretario General de haberse contestado el requerimiento, continuará con el

trámite: De haber contestación será trasladados a los Departamentos Técnicos para que emitan sus respectivos informes; o, de no haber respuesta o no haberse justificado, deberá emitir a la Máxima Autoridad , el correspondiente informe legal, sugiriendo el procedimiento a seguirse, de ser el caso la imposición de la multa, lo cual se resolverá mediante resolución de la máxima autoridad debidamente motivada, en la cual se dispondrá al Área Financiera la emisión del correspondiente título de crédito para la notificación e inicio del proceso coactivo.

Art. 328.-Cancelación de las garantías de obras.- Una vez realizadas la totalidad de las obras de infraestructura y cumplido el procedimiento administrativo, que justifiquen que se han ejecutado el 100% de dichas obras, se procederá mediante Resolución de Alcaldía o de su Delegado, a autorizar la cancelación de la hipoteca; así como a autorizarse la venta de los lotes de terrenos que estaban hipotecados a costa del urbanizador; debiendo el departamento Jurídico, elaborar la minuta respectiva, para la celebración de la escritura de cancelación de la hipoteca y autorización de escrituración.

Art. 329.-Entrega de las obras de infraestructura. - Los Urbanizadores o Proyectistas, una vez que hayan ejecutado el 100% de las obras de infraestructuras, deberán suscribir con el GAD Municipal de Pedernales el acta de entrega recepción de las obras ejecutadas, conforme a lo expuesto en esta normativa e informes de aprobación de las respectivas empresas públicas. Para el efecto deben encontrarse debidamente amojonados los lotes, áreas verdes y áreas de equipamiento de la urbanización aprobada.

En el caso de conjuntos habitacionales que estén aprobados por etapas, se permite la recepción parcial por las obras ejecutadas en sectores o manzanas con el fin de ir habilitando las etapas que cuenten con la infraestructura 100% ejecutada que permita el su uso parcial del proyecto y el uso total de la etapa habilitada.

Los propietarios de los lotes de terrenos adquiridos a los Urbanizadores o Proyectistas, podrán solicitar a la Máxima Autoridad, la cancelación de la hipoteca de su lote de terreno, lo cual procederá únicamente cuando la Dirección de Obras Públicas, indique que sobre ese sector se encuentran ejecutadas el 60% de las obras de infraestructura y equipamiento; entre las cuales deberán estar obligatoriamente: El alcantarillado sanitario, la red de agua potable y el tendido de luz eléctrica.

Con el informe técnico de obras públicas, Procuraduría Síndica, emitirá su criterio legal para que la Máxima Autoridad o su Delegado, proceda a cancelar dicho gravamen y a autorizarse la venta del lote de terreno.

Art. 330.-Procedimiento para Aprobación de Conjuntos Habitacionales. – Para la aprobación de los conjuntos habitacionales se debe considerar los siguientes informes: Informe Técnico de Factibilidad

1) Informe Técnico del Anteproyecto
2) Informe Técnico de Aprobación del Proyecto Definitivo

Se deberá contemplar el Capítulo I de las normas de Arquitectura y Urbanismo, las Secciones Quinta, artículo 279, y Sexta, artículos 280 y 281, sobre las Redes de

Infraestructura para la aprobación de Urbanizaciones, y el porcentaje de áreas comunales con relación a los proyectos urbanísticos (15%) del área útil urbanizable.

Estos informes serán otorgados por la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial previa inspección al sitio. De no cumplir con estos informes y más requisitos se negará el permiso para la ejecución del proyecto. Las observaciones o correcciones de los procesos se cargarán en el Sistema de Gestión de Procesos internos, para conocimiento del usuario.

La Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial deberá dar a conocer los requisitos para la aprobación de los proyectos, indicando a los propietarios del uso del suelo rural y urbano como se indica en esta Normativa.

Art. 331.-Requisitos para Emitir el Informe Técnico de Factibilidad:

Para la obtención del informe técnico de factibilidad para la aprobación de proyectos de conjuntos habitacionales, el interesado, a través del Ventanilla Única de Atención Ciudadana del GAD Municipal, presentará en la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial la siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida al alcalde o alcaldesa, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista;
b) Copia de la escritura pública del terreno registrada Certificado del Registro de
c) la Propiedad actualizado;
d) Plano Topográfico debidamente georreferenciado en el sistema de coordenadas (UTM DATUM WGS84 Z17S), en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp. El plano topográfico deberá representar la forma original (del predio sin movimiento de tierras) en escala 1: 1.000, en el que consten: la ubicación de todo el sistema vial circundante, rellenos preexistentes, el borde superior del talud de ríos, quebradas y esteros, la ubicación de árboles de cualquier especie con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se encuentre en el predio, líneas de transmisión de energía eléctrica u otra infraestructura que atraviese el predio;
e) Memorias técnicas descriptivas de características generales del proyecto;
f) Informe de factibilidad de servicios otorgado por la EPMAPAPED, CNEL.

La Dirección de Catastros, Avalúos, Control de Construcciones y Registros, estando completa la documentación, deberá en el término máximo de 15 días, emitir el informe previo solicitado, el mismo que tendrá validez de un año desde la fecha de su emisión.

En caso de que el informe no fuere retirado del municipio en el plazo de dos meses, se declarará en abandono de acuerdo con lo que establece el Código Orgánico de Administración Art. 212 y se procederá a su archivo, a excepción de los casos en que el municipio o empresas públicas municipales tengan pronunciamientos pendientes o por el estado del procedimiento no sea necesario el impulso de la persona interesada.

Art. 332.-Informe Técnico Revisión del Anteproyecto

Para la aprobación del anteproyecto, los interesados, a través del Ventanilla Única de Atención Ciudadana del GAD Municipal, deberán presentar a la Dirección de Catastros, Avalúos, Control de Construcciones y Registros la siguiente documentación:

a. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto, indicando correo electrónico, clave catastral del predio, teléfono convencional o celular;
b. Copia de la escritura del terreno registrada
c. Certificado actualizado del Registro de la Propiedad;
d. Informe técnico de factibilidad, emitido por la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial;
e. Secciones transversales del terreno (longitudinal y transversal) para establecer pendientes y visualizar rellenos, cortes y obras de estabilización y drenaje;
f. Dos juegos de planos urbanos y arquitectónicos con la respectiva identificación de las unidades de vivienda o locales comerciales y diseño de equipamientos comunales.
g. Tres juegos de planos de perfiles de los diseños horizontal y vertical (rasantes) de calles, con diseño geométrico de las vías y sus respectivas memorias y presupuestos.
h. Los Planos deberán contener la respectiva tarjeta de identificación, con la clave catastral, ubicación, nombres y firmas del promotor y del arquitecto responsable del proyecto;
i. Cuadro de datos con la superficie y porcentajes de los elementos previstos en el predio a urbanizar: áreas útiles, de vías y aceras, de afectación, de protección, de equipamientos, densidades bruta y neta, listado de unidades de viviendas o locales comerciales, con su respectiva identificación.

La Dirección de Catastros, Avalúos, Control de Construcciones y Registros revisará que el anteproyecto no se encuentre implantado sobre vía pública o predios afectados por la trama vial o por proyectos contemplados en el PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032 y Planes de Movilidad.

El anteproyecto deberá indicar la ubicación del área verde y de equipamiento comunal, de ser factible deberá encontrarse en solo cuerpo y centralizada o distribuida en áreas útiles que permitan la implantación de equipamientos, deberá implantarse en terreno firme y con acceso al menos a una vía pública.

El Anteproyecto tendrá validez de dos años desde la fecha de su emisión. En caso de que no fuere retirado del municipio en el plazo de seis meses, se declarará en abandono de acuerdo con lo que establece el Código Orgánico de Administración Art. 212 y se procederá a su archivo, a excepción de los casos en que el municipio o empresas públicas municipales tengan pronunciamientos pendientes o por el estado del procedimiento no sea necesario el impulso de la persona interesada; pudiendo los interesados presentar nuevamente el anteproyecto.

Art. 333.-Informe Técnico de Aprobación Definitiva.

Para la aprobación de los proyectos definitivos de los conjuntos habitacionales, a través del Centro de Atención Ciudadana, se presentará a la Dirección de Catastros, Avalúos, Control de Construcciones y Registros lo siguiente:

1) Formulario 3 en 1 para aprobación de edificaciones, describiendo correo electrónico, clave catastral del predio, teléfono convencional o celular;
2) Copia simple de la escritura del terreno registrada;
3) Certificado del Registro de la Propiedad actualizado;
4) Informe técnico de factibilidad;
5) Informe técnico del anteproyecto;
6) Memoria técnica gráfica del proyecto que incluya antecedentes, condicionantes físicas del terreno, evaluación de riesgos, impactos ambientales, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes–comunales y equipamientos en función de las Normas de Arquitectura y Urbanismo y otros estudios especiales de ser requeridos;
7) Informes y planos debidamente aprobados de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica, telefonía;
8) Presupuesto General y Cronograma valorado de obras de infraestructura, de ser el caso se presentará por etapas, que deberán estar concluidas para la devolución de las garantías;
9) Cuatro juegos de planos urbanos, a escala 1:1000 debidamente georreferenciado en el sistema de coordenadas (UTM datum WGS84 Z17S), arquitectónicos y estructurales del proyecto y detalle del equipamiento comunitario y áreas recreativas que incluyan cortes transversales que grafiquen la volumetría urbana propuesta;
10) Para los proyectos de conjuntos habitacionales en zonas especiales residenciales, o en sectores donde no haya servicio de infraestructura, el urbanizador o propietario deberá presentar el informe y aprobación de los estudios, por parte de la EPMAPA-PED, que posibilite un proyecto de auto tratamiento de aguas residuales y auto abastecimiento de agua potable, las cuales serán ejecutadas por el urbanizador y/o propietario;

sean exigibles, previo a las presentaciones de la correspondiente solicitud de aprobación al GAD Municipal, de conformidad a la Ordenanza Municipal.

b) Para el aprovisionamiento de agua potable, cada unidad tendrá un medidor propio, ubicado en un lugar fácilmente accesible para su revisión. Para uso común, tendrán un medidor independiente.

c) Las instalaciones de evacuación de aguas servidas de cada unidad se diseñarán de tal manera que se conecten de forma independiente con el colector general del edificio, el que se desaguara en la red de alcantarillado sanitario, sin comprometer áreas de espacios habitables.

d) En el sistema eléctrico, cada unidad contara con un medidor propio.

e) Para las áreas de uso común, se dispondrá de instalaciones y medidores independientes.

Art. 334.-Áreas Comunes. - Las áreas comunes de las edificaciones y de los programas habitacionales sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal se clasifican en:

1) Áreas de circulación vehicular y peatonal.
2) Áreas comunes no construidas, jardines, áreas verdes, retiros, etc.; y,
3) Áreas comunes construidas que contienen locales para diferentes usos como:

   a. Espacios para instalaciones de equipos electrónicos, hidroneumáticos, climatización, ascensores, vestidores, saunas, entre otros servicios varios.
   b. Espacios para portería y habitación de personal de guardia.
   c. Espacios para reunión de los propietarios y/o para uso de la administración, etc.

Art. 335.-Áreas Verdes. - Las áreas verdes citadas en el sub numeral 2 del artículo 294 consideradas como áreas comunes serán determinadas según lo descrito en el inciso cuatro del Art. 424 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización. Los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal deberán aplicar los porcentajes de áreas verdes y comunales determinados en este artículo.

Además de las disposiciones contenidas en Ordenanzas Municipales vigentes para su regulación.

Art. 336.-Normas de diseño. - Las áreas indicadas en el Art.297, excepto las numerales 2 y 3, se construirán cumpliendo las Normas de diseño determinadas por la Dirección de Planificación y esta Ordenanza. Los espacios indicados en el numeral 2 no serán inferiores a Dieciocho metros cuadrados (18m2), y se exigirán cuando la edificación sometida al Régimen de Propiedad Horizontal contenga (20) o más unidades destinadas a vivienda o locales. Se deberá contar con una unidad sanitaria.

El espacio destinado en el numeral 3 será exigible a partir de diez unidades (10 u) de viviendas locales, comerciales, oficinas, etc.: deberá contar con una superficie mínima Veinticinco metros cuadrados (25m2) e incluir a una unidad sanitaria.

De exceder el número de unidades se debe contemplar un incremento en la superficie, a razón de un metro cuadrado (1m2) por cada unidad adicional.

Art. 337.-Entrepisos y mezzanines. - En los edificios sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal el entrepiso ubicado sobre la planta baja, comunicado o adscrito a esta, y definido como mezzanine, o cualquier otro entrepiso, no podrá ser considerado como local independiente, por lo que, los propietarios de estos locales no podrán traspasar el dominio de estos, ni sujetos a gravámenes en forma independiente.

Art. 338.-Planos- Contenido. - Los planos que sirvan de base para la declaratoria de Propiedad Horizontal, individualizaran e identificaran claramente a cada local respecto de los linderos y alícuotas bajo los cuales pueden ser objetos de transacción o uso, independientemente del resto de los locales y contendrán los siguientes detalles: -

Implantación, ubicación y linderos del inmueble. - Ubicación, individualización y numeración que corresponda a cada piso, departamento o local, oficinas, etc.; y, - Ubicación y determinación de las instalaciones de energía eléctrica, agua potable, desagües, telefonía, calefacción y ventilación si la hubiere, y de los demás bienes comunes.

Art. 339.-Alícuotas. - Fracción y/o porcentaje de participación que le corresponde a cada uno de los propietarios de un bien exclusivo, según la Ley de Propiedad Horizontal. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, para el cobro de impuestos se tomará en cuenta el porcentaje de alícuota asignada a cada unidad para el reparto de valores a pagar o responsabilidades sobre el bien total.

Art. 340.-Modificación de planos y Alícuotas del proyecto. - Los planos y alícuotas podrán modificarse, siempre y cuando el porcentaje de alícuotas no sea modificado sobre los bienes exclusivos y comunales de la declaratoria originaria, y en atención estricta a lo prescrito en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal y su Reglamento, además de los siguientes requisitos:

1) Solicitud dirigida al señor Alcalde o Alcaldesa;
2) No adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedernales;
3) Acta de Asamblea: de los copropietarios en la que debe constar la aceptación con un mínimo de 3/4 de los copropietarios de aprobación para realizar los cambios o rectificaciones solicitadas;
4) Planos arquitectónicos aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedernales, para el Régimen de Propiedad Horizontal;
5) Cuadro de alícuotas aprobadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedernales, en el Régimen de Propiedad Horizontal;
6) Tres juegos de planos arquitectónicos señalando las áreas útiles privadas y comunes firmadas por un arquitecto registrado en la Senescyt;
7) Original y tres copias del cuadro de alícuotas, haciendo constar las rectificaciones solicitadas, firmadas por un arquitecto registrado en la Senescyt;
8) Si existieran cambios de áreas, remodelaciones o cambios en cuanto al uso del suelo, deberá además anexar los documentos legales respectivos para dichas modificaciones;
9) En las modificaciones de aumento de áreas o cambios de uso del suelo, se deberá presentar el certificado respectivo del Cuerpo de Bomberos, de las empresas de agua y teléfono, según fuere el caso;
10) Una copia Notariada de la Escritura de Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal;

Art. 341.-Valor de cada piso, departamento, oficina o local. - Se determinará inicialmente el valor o avalúo municipal del área total de la edificación.

Se tendrá como valor o avalúo municipal de cada piso, departamento o local, al resultante de la aplicación de la alícuota correspondiente respecto al valor municipal

del total de la edificación, el mismo que será establecido por la Dirección de Catastros, Avalúos, Control de Construcciones y Registros Municipal, de conformidad con lo que determina la ordenanza de la normativa e impuesto predial urbano y rural vigente para el bienio correspondiente.

El valor o avalúo municipal de cada piso, departamento o local; será resultante de la aplicación de la alícuota correspondiente respecto al valor municipal del total de la edificación.

Art. 342.-Obligaciones de Pago. - La escritura pública de compraventa de la cuota de condominio cancelara los impuestos de alcabalas y derecho de inscripción o registro sobre el valor que representa dicha cuota, ante el Notario Público.

Las tasas por incorporación al catastro de proyecto serán canceladas unitariamente por el propietario o promotor del condominio.

El propietario de cada piso, departamento y/o local, será el dueño de la edificación y solar, pudiendo ser este persona natural o jurídica.

Las diversas áreas de condominio cambiaran de propietario, cuando se adquiera la propiedad y sea inscrita en el Registro de la Propiedad e ingresada al catastro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedernales.

Una vez catastradas las áreas en condominio, estas cancelaran a partir del año próximo siguiente a su catastro, el impuesto predial y adicionales y demás gravámenes municipales de manera separada en función de la alícuota que tuviere cada uno de los condóminos.

Los avalúos que ordenen las leyes tributarias deben hacerse separadamente para cada uno de los pisos, departamentos o locales que existan de los edificios, en función de la correspondiente aprobación municipal y unidades susceptibles de traspasos de dominio

Art. 343.-Prohibiciones a los propietarios y usuarios de manera individual. - Se prohíbe a los propietarios y usuarios de manera individual de las edificaciones sometidas bajo el Régimen de la Propiedad Horizontal, construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o realizar construcciones de cualquier índole, excavaciones; así como demás prohibiciones establecidas en la ley citada; cualquier modificación se sujetará a Art. 7 inciso segundo de la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal.

Art. 344.-Requisitos para Declaratoria en Propiedad Horizontal en edificaciones. - Debe presentarse a la Dirección de Catastros, Avalúos, Control de Construcciones y Registros los siguientes requisitos

1) Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas) debidamente registrado en el registro mercantil y superentendía de compañías; caso de asociaciones o accionistas deberán presentar el acto nominativo y su reglamento debidamente notariado y certificado por la mayoría de accionistas o socios.
2) Las obras de infraestructura y comunales serán ejecutadas de manera simultánea

con el desarrollo del proyecto.

3) No ser deudor del GADM-Pedernales, ni del predio o demás predios que posea, no tener expedientes abiertos o multas pendientes en ninguna de las dependencias del GADM Pedernales.
4) Formulario de solicitudes varias Alcaldía
5) Cuatro copias del proyecto aprobado
6) Cuadro de alícuotas, áreas y linderos firmado por el profesional.
7) Certificado del Registro de la Propiedad con historial de ventas. (actualizado)
8) Reglamento interno de copropietarios
9) Fotografías mínimo cinco (5).
10) Informe del cuerpo de bomberos de ser necesario

El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada su superficie y destino.

La Dirección de Catastros, Avalúos, Control de Construcciones y Registros emitirá el informe técnico del trámite de declaratoria de propiedad horizontal en máximo quince (15) días laborables a partir de la fecha de su presentación

a) Si el informe técnico es favorable, la documentación se remitirá al departamento legal para su análisis y se expedirá la autorización en máximo diez (10) días laborables.
b) Pago de la tasa por aprobación de propiedad horizontal.
c) Si el informe técnico es desfavorable, se emitirán las observaciones para su posterior aprobación.
d) Para declarar en propiedad horizontal inmuebles construidos sin planos
e) aprobados; la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial emitirá un informe, previo a la legalización o reconocimiento de la construcción existente, debiendo dar cumplimiento a los requisitos establecidos en el Art. 398 de esta ordenanza y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 345.-Aprobación. - Para la Aprobación de Proyectos y Edificaciones declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Informe de factibilidad de uso del suelo emitido por la Dirección de
b) Planificación.
Tres copias de planos del diseño del Proyecto a ser declarado en Régimen de Propiedad Horizontal, en los cuales se determinen los bienes de usos exclusivos, privativos y comunes, con su correspondiente desagregación y determinación de áreas;
c) Un juego completo de las copias de planos arquitectónicos, estructurales, sanitarios y eléctricos aprobados y sellados por la municipalidad y su correspondiente permiso de construcción;

d) Original y tres copias de la tabla de alícuotas, suscrita por un profesional, arquitecto registrado en la Senescyt. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes;

e) En caso de ser conjunto habitacional o edificaciones de más de 5 pisos se requiere original y copia del informe de la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Pedernales, respecto a los servicios de Agua Potable y alcantarillado, mediante el cual conste que se han aprobado los planos de las instalaciones correspondientes

f) Copia autentica de la Escritura de la Propiedad del inmueble, debidamente inscrita y catastrada con la nota de inscripción del Registro de la Propiedad; y,

g) Si el inmueble a ser incorporado bajo el Régimen de la Propiedad Horizontal, contiene cuatro o más plantas; 10 o más unidades habitacionales o locales, se requerirá el informe del Cuerpo de Bomberos, mediante el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la ley de defensa contra incendios; Así como de la persona natural o Jurídica que preste el servicio de telefonía e internet, en el cual conste el certificado de aprobación de los planos de telefonía.

h) No se permiten áreas de reserva en propiedad horizontal, toda área privada deberá poseer su respectiva alícuota.

Art. 346.-Las Edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a) Tres copias de planos del diseño del Proyecto de la edificación a ser declarado en Régimen de Propiedad Horizontal, en los cuales se determinen los bienes de usos exclusivos, privativos y comunes, con su correspondiente desagregación y determinación de áreas;

b) Original y copia de la tabla de alícuotas, suscrita por un profesional. Arquitecto o Ingeniero Civil registrado en la Senescyt, lista de tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes;

c) Un juego completo de planos de las edificaciones aprobadas por el GAD Municipal, y en el caso de que no existan planos aprobados de las edificaciones, el interesado deberá presentar los planos arquitectónicos, estructurales, sanitarios y eléctricos de las edificaciones existentes, firmados por el profesional correspondiente registrado en la Senescyt, así como un informe sobre las características estructurales de las edificaciones firmado por un Ingeniero Civil;

d) Original y copia del informe de la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Pedernales, mediante el cual se certifica el buen estado de las instalaciones de provisión de agua potable y recolección de aguas servidas;

e) Copia de la escritura pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita y catastrada, con la nota de inscripción en el Registro de la Propiedad;

f) Certificado del Registro de la Propiedad actualizado.

Los proyectos de aprobación de Propiedad Horizontal, se regirán en base a los planos

aprobados, no podrán exigirse construcciones o espacios que no hayan sido aprobados.

Cuanto se solicite la declaratoria de una propiedad horizontal sobre una edificación que se haya construido con planos aprobados y permisos municipales, en caso de que estas no dispongan parqueaderos para cada unidad o local, se la aprobará en base a los planos aprobados con anterioridad.

Art. 347.-Requisitos para dejar sin efecto la aprobación de declaratoria en Propiedad Horizontal. - Para proceder a dejar sin efecto la declaratoria en propiedad horizontal se requerirá lo siguiente:

8) Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas) debidamente registrado en el registro mercantil y superentendía de compañías; caso de asociaciones o accionistas deberán presentar el acto nominativo y su reglamento debidamente notariado y certificado por la mayoría de accionistas o socios.
9) Representante legal en caso de ser persona jurídica.
10) No ser deudor del GADM-Pedernales, ni del predio o demás predios que posea, no tener expedientes abiertos o multas pendientes en ninguna de las dependencias del GADM Pedernales.
11) Formulario de solicitudes varias Alcaldía,
12) Certificado de gravámenes con historial de ventas del predio, actualizado.
13) Croquis de la ubicación de predio; y,
14) Copia del proyecto aprobado y permiso de construcción.

De existir ventas de alícuotas, no se podrá revocar o anular la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal, salvo que sea solicitada por la totalidad de copropietarios.

Art. 348.-Plazos para ejecutar las Obras de Urbanización. - Para el cálculo de tiempos o plazos para ejecutar las obras de infraestructura en los proyectos de urbanización, se establecerá de mutuo acuerdo con el propietario en base al siguiente cuadro:

Cantidad Lotes	Plazo	Prorroga Máxima
11 – 50	2 años	1 año
51 – 200	3 años	1.5 años
201 o más	5 años	2 años

Art. 349.-Para garantizar el cumplimiento de las obras de infraestructura en Proyectos Urbanísticos y Proyectos de Vivienda de Interés Social promovidos por las personas naturales o jurídicas, privados o públicas, quedarán con prohibición de enajenar inscrita en el registro de la propiedad e hipotecados el 30% del total de los lotes del proyecto.

Los lotes de terrenos que quedan hipotecados y no podrán enajenarse, hasta que se ejecuten las obras de urbanización. De no ejecutarse las obras se impondrá al urbanizador, una multa del cien por ciento del valor de las obras que no hayan sido ejecutadas; no obstante, a ello, podrá levantarse el gravamen hipotecario, en forma individual, siempre y cuando, el o la urbanizadora haya construido más del 60% de las

obras de infraestructura, entre las cuales obligatoriamente deberán existir las obras básicas como son: agua potable, energía eléctrica y alcantarillado sanitario y pluvial.

Art. 350.-Si la obra de infraestructuras no se hubiere ejecutado, la Dirección de Obras Públicas y la Dirección de Fiscalización vencidos los plazos otorgados para la ejecución de las mismas, deberán solicitar al señor alcalde, disponga al señor secretario general, que notifique al urbanizador o proyectista, para que, en el término de 15 días, justifique documentadamente el incumplimiento; practicada la notificación, toda la documentación será remitida a Procuraduría Síndica, para su análisis.

De no haberse justificado el incumplimiento, Procuraduría Síndica, previa certificación del Secretario General de haberse contestado el requerimiento, continuará con el trámite: De haber contestación será trasladados a los Departamentos Técnicos para que emitan sus respectivos informes; o, de no haber respuesta o no haberse justificado, deberá emitir a la Máxima Autoridad , el correspondiente informe legal, sugiriendo el procedimiento a seguirse, de ser el caso la imposición de la multa, lo cual se resolverá mediante resolución de la máxima autoridad debidamente motivada, en la cual se dispondrá al Área Financiera la emisión del correspondiente título de crédito para la notificación e inicio del proceso coactivo.

Art. 351.-Cancelación de las garantías de obras.- Una vez realizadas la totalidad de las obras de infraestructura y cumplido el procedimiento administrativo, que justifiquen que se han ejecutado el 100% de dichas obras, se procederá mediante Resolución de Alcaldía o de su Delegado, a autorizar la cancelación de la hipoteca; así como a autorizarse la venta de los lotes de terrenos que estaban hipotecados a costa del urbanizador; debiendo el departamento Jurídico, elaborar la minuta respectiva, para la celebración de la escritura de cancelación de la hipoteca y autorización de escrituración.

Art. 352.-Entrega de las obras de infraestructura. - Los Urbanizadores o Proyectistas, una vez que hayan ejecutado el 100% de las obras de infraestructuras, deberán suscribir con el GAD Municipal de Pedernales el acta de entrega recepción de las obras ejecutadas, conforme a lo expuesto en esta normativa e informes de aprobación de las respectivas empresas públicas. Para el efecto deben encontrarse debidamente amojonados los lotes, áreas verdes y áreas de equipamiento de la urbanización aprobada.

En el caso de conjuntos habitacionales que estén aprobados por etapas, se permite la recepción parcial por las obras ejecutadas en sectores o manzanas con el fin de ir habilitando las etapas que cuenten con la infraestructura 100% ejecutada que permita el su uso parcial del proyecto y el uso total de la etapa habilitada.

Los propietarios de los lotes de terrenos adquiridos a los Urbanizadores o Proyectistas, podrán solicitar a la Máxima Autoridad, la cancelación de la hipoteca de su lote de terreno, lo cual procederá únicamente cuando la Dirección de Obras Públicas, indique que sobre ese sector se encuentran ejecutadas el 60% de las obras de infraestructura y equipamiento; entre las cuales deberán estar obligatoriamente: El alcantarillado

sanitario, la red de agua potable y el tendido de luz eléctrica.

Con el informe técnico de obras públicas, Procuraduría Síndica, emitirá su criterio legal para que la Máxima Autoridad o su delegado, proceda a cancelar dicho gravamen y a autorizarse la venta del lote de terreno.

Art. 353.-Procedimiento para Aprobación de Conjuntos Habitacionales. – Para la aprobación de los conjuntos habitacionales se debe considerar los siguientes informes:

1. Informe Técnico de Factibilidad
2. Informe Técnico del Anteproyecto
3. Informe Técnico de Aprobación del Proyecto Definitivo

Se deberá contemplar el Capítulo I de las normas de Arquitectura y Urbanismo, las Secciones Quinta, artículo 279, y Sexta, artículos 280 y 281, sobre las Redes de Infraestructura para la aprobación de Urbanizaciones, y el porcentaje de áreas comunales con relación a los proyectos urbanísticos (15%) del área útil urbanizable.

Estos informes serán otorgados por la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial previa inspección al sitio. De no cumplir con estos informes y más requisitos se negará el permiso para la ejecución del proyecto. Las observaciones o correcciones de los procesos se cargarán en el Sistema de Gestión de Procesos internos, para conocimiento del usuario.

La Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial deberá dar a conocer los requisitos para la aprobación de los proyectos, indicando a los propietarios del uso del suelo rural y urbano como se indica en esta Normativa.

Art. 354.-Requisitos para Emitir el Informe Técnico de Factibilidad:

Para la obtención del informe técnico de factibilidad para la aprobación de proyectos de conjuntos habitacionales, el interesado, a través del Ventanilla Única de Atención Ciudadana del GAD Municipal, presentará en la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial la siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista;
b) Copia de la escritura pública del terreno registrada Certificado del Registro
c) de la Propiedad actualizado;
d) Plano Topográfico debidamente georreferenciado en el sistema de coordenadas (UTM DATUM WGS84 Z17S), en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf,
*.shp.
El plano topográfico deberá representar la forma original (del predio sin movimiento de tierras) en escala 1: 1.000, en el que consten: la ubicación de todo el sistema vial circundante, rellenos preexistentes, el borde superior del talud de ríos, quebradas y esteros, la ubicación de árboles de cualquier especie

con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se encuentre en el predio, líneas de transmisión de energía eléctrica u otra infraestructura que atraviese el predio;

e) Memorias técnicas descriptivas de características generales del proyecto;

f) Informe de factibilidad de servicios otorgado por la EPMAPAPED, CNEL.

La Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial, estando completa la documentación, deberá en el término máximo de 15 días, emitir el informe previo solicitado, el mismo que tendrá validez de un año desde la fecha de su emisión.

En caso de que el informe no fuere retirado del municipio en el plazo de dos meses, se declarará en abandono de acuerdo con lo que establece el Código Orgánico de Administración Art. 212 y se procederá a su archivo, a excepción de los casos en que el municipio o empresas públicas municipales tengan pronunciamientos pendientes o por el estado del procedimiento no sea necesario el impulso de la persona interesada.

Art. 355.-Informe Técnico Revisión del Anteproyecto

Para la aprobación del anteproyecto, los interesados, a través del Ventanilla Única de Atención Ciudadana del GAD Municipal, deberán presentar a la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial la siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto, indicando correo electrónico, clave catastral del predio, teléfono convencional o celular;

b) Copia de la escritura del terreno registrada Certificado actualizado del Registro

c) de la Propiedad;

d) Informe técnico de factibilidad, emitido por la Dirección de Planificación

e) Institucional y Ordenamiento Territorial; Secciones transversales del terreno (longitudinal y transversal) para establecer pendientes y visualizar rellenos, cortes y obras de estabilización y drenaje;

f) Dos juegos de planos urbanos y arquitectónicos con la respectiva identificación de las unidades de vivienda o locales comerciales y diseño de equipamientos comunales.

g) Tres juegos de planos de perfiles de los diseños horizontal y vertical (rasantes) de calles, con diseño geométrico de las vías y sus respectivas memorias y presupuestos.

h) Los Planos deberán contener la respectiva tarjeta de identificación, con la clave catastral, ubicación, nombres y firmas del promotor y del arquitecto responsable del proyecto;

i) Cuadro de datos con la superficie y porcentajes de los elementos previstos en el predio a urbanizar: áreas útiles, de vías y aceras, de afectación, de protección, de equipamientos, densidades bruta y neta, listado de unidades de viviendas o locales comerciales, con su respectiva identificación.

La Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial revisará que el

anteproyecto no se encuentre implantado sobre vía pública o predios afectados por la trama vial o por proyectos contemplados en el PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032y Planes de Movilidad.

El anteproyecto deberá indicar la ubicación del área verde y de equipamiento comunal, de ser factible deberá encontrarse en solo cuerpo y centralizada o distribuida en áreas útiles que permitan la implantación de equipamientos, deberá implantarse en terreno firme y con acceso al menos a una vía pública.

El Anteproyecto tendrá validez de dos años desde la fecha de su emisión. En caso de que no fuere retirado del municipio en el plazo de seis meses, se declarará en abandono de acuerdo con lo que establece el Código Orgánico de Administración Art. 212 y se procederá a su archivo, a excepción de los casos en que el municipio o empresas públicas municipales tengan pronunciamientos pendientes o por el estado del procedimiento no sea necesario el impulso de la persona interesada; pudiendo los interesados presentar nuevamente el anteproyecto.

Art. 356.-Informe Técnico de Aprobación Definitiva.

Para la aprobación de los proyectos definitivos de los conjuntos habitacionales, a través del Centro de Atención Ciudadana, se presentará a la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial lo siguiente:

1) Formulario 3 en 1 para aprobación de edificaciones, describiendo correo electrónico, clave catastral del predio, teléfono convencional o celular;
2) Copia simple de la escritura del terreno registrada;
3) Certificado del Registro de la Propiedad actualizado;
4) Informe técnico de factibilidad;
5) Informe técnico del anteproyecto;
6) Memoria técnica gráfica del proyecto que incluya antecedentes, condicionantes físicas del terreno, evaluación de riesgos, impactos ambientales, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes–comunales y equipamientos en función de las Normas de Arquitectura y Urbanismo y otros estudios especiales de ser requeridos;
7) Informes y planos debidamente aprobados de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica, telefonía;
8) Presupuesto General y Cronograma valorado de obras de infraestructura, de ser el caso se presentará por etapas, que deberán estar concluidas para la devolución de las garantías;
9) Cuatro juegos de planos urbanos, a escala 1:1000 debidamente georeferenciado en el sistema de coordenadas (UTM datum WGS84 Z17S), arquitectónicos y estructurales del proyecto y detalle del equipamiento comunitario y áreas recreativas que incluyan cortes transversales que grafiquen la volumetría urbana propuesta;
10) Para los proyectos de conjuntos habitacionales en zonas especiales residenciales, o en sectores donde no haya servicio de infraestructura, el urbanizador o propietario deberá presentar el informe y aprobación de los

estudios, por parte de la EPMAPAPED, que posibilite un proyecto de auto tratamiento de aguas residuales y auto abastecimiento de agua potable, las cuales serán ejecutadas por el urbanizador y/o propietario;

11) Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes, de acuerdo con escrituras y levantamiento planimétrico–topográfico;
12) La planificación de lotes producto del diseño urbano en los cuales estarán diseñado las unidades de viviendas; con sus respectivos cuadros de linderos. En el plano urbanístico, las manzanas y las unidades de viviendas deben ser numerados empezando por el norte y el ubicado más a la derecha y acotado en sus cuatro lados;
13) Equipamiento comunitario y áreas recreativas, con sus respectivos cuadros de linderos;
14) Dos (2) cortes mínimas del terreno, para identificar pendientes, esteros, ríos, quebradas;
15) Cuadro de datos con superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, áreas de afectación, de protección, comunal (equipamientos y área verde), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de las unidades de viviendas con numeración continua o por manzanas.
16) 16. En cada uno de los planos, irá la tarjeta de identificación y las firmas del profesional arquitecto o ingeniero responsable del proyecto, con su respectivo registro profesional del SENESCYT, y, del propietario con el número de cédula correspondiente y/o de los representantes legales; y.

En proyectos de urbanización que supongan más de 30.000 m² de habilitación de suelo, más de 10.000 m² de construcción, que correspondan a las tipologías residencial, comercial y de servicios de jerarquía urbana, industrial I3 e I4, o de equipamiento urbano, se requerirá adicionalmente un estudio ambiental en el que se identifiquen los posibles impactos que el proyecto puede generar y las alternativas para evitarlos o restringirlos; un informe de compatibilidad con otros usos existentes en el área de influencia del proyecto, durante su construcción u operación. El informe de estudio ambiental deberá tener aprobación de la Dirección Provincial del Ambiente (MAE), en función de la escala e impacto del proyecto.

Todo proyecto deberá respetar el ecosistema en el que se están proyectando; la planificación será constatada a través de una inspección y el plano geo referenciado donde se incluyan los árboles y áreas de protección de ecosistemas.

Sección Octava
De Los Permisos Especiales

Art. 357.-Disposiciones para permisos especiales. - A través de esta disposición se regula las actividades económicas de tipologías restringida relacionados con el funcionamiento de discotecas, bares, karaokes, lavadoras de vehículos, mecánicas y

empresas de producción plenamente preestablecidos.

Art. 358.-Establecimientos preexistentes. - Se entenderá como establecimientos preexistentes los citados en el artículo anterior que vienen realizando una actividad económica con base a una autorización emitida por una autoridad competente con anterioridad al año 2016 o que obtuvieron uno o más permisos o patente para el ejercicio de sus actividades económicas antes de entrar en vigencia el PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032, conforme a los siguientes documentos:

1) La actividad económica descrita en el documento presentado sea la misma que aquella que es objeto del permiso de Patente municipal;
2) En el documento de preexistencia presentado constará la misma dirección o número de predio para el cual se solicita el permiso o patente municipal; y,
3) Se presentará y/o verificará que dicho establecimiento cuente con permisos u autorización de funcionamiento emitido por la autoridad competente al momento de iniciar el trámite para la obtención del permiso o Patente municipal. Cuando se demuestre preexistencia de funcionamiento del establecimiento sin perjuicio del cambio de propietario, se presentará copia simple de la patente.

Art. 359.-Condiciones técnicas mínimas requeridas en materia de arquitectura y urbanismo. Las condiciones técnicas mínimas requeridas en materia de arquitectura y urbanismo que deben cumplir los establecimientos son los siguientes:

1) Las dimensiones mínimas de las habitaciones serán de 2.00 metros de ancho por 2.80 de largo y contarán con al menos un lavabo, con mobiliario mínimo requerido por habitación será: una cama con

   colchón, un velador, un basurero hermético de acero inoxidable, una silla, un perchero, un espejo de 0,30 x 0,50; Las dimensiones mínimas de las habitaciones serán de 2.00 metros de ancho por 2.80 de largo y contarán con al menos un lavabo, con mobiliario mínimo requerido por habitación será: una cama con colchón, un velador, un basurero hermético de acero inoxidable, una silla, un perchero, un espejo de 0,30 x 0,50;
2) Contarán con áreas de vestidores, casilleros y al menos con un baño completo, (lavamanos, inodoro y de ser posible ducha) en las áreas de salón. Ambos para uso exclusivo de las trabajadoras sexuales. Los baños deberán estar equipados al menos con: Dispensadores de jabón y gel, dispensador de papel higiénico, de toallas o secadores de mano.
3) Cada habitación dispondrá de ventilación e iluminación natural, en caso de no poder cumplir con esta condición, dispondrán de ventilación por medios mecánicos e iluminación artificial adecuada y suficiente. Las salas donde se realicen espectáculos, pistas de baile, tarimas o áreas similares dispondrán de ventilación por medio mecánico y sistema de luminaria.
4) Los espacios destinados para el desarrollo de la actividad económica deberán contar con acabados constructivos totalmente terminados;
5) Las superficies de los pisos deberán ser homogéneas, libres de imperfecciones,

cuyas características faciliten las tareas de limpieza y antideslizantes solo para las áreas húmedas;

6) Las puertas principales de acceso deberán comunicar directamente a la calle o a un espacio abierto;
7) En caso de existir escaleras, estas deberán ser de materiales con alta resistencia al fuego, con un ancho uniforme de al menos 80 centímetros, con una huella mínima de 28 centímetro y dispondrá de pasamanos. Esto se exceptúa para bienes inmuebles o predios inventarios;
8) Las circulaciones de establecimiento deberán estar libres de construcciones y contar con iluminación adecuada y suficiente:
9) Dispondrán de un área para el almacenamiento, donde se almacenen productos de limpieza;
10) El establecimiento deberá asegurar el aislamiento visual en sus fachadas, haciendo uso de materiales adecuados, translucido o vinilos en ventanas y mamparas entre otros mecanismos;
11) El establecimiento no tendrá comunicación con locales o inmuebles destinados a otros usos;
12) Las instalaciones eléctricas, de telecomunicaciones, agua potable, alcantarillado o sistemas alternativos deben estar en condiciones adecuadas para su funcionamiento;
13) No se utilizarán las aceras como sitios de establecimientos ni podrán ser ocupadas con elementos propios a la actividad económica. Las aceras deberán permitir la circulación peatonal libre, continua y segura, eliminando barreras arquitectónicas para el peatón;
14) El número de baños (entiéndase como baños a lavamanos, inodoro y urinario) para clientes en el establecimiento de determinará en base al aforo, conforme al siguiente cuadro:

Art. 360.-Inspección. - La Unidad de Control Territorial, deberá inspeccionar constantemente que estos Centro se encuentren funcionando, respetando la normativa legal y exigirá que los permisos se encuentren vigentes; caso contrario solicitará a la Máxima Autoridad, disponga se inicien los procesos sancionatorios.

Art. 361.-Prohibición de los Centros de Tolerancia. - Los centros de tolerancia quedan prohibidos de usar letreros o publicidad que genere un impacto visual no adecuado; tampoco podrán utilizar leyenda o mensajes de índole sexual; caso contrario serán sancionados hasta con 20 remuneraciones básicas unificadas, de ser reincidente se le impondrá una multa de hasta 40 remuneraciones básicas unificadas, sin perjuicio del retiro de la publicidad o del letrero y clausura de las instalaciones.

Art. 362.-Aval de localización de los centros de tolerancia y discotecas. - Los propietarios de los centros de tolerancia y de las discotecas en el mes de enero de cada año, con la participación de la Intendencia General de Policía, de la Defensoría del Pueblo y de la Unidad de Control Territorial, deberán realizar reuniones de participación

ciudadana que abalicen la localización de sus locales. Si no tiene aceptación de la ciudadanía, estos deberán irrevocablemente reubicarse a un sitio permitido por la normativa municipal, en un plazo no mayor a dos años.

Art. 363.-Obligaciones de los propietarios de centros de tolerancia y discotecas. - Es obligación de los propietarios de los centros de tolerancia, discotecas, bares y karaokes garantizar:

1) La seguridad personal y física de ciudadanía tanto al interior de sus locales como también en el área de influencia directa de su establecimiento; y.
2) Que los niveles de ruido generados en sus locales no impacten a quienes visitan dichos lugares y a las personas que habitan en las áreas colindantes; puesto que el ruido es una de las fuentes de contaminación ambiental, que produce molestias, distracciones, perturbaciones, e incluso si la exposición es muy prolongada puede producir daños irreversibles en el órgano de la audición, en los trabajadores, asistentes y vecinos del sector.

De no cumplirse con esta disposición serán sancionados hasta con 10 remuneraciones básicas unificadas, de ser reincidente se le impondrá una multa de hasta 20 remuneraciones básicas unificadas y/o el cierre del local de acuerdo a la ordenanza pertinente.

Art. 364.-Lavadoras y mecánicas. - Las lavadoras y mecánicas que actualmente cuentan con permiso y patente municipal, podrán seguir funcionando en los lugares que actualmente se encuentran ubicados siempre que cumplan con la normativa ambiental vigente, con lo que dispone el PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032y las demás ordenanzas que regulen, ciertas condiciones para el funcionamiento de una actividad comercial.

Art. 365.-Obligaciones de los propietarios de lavadoras y mecánicas. - Es obligación de los propietarios de las lavadoras y mecánicas, garantizar:

1) Que sus actividades no causen contaminación ambiental, que el agua productos de los lavadoras y limpieza de repuestos, no sean lanzadas a las aceras, calzada o a la alcantarilla;
2) Que los automotores que vayan a ser atendidos, no ocupen las aceras ni la calzada; y,
3) Que los niveles de ruido generados en sus locales no impacten a quienes visitan dichos lugares y a las personas que habitan en las áreas colindantes.

De no cumplirse con esta disposición serán sancionados hasta con 10 remuneraciones básicas unificadas, de ser reincidente se le impondrá una multa de hasta 20 remuneraciones básicas unificadas y/o el cierre del local de acuerdo a lo que dispone esta ordenanza.

Art. 366.-Permisos. - Los permisos son la autorización o título entregado por el GADM Pedernales necesario para el ejercicio de determinadas actividades o ejercer

diversas facultades previo el cumplimiento de los requisitos legales correspondientes.

Art. 367.-Funcionamiento de Estaciones de envasado y comercialización de gas doméstico e industrial.- Las empresas de estaciones de envasado y comercialización de gas doméstico e industrial que actualmente se encuentren operando y ejerciendo sus actividades dentro de la zona urbana de la ciudad de Pedernales y que cuenten con los permisos de las diferentes entidades estatales y municipales, seguirán funcionando en los sitios actuales, siempre y cuando cumplan con la normativa ambiental vigente y las disposiciones municipales.

En caso de no cumplir con las exigencias legales y municipales, no se renovará el permiso municipal ni la patente; debiendo más bien en el lapso de dos años, proceder a su reubicación fuera del perímetro urbano y en la zona industrial que contempla el PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032.

Art. 368.-Abal de ubicación de estaciones de embazado y comercialización de gas doméstico e industrial. - Los propietarios de las estaciones de envasado y comercialización de gas doméstico e industrial, están obligados a organizar con la participación de la Intendencia General de Policía, de la Defensoría del Pueblo y de la Unidad de Control Territorial, reuniones de participación ciudadana que abalicen la continuación de sus actividades en los sitios que actualmente se encuentran ocupando. Si no tiene aceptación de la ciudadanía y si de acuerdo a los informes de la Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos y de la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial, se determina que no puede seguir en el mismo sitio, estos deberán irrevocablemente reubicarse a un sitio permitido por la normativa municipal, en un plazo no mayor a dos años.

CAPÍTULO VII
CONTROL TERRITORIAL, INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 369.-Competencias de Control Territorial. - La Unidad de Control Territorial es una instancia técnica y administrativa que ejerce el control territorial bajo el marco legal vigente y competencias asignadas por el GAD Municipal, a través del presente PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032y normas técnicas que sustentan las siguientes intervenciones en el territorio cantonal:

1) Prestación de servicios a la ciudadanía en relación a procesos de control territorial.
2) Gestión de control en el territorio del cantón, uso de suelo, espacio público, de los bienes inmueble municipal, de edificaciones, urbanizaciones, publicidad, espectro radioeléctrico y otras que le asigne la autoridad municipal.
3) Inspecciones a edificaciones en sus etapas constructivas y actividades en espacio público, para verificar permisos y cumplimiento de normas técnicas.
4) Emisión de informes técnicos del control territorial, y;
5) Demás acciones pertinentes que permitan ejercer de forma objetiva el control territorial.

Art. 370.-Permisos. - Se precisa de permiso para:

1) Todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación de suelo, movimientos de tierra, cuyo objeto sea la ejecución de un proyecto urbanístico o constructivo, modificación de estructuras, mamposterías o fachadas de edificaciones existentes y demoliciones, aún ejecutados por órganos o entidades del sector público.
2) Obras públicas y construcción de vías en un proyecto urbanístico con fin residencial ubicado dentro de la zona rural o de expansión urbana.
3) Construcción y ocupación de edificaciones con usos residenciales, comerciales y de servicios, industriales, de equipamientos y servicios urbanos y de protección ecológica y de preservación del entorno y aprovechamiento de recursos naturales.

Art. 371.-Responsabilidad por las infracciones. - Son responsables solidarios de las infracciones a las disposiciones del presente PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032. el propietario, los ejecutores directos o quienes coadyuven a ejecutar, directa o indirectamente, inclusive en el caso de personas jurídicas o naturales que actuaron a su nombre o por ella. Será igualmente responsable de cualquier sanción, multa, etc. el arquitecto, ingeniero o empresa constructora de la obra en ejecución.

La Dirección de catastros, avalúos, control de construcciones y registros , de ser el caso, remitirá a la Unidad de Control Territorial el correspondiente informe sobre los hallazgos al incumpliendo de las normas municipales, para que se realice las respectivas inspecciones y se exija al administrado, que, en el término de ocho días, justifique las observaciones determinadas; en caso no hacérselo, enviara el trámite a la Unidad Instructora para que se inicie el correspondiente procedimiento sancionador.

Art. 372.-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 su restablecimiento.

Art. 373.-Contrato de Responsabilidad.- El Propietario de un proyecto que tenga permiso y aprobación municipal para su construcción, deberá mantener durante todo el tiempo que dure el proceso constructivo de la obra, para el respectivo control, al profesional en la rama de arquitectura o ingeniería civil, que haya contratado para que realice la dirección técnica y pueda responder las observaciones y pedidos de los técnicos municipales encargados de realizar las constantemente las inspecciones de control. Una vez terminada la construcción, el profesional y/o el propietario informará mediante oficio a la Unidad de Control Territorial.

Art. 374.-Controversia entre las partes. - De existir controversia entre las partes, el propietario o el profesional, deberá informar a la Unidad de Control Territorial la terminación de la responsabilidad de dirección técnica, a fin de verificar que el propietario sustituya la dirección técnica de obra con otro profesional.

Art. 375.-Procedimiento de control territorial. - Realizada la inspección técnica a la obra por la Unidad de Control Territorial y conocido el cometimiento de una presunta infracción, procederá como medida provisional de protección, a la colocación de sellos de suspensión a la construcción y a notificar al propietario y/o al Director Técnico, para que concurra a las oficinas de la Unidad de Control Territorial, a justificar las observaciones que se le hayan realizado; de no tenerle se le dará un plazo máximo de dos meses para que lo haga; caso contrario se enviará la documentación a la Unidad Instructora, para que se inicie el expediente sancionador.

En caso de que el administrado no acate el sello de suspensión ordenada por el GADM-Pedernales, ni justificare los requerimientos que se le haya realizado, y continúa ejecutando los trabajos, la Unidad de Control Territorial colocará un nuevo sello de suspensión de la construcción y procederá al retiro de herramientas, equipo y maquinaria que se encuentre utilizado en la construcción, sin que esta medida signifique decomiso; el administrado recuperará los mismos, cumpliendo con los requisitos exigidos para su devolución en la Dirección de Seguridad Ciudadana.

La Unidad de Control Territorial presentara a la Función Instructora el respectivo informe técnico y el avalúo de las construcciones irregulares realizadas por el contribuyente y verificadas por el inspector, conforme a los precios unitarios establecidos por la Jefatura de Proyectos de la Dirección de Planificación o quien haga sus veces, para el caso de obras en proceso de construcción cuyo avalúo será determinado por rubros de ejecución existentes y, para el caso de construcciones ya concluidas o sin acabados lo que determine la normativa de valoración de la Ordenanza de Impuesto Predial Urbano y Rural vigente aprobada por el Concejo Municipal.

El procedimiento administrativo instructor y sancionador, se realizará con base a los Informes Técnicos de inspección de Control Territorial e informes de las actuaciones previas determinados en el Código Orgánico Administrativo. La Función Instructora, iniciará el expediente administrativo sancionador. Se notificará el acto administrativo de inicio, con todo lo actuado, al órgano peticionario, al denunciante y a la persona inculpada. En el caso que la o el inculpado no conteste el acto administrativo de inicio en el término de diez días, este se considerará como el dictamen previsto en el Código Orgánico Administrativo, cuando contenga un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada.

Una vez notificadas las partes con el acto de inicio la Unidad Instructora realizará de oficio las actuaciones que resulten necesarias para el examen de los hechos, recabando los datos e información que sean relevantes para determinar la existencia de responsabilidades susceptibles de sanción.

En el caso de que el infractor, admitiere o reconociere su responsabilidad, previa a instrumentar el acto sancionatorio, se procederá de conformidad con lo previsto en la Ordenanza de Sanciones e infracciones a las normas emitidas por el GADM Pedernales, que regula la reducción o exención de las sanciones pecuniarias de las infracciones administrativas municipales por el reconocimiento de responsabilidad y pago voluntario de las multas y la corrección de la conducta dentro del procedimiento administrativo

sancionador.

Art. 376.-Audiencia. En los procedimientos sancionadores se procederá de conformidad con lo previsto en el Código Orgánico Administrativo determinados en el Capítulo III Procedimiento, evacuando la prueba que haya admitido hasta el cierre del período de instrucción y emitirá el dictamen con todos los documentos, alegaciones e información que obren en el expediente a la Función Sancionadora competente para resolver el procedimiento.

Art. 377.-Sanciones. En caso de destrucción, retiro, ruptura y adulteración de los sellos de clausura o suspensión de actividades por parte del o los infractores ejecutados por la Autoridad como medidas provisionales de protección o medidas cautelares. La Unidad de Control Territorial de manera inmediata pondrá en conocimiento a Procuraduría Sindica Municipal, a fin de que inicie los trámites legales pertinentes.

El procedimiento sancionador se podrá iniciar: por denuncia ciudadana, de oficio, por acuerdo del órgano competente, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, petición razonada de otros órganos.

Art. 378.-La aplicación de sanciones administrativas es independiente y no obsta la instauración de procesos penales, si el hecho estuviese tipificado como delito, y ni el ejercicio de iniciar las acciones para la reparación de daños e indemnización de perjuicios, según la Ley.

Art. 379.-Revocatoria de permisos para edificación. Se podrá revocar el permiso de edificación siempre y cuando no se haya iniciado la construcción y no contravenga lo dispuesto en el artículo 480 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial y Descentralización, para la revocatoria del permiso para edificación, se deberá cumplir con el siguiente procedimiento:

1) Informe de la Unidad de Control Territorial a la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial, indicando las observaciones en función de la presente ordenanza, de las posibles adulteraciones de documentos públicos y representaciones gráficas falsas.
2) De existir presunciones de posibles adulteraciones la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial, emitirá el informe correspondiente con todos los elementos necesarios, determinando la presunta infracción, informe que será remitido a la Delegación de la Función Instructora solicitando el inicio del proceso administrativo sancionador, en caso de determinar responsabilidades penales, se pondrá en conocimiento de las autoridades correspondientes.

Art. 380.-Cobro mediante coactiva. - El GAD Municipal cobrará mediante el procedimiento coactiva, las multas y costos que no fueren oportunamente pagados por los infractores. La Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito, previa notificación del delegado de la Función Sancionadora, con la resolución ejecutoriada o en firme. En el caso de pagar la sanción, el infractor no podrá realizar ningún trámite ni

procedimiento en GADM- Pedernales.

Art. 381.-Competencia. - Tienen competencia para conocer las infracciones a las disposiciones de este capítulo, los delegados de la Función Instructora y Función Sancionadora, en el territorio en el cual ejerzan sus funciones.

Art. 382.-Infracciones. - Son infracciones los actos imputables sancionados por el PDOT.

Art. 383.-Uso indebido de bienes municipales y de uso público. - El uso indebido, destrucción o sustracción de bienes municipales o espacios de uso público por parte de terceros, constituyen un delito, que será sancionada conforme lo establecido en el cuerpo legal vigente. Los determinados en el COOTAD constituyen una infracción.

Art. 384.-Responsables. -Son responsables de las infracciones los que las han perpetrado directamente o a través de otras personas; los que han impedido que se evite su ejecución; los que han coadyuvado a su ejecución y, los que indirecta y secundariamente cooperen a la ejecución de la infracción.

Art. 385.-Sanciones aplicables. - El delegado de la Función Sancionadora, al emitir su resolución, de haber mérito, impondrá la correspondiente sanción y multa.

Las sanciones aplicables a los infractores, sin perjuicio de imponer simultáneamente, dos o más, son las siguientes:

1) Suspensión de la obra.
2) Clausura de la obra.
3) Multa
4) Revocatoria de aprobación de planos
5) Revocatoria del permiso de construcción.
6) Derrocamiento y/o demolición.
7) Retiro de herramientas, equipos y maquinarias.
8) Además, las establecidas en el numeral 2, del artículo 397 del COOTAD.

Si el administrado no cumpliere con la resolución establecida, el delegado de la Función Sancionadora solicitará a la Dirección Financiera se emita el correspondiente título de crédito por el valor de la multa o sanción, para que se notifique con el mismo al infractor y se inicie el respectivo proceso coactivo.

Art. 386.-Urbanización o fraccionamiento sin resolución de aprobación de Alcaldía.- Quienes urbanicen o fraccionen terrenos sin aprobación municipal, y celebren promesa de compraventa a través de escritura pública o instrumento privado o vendan la posesión de lotes que estén dentro de un lote de mayor extensión o entreguen una posesión bajo cualquier mecanismo, que demuestre que esta

fraccionando su propiedad sin contar con la aprobación de la Alcaldía debidamente protocoliza e inscrita en el Registro de la Propiedad o no cuente con el respectivo permiso municipal, irrespetando las normas de zonificación, serán sancionados con multa equivalente a dos veces el valor del terreno total donde se ha levantado una urbanización de hecho o de donde se ha fraccionado, según el avalúo real municipal y con la suspensión de las obras hasta que obtengan esa resolución.; debiéndose aplicar lo establecido en el Art. 477 del COOTAD.

Art. 387.- Construcciones sin permiso. - Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al cinco por ciento (5%) del costo del proyecto ejecutado hasta la fecha y con la suspensión de la obra hasta que presente el permiso de construcción, pudiendo llegar incluso al derrocamiento.

Art. 388.-Construcción sin someterse a los planos. - Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los planos aprobados y con permisos de construcción, pero lo hagan sin cumplir con éstos, serán sancionados con una multa equivalente al cinco por ciento (5%) del avalúo del proyecto ejecutado hasta la fecha y con la suspensión de la obra hasta que justifiquen con planos o permisos de construcción modificatorios o ampliatorios, pudiendo llegar incluso hasta el derrocamiento.

Art. 389.-Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la zonificación. - Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones que respeten las normas de zonificación, pero no tengan planos aprobados ni permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento (10%) del avalúo de la obra ejecutada y con la suspensión de la construcción hasta que presente planos aprobados y el permiso correspondiente.

Art. 390.-Construcción que no respete las normas de zonificación.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contraviniendo además las normas de zonificación y exceda el coeficiente de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), serán sancionados con multa equivalente al cinco por ciento (5%) del avalúo de la construcción ejecutada no autorizada y con la suspensión de la obra hasta que presente los planos y permiso de construcción; pudiendo llegar al derrocamiento o demolición de la obra.

Art. 391.-Plazo para presentar los planos y permisos de construcción aprobados. - El plazo para presentar los planos y permisos de construcción debidamente aprobados será de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de notificación de la resolución correspondiente.

De haberse iniciado un procedimiento sancionador, el administrado podrá presentar los planos aprobados, permiso de construcción o permiso de trabajos varios, dependiendo la infracción, hasta antes de que la Unidad Sancionadora emita la

correspondiente resolución. De hacerlo, no se ordenará el derrocamiento, pero se le impondrá una multa del 50 % del valor de la multa que corresponde, a la infracción que motivó el proceso administrativo.

El permiso de construcción o de trabajos varios, serán los únicos documentos habilitantes para construir.

En caso de edificaciones construidas sin planos y permisos y que además no cumplan la normativa vigente, la Unidad de Control Territorial remitirá informe pertinente a la Función Instructora.

Art. 392.-Construcción sin dirección técnica.- Quienes construyan, amplíen, modifiquen, reparen o restauren edificaciones sin contar con la dirección técnica o construcción a cargo de un profesional de la construcción (arquitecto, ingeniero o empresa constructora con dirección técnica de un profesional de la rama de la construcción), serán sancionados con multa equivalente al cien por ciento (100%) del valor total correspondiente al fondo de garantía, además la obra será suspendida hasta el cumplimiento de la formalidad.

Tendrá como plazo 10 días laborables para presentar en la Dirección de Planificación el contrato con un profesional arquitecto, ingeniero civil o empresa constructora que cuente con dirección técnica de un profesional en la rama de la construcción, una vez aprobado por la Dirección de Planificación se dará a conocer a la Unidad de Control Territorial para la culminación de la construcción.

Art. 393.-Construcción sin letrero de identificación. - Para urbanizar, fraccionar suelo, construir, ampliar, modificar, reparar o restaurar edificaciones, el propietario deberá colocar en una parte visible exterior, el letrero de identificación, mínimo de 1.20m por 0,80 m., el mismo que contendrá:

1) Nombre del Proyecto,
2) Clave catastral,
3) Nombre y Registro SENESCYT del Proyectista y del profesional Responsable técnico,
4) Número de la Aprobación o Permiso de Construcción.

El incumplimiento será sancionado con multa equivalente a dos remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.

Art. 394.-Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles. - Los que destinen un predio o edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, los que no tengan o no presenten el Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo en el término de 5 días desde la fecha de notificación por parte de la Unidad de Control Territorial, contraviniendo las disposiciones de este Título, serán sancionados de acuerdo a las siguientes actividades:

Establecimientos o locales donde se ejerce el trabajo sexual o se oferten estos servicios tales como: Centros o casas de tolerancia, prostíbulos, burdeles, casas de cita, lenocinios o cualquiera sea la denominación comercial con que se den a conocer los

mismos; así como moteles, discotecas, hoteles, hostales y otras actividades afines serán sancionadas con una multa correspondiente a 5 remuneraciones básicas unificadas.

Bares, karaokes, centros de entretenimiento nocturno como billares, cantinas o similares serán sancionadascon una multa correspondiente a 2 remuneraciones básicas unificadas.

Lavadoras, lubricadoras, mecánicas, o similares serán sancionadas con una multa correspondiente a 2 remuneraciones básicas unificadas.

Tiendas de abarrotes, verduras, ciber, cabinas o similares, serán sancionados con una multa equivalente al 50% de una remuneración básica unificada.

Art. 395.-Falta de 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 terceros, serán sancionados con multa equivalente al cinco (5%) por ciento de la construcción ejecutada hasta la fecha y con la suspensión de las obras hasta que se adopten las medidas de seguridad.

Art. 396.-Obstaculizar inspecciones municipales. - Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración básica unificada, además de la suspensión inmediata de los trabajos de obra u otras actividades.

Art. 397.-Ocupación de espacios públicos. - Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin el permiso correspondiente, serán sancionados con multa equivalente al cien por ciento de la remuneración básica unificada, y con el desalojo de materiales y equipos y la demolición de las construcciones.
La ocupación de espacios públicos, áreas comunales o franjas de protección, serán sancionados y la Unidad Control Territorial puede actuar con el derrocamiento inmediato de las obras.

Art. 398.-Trabajos varios sin permiso municipal.- Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajosvarios, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso de acuerdo a lo estipulado en el Art. 206.- Permisos, Capítulo VII, Control Territorial, Infracciones y Sanciones, del presente Código, serán sancionados con multa equivalente al cinco por ciento de los costos (5%) de los trabajos ejecutados, sin perjuicio de que la Delegación de la Función Instructora y la Unidad de Control Territorial ordenen la suspensión de la obra o su demolición. El pago de la multa no exime de la presentación del respectivo permiso para continuar con la ejecución de los trabajos.

Art. 399.-Daños a bienes de uso público. - El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público por el proceso de construcción será sancionado con multa del costo del daño causado al bien público y deberá restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de treinta días laborables, contados a partir de la notificación. Si en ese lapso no se hubieren reparado los daños, la Unidad de Control Territorial realizará el informe técnico para el correspondiente proceso administrativo y la multa equivaldrá a dos remuneraciones básicas unificadas.

Art. 400.-No Cumplir con los Deberes del Propietario del Suelo Urbano y Rural. - El propietario que no cumpla con las responsabilidades que se enumeran en esta ordenanza, después de ser notificado deberá en el plazo de treinta (30) días cumplir con sus deberes de propietario del suelo. Si en ese lapso no cumpliere, será sancionado con multa equivalente al cien por ciento (100%) de la remuneración básica unificada y el propietario deberá realizar los trabajos de acuerdo a lo que disponga el delegado de la Función Sancionadora.

En caso de lotes sin cerramiento en área urbana y cabeceras parroquiales, la Unidad de Control Territorial notificará al administrado que tiene el deber de construir el cerramiento de su predio y le concederá el plazo improrrogable de 45 días para que cumpla; caso contrario emitirá el informe técnico respectivo. La Función Instructora sancionará al infractor con una multa equivalente al 3% de una remuneración básica unificada del trabajador en general por cada metro lineal de cerramiento. Excepto en lotes cuyo avalúo no supere las 25 remuneraciones básicas unificadas, conforme a lo dispuesto en el Artículo 507 del COOTAD.

La Dirección de Catastros, Avalúos, Control de Construcciones y Registros realizara el avaluó por pedido de la Unidad de Control Territorial y el valor de acuerdo al avaluó, se hará conocer a la Dirección de Rentas para el cobro vía coactiva.

De ser el caso de la tala de árboles se obligará al propietario a la reforestación por cada árbol talado deberá plantar tres (3) de las mismas características que taló.

Art. 401.-Falta de permiso de trabajos varios. - Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso, serán sancionados con multa equivalente al cinco por ciento de los costos (5%) de los trabajos ejecutados, sin perjuicio de que la Unidad de Juzgamiento de Infracciones y la Unidad de Control Territorial ordenen la suspensión de la obra o su demolición. El pago de la multa no exime de la presentación del respectivo permiso para continuar con la ejecución de los trabajos.

Art. 402.-Daños a bienes de uso público. - El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público por el proceso de construcción será sancionado con multa del costo del daño causado al bien público y deberá restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de treinta días laborables, contados a partir de la notificación. Si en ese lapso no se hubieren reparado los daños, el Municipio la realizará y cobrará

por la vía coactiva su valor con un recargo del veinticinco por ciento.

Art. 403.-No Cumplir con los Deberes del Propietario del Suelo Urbano y Rural. - El propietario que no cumpla con las responsabilidades que se enumeran en esta ordenanza; en el plazo de treinta (30) días después de ser notificado, deberá cumplir con sus deberes de propietario del suelo.

Si en ese lapso no cumpliere, el GADM cobrara por la vía coactiva el valor total del incumplimiento según un avalúo realizado por un profesional de la Unidad de Control Territorial y se realizara las obras del incumplimiento.

De ser el caso de la tala de árboles se obligará al propietario a la reforestación por cada árbol talado deberá plantar TRES (3) de las mismas características que taló.

LIBRO IV
NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Sección Primera Objeto y Aplicación

Art. 404.-Objeto.- Este conjunto de normas tiene por objeto mejorar las condiciones del hábitat en el Cantón Pedernales, estableciendo las condiciones y características mínimas generales de diseño y construcción para procurar la funcionalidad, seguridad, estabilidad e higiene de los espacios urbanos y de las edificaciones; prevenir y controlar la contaminación y el deterioro del medio ambiente, sin perjuicio de que los inmuebles deban también someterse a otras disposiciones legales incluidas en los otros Libros que conforman la Ordenanza del Ordenamiento Territorial del Cantón Pedernales y de las disposiciones especiales que existentes o que dicten organismos pertinentes.

Art. 405.-Ámbito. - El ámbito de aplicación de las Normas de Arquitectura y Urbanismo es el territorio de la jurisdicción del Cantón Pedernales.

Art. 406.- Sujeción. - Toda persona natural o jurídica, pública o privada, se sujetará a lo dispuesto en estas normas, en las establecidas por el INEN que son referidas en este instrumento, al Código del Trabajo, al Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores y Mejoramiento del Medio Ambiente de Trabajo y al Reglamento de Seguridad para la Construcción y Obras Públicas.

Corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedernales hacer cumplir lo dispuesto en estas Normas. La Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial absolverá las consultas aclaratorias sobre estas normas.

Sección Segunda

Definiciones

Art. 407.- Definiciones. - Para la correcta interpretación y aplicación de estas Normas se observarán lassiguientes definiciones:

Acera	Parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de fábrica y la calzada,destinada al tránsito exclusivo de peatones.
Acondicionamiento	Intervención u obra de adecuación con el objeto de mejorar las condiciones de una edificación sin alterar su estructura ni su tipología arquitectónica.
Actuación arquitectónica / urbana	Modo de participación de carácter institucional o particular en función de planes, programas, proyectos y mediante intervenciones normadas por leyes, ordenanzas y convenciones.
Adosamiento	Emplazamiento de dos edificaciones continuas en lotes colindantes, conforme a normas establecidas.
Adosamiento demutuo acuerdo	Adosamiento mediante acuerdo protocolizado entre propietarios de lotes colindantes, únicamente en casos de legalización reconocimiento de construcciones existentes y consolidadas.
Afectación urbana	Acción que destina un terreno o inmueble en formal total o parcial, para obras públicas o de interés social.
Alcantarilla	Tubo, cuneta, canal u otro sistema para evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas.
Alero	Parte inferior del tejado que sobresale en forma perpendicular a la fachada.
Alícuota	Fracción y/o porcentaje de participación que le corresponde a cada uno de los propietarios de un bien exclusivo, según la Ley de Propiedad Horizontal.
Altura de local	Distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o del cielo raso terminado; en caso de tener el tumbado vigas o viguetas, la cara inferior de las mismas debe tomarse como límite superior, medida en el interior del local.
Altura de laedificación	Distancia máxima vertical de una edificación que debe corresponder a la establecida en la norma de zonificación vigente.
Ancho de vía	Distancia horizontal del espacio de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.
Área bruta (total) urbanizable	Área total del predio a urbanizarse.
Área de circulación	Vestíbulo, corredor, galería, escalera, rampa y similares elementos que relacionan y comunican horizontal y/o verticalmente otros espacios, con funcionalidad y comodidad.
Área comunal	Espacio verde, recreativo o de equipamiento, para uso de la comunidad.

Área de expansiónurbana	Área periférica de la ciudad y de las cabeceras parroquiales que en el futuro podrá acoger usos urbanos, según límites y períodos de incorporación determinados en la propuesta del Plan de Ordenamiento Territorial, o según los requerimientos del crecimiento demográfico.
Área homogénea	Unidad territorial de características funcionales, tipológicas, ambientales y sociales unitarias que puede ser objeto de un proceso de planificación.
Área no computable	Área construida de locales no habitables como subsuelos, escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones, áreas de recolección de basura, bodegas, utilería, cuarto de plancha, estacionamientos cubiertos, etc.
Área total construidao área bruta	Suma del área de todos los espacios construidos cubiertos de una edificación, sobre y bajo el nivel natural del terreno.
Área urbana	Aquella en la cual se permiten usos predominantemente urbanos, que cuentan o se hallan dentro del radio de servicio de las infraestructuras de agua, energía eléctrica, aseo de calles, transporte público y otros similares.
Área útil construida	Área resultante de restar las áreas no computables del área total construida en un inmueble.
Área útil de un local	Área interior efectiva de un local o espacio sin paredes, elementos de estructura o similares.
Área útil (neta)urbanizable	Área bruta urbanizable (lotes, vías y áreas comunales); menos las áreas de afectaciones de vías y derechos de vías, quebradas, las áreas de protección,
	oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, canales de aducción, centrales hidroeléctricas, canales de riego y otros similares.
Ático o buhardilla	Espacio no habitable entre una cubierta inclinada y el piso más alto de una edificación.
Auditoría ambiental	Proceso sistemático y documentado para obtener, verificar y evaluar objetivamente el cumplimiento de objetivos ambientales previamente establecidos en un proyecto arquitectónico o urbano.
Avenida	Vía urbana de doble sentido dividida por un parterre central.
Balcón	Espacio abierto accesible en voladizo, perpendicular a la fachada, generalmente por prolongación del entrepiso.
Bajante	Tubo o canal situado sobre el nivel del terreno para evacuar aguas lluvias o servidas de un edificio.
Baño público	Espacio público, permanente o transitorio, para higiene personal.
Barrera arquitectónica	Elemento no permitido de una edificación o espacio que obstaculiza, dificulta o impide su utilización y circulación a personas que posean alguna discapacidad y peatones.
Basurero publico	Recipiente instalado en espacios públicos para recoger residuos

	sólidos.
Bien patrimonial	Expresión cultural-histórica previamente inventariada o en riesgo de sufrir daños físicos, catalogados y sujetos a protección.
Bocacalle	Espacio abierto que se conforma en el cruce de vías
Bodega	Espacio destinado para albergar materias primas o productos industriales o procesados
Borde superior de quebradas y esteros otalud	Línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los costados del cauce de un curso de agua o talud.
Bordillo	Faja o cinta de piedra u hormigón que conforma el borde de una acera.
Buzón de correos	Elemento del mobiliario urbano para receptar documentos de comunicación o información.
Cabina y/o kiosco	Elemento del mobiliario urbano para expendio de productos cotidianos en espacios públicos, que da comodidad y protege del clima a vendedores y usuarios.
Cadáver	Cuerpo humano hasta cinco años luego de su muerte real.
Calle/camino/sendero	Vía pública para el tránsito de personas y/o vehículos.
Calzada	Parte de la vía pública entre los bordes de caminos, bermas o espaldones, bordillos y/o aceras, para circulación de vehículos.
Canal de riego	Cauce artificial que conduce un caudal de agua para riego.
Carga permanente	Peso de todos los elementos constructivos de una edificación.
Carga accidental	Carga que soporta una estructura por su uso.
Catálogo	Modo de calificación, clasificación y control de bienes patrimoniales.
Cementerio	Lugar destinado a la inhumación de cadáveres y restos humanos.
Centralidad	Sitio que por sus condiciones de población, jerarquía, diversidad y número de equipamientos y actividades es considerado importante y simbólico.
Centro Comercial	Edificación de tipo abierto o cerrado que constan de varias edificaciones que albergan servicios, locales y oficinas.
Cimentación	Parte de la estructura situada bajo el nivel del suelo, que proporciona apoyo a la superestructura, y que transmite sus cargas al terreno.
Coeficiente de ocupación del suelo(COS planta baja)	Relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote.
Coeficiente de ocupación del suelototal (COS total)	Relación entre el área útil total construida y el área del lote.

Composiciónfamiliar	Relación del número de miembros por cada familia, estimado de forma periódica a través de estudios demográficos.
Columbario	Nichos para cofres de cenizas humanas que se han cremado.
Conjunto arquitectónico	Agrupación de unidades edificadas con características funcionales, constructivas, ambientales y formales homogéneas.
Conjunto en propiedad horizontal	Agrupación de edificaciones que comparten elementos funcionales, espaciales o constructivos comunes, pero pueden ser enajenadas individualmente.
Conservación	Intervención para mantener un inmueble.
Conservación urbana	Intervención para mantener los elementos constitutivos de un conjunto urbanístico.
Consolidación arquitectónica	Afianzamiento del valor y características de una edificación en deterioro.
Corredor o pasillo	Área o espacio de circulación horizontal.
Chimenea	Conducto para llevar a la atmósfera los gases de la combustión.
Crematorio	Edificio destinado a la incineración de cadáveres.
Criptas	Conjunto de nichos o fosas de miembros de una familia o agrupación social
Crujía	Tramo de la edificación comprendido entre dos muros de carga o pórticos consecutivos.
Cuneta	Zanja en los costados de un camino o calle que colecta y conduce aguas lluvias.
Definición vial	Acción técnica para precisar la implantación de una vía.
Densidad bruta de población	Relación entre el número de habitantes y el área total urbanizable.
Densidad neta depoblación	Relación entre el número de habitantes y el área útil urbanizable.
Derecho de vía	Afectación en una franja de terreno colindante a una vía que se destina Exclusivamente a la construcción, conservación ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de la misma, la cual se mide desde el eje de la vía y es independiente del retiro de construcción que exista.
Desagüe	Tubería o canal destinado a recoger y evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas de predios y edificaciones, para conducirlas a la alcantarilla pública.
Deterioro arquitectónico	Estado de degradación cualitativa de la edificación.

Diagnóstico ambiental	Estudio de impacto ambiental, aplicable a proyectos que están en ejecución, para identificar y determinar los efectos (en el corto plazo) e impactos (en el largo plazo), beneficiosos y nocivos, que se provoquen en el ambiente por la ejecución de ese proyecto y definir las medidas que deben aplicarse para minimizar o eliminar los negativos y potenciar los positivos. El diagnóstico ambiental contiene una propuesta de medidas de mitigación, rehabilitación o recuperación del sitio afectado por los impactos de un proyecto.
Distancia mínima de seguridad	Es la distancia mínima establecida entre superficies de un objeto energizado y las personas o edificaciones, la cual permite reducir el riesgo de descargas eléctricas.
Ducto	Espacio cerrado en sus costados y de trayectoria continua, que tiene en su interior tuberías de servicio y que conecta una o más aberturas en niveles sucesivos, permitiendo su salida y ventilación a través del mismo.
Edificio	Construcción transitoria o permanente que satisface necesidades del hábitat humano.
Edificio comercial	El que se usa o destina para actividades comerciales
Edificio de alojamiento	El usado como habitación temporal.
Edificio industrial	El usado para transformar materias primas o semielaboradas y actividades afines.
Edificio residencial	El utilizado para habitación y actividades afines.
Edificación protegida	Catalogada con algún grado de protección.
Eje urbano	Vía que agrupa actividades compatibles de jerarquía urbana.
Empresa funeraria	La dedicada a proporcionar servicios funerarios.
Entierro	Proceso de depositar cadáveres en fosas excavadas y luego cubiertas.
Equipamiento	Edificación pública o privada destinada a instalaciones y actividades, que generan bienes y servicios o satisfacen necesidades específicas para mejorar la calidad de vida de la población.
Equipamiento comunal	Espacio para proveer servicios sociales o públicos.
Equipamiento urbano	Espacio para servicios comunitarios de jerarquía urbana.
Escusado/inodoro/ w.c.	Artefacto sanitario para evacuar desechos, con dispositivo para lavado con agua.
Esfuerzo lateral	El producido por vientos, movimientos sísmicos, u otro perpendicular al elemento que lo soporta.
Espacio de usocomunal	Espacio construido, área verde recreativa, retiro (frontal, lateral y/o posterior), o área de circulación peatonal y vehicular de uso común de los copropietarios de inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal.
Espaldón	Faja lateral, pavimentada o no, adyacente a la calzada de una vía

Estacionamiento	Espacio público o privado para acomodar o guardar vehículos.
Estación de servicio	Establecimiento que provee bienes y servicios que requieren los vehículos automotores para su funcionamiento; incluyendo otros que se presten al usuario.
Estudio de impacto ambiental	Estudio técnico multidisciplinario previo a la ejecución de un proyecto para identificar y predecir los efectos -en el corto plazo- e impactos - en el largo plazo- que ese proyecto tendrá en el ambiente y determinar las medidas de mitigación que deben incorporarse a su diseño, construcción, operación y/o cierre, para minimizar o eliminar los negativos y potenciar los positivos.
Estructura	Armadura de una edificación (de madera, hormigón o acero) que absorbe las cargas permanentes o accidentales y los esfuerzos laterales de un edificio.
Etapa o periodo de incorporación	Período establecido para la ejecución de una propuesta de planificación en el territorio.
Exhumación	Proceso de extracción de restos humanos.
Fachada	Plano vertical que limita una edificación con otros espacios abiertos.
Franja de servidumbre conductores eléctricos	Es la superficie horizontal simétrica respecto al eje de la línea de alto voltaje, determinada con el objeto de evitar contactos accidentales con partes energizadas, garantizar la seguridad de las personas, así como la confiabilidad de la línea.
Feria Permanente	Edificación pública o privada destinada a la comercialización de vehículos y mercaderías en general.

Feria Temporal	Espacio público o privado temporal, destinado a la comercialización de productos perecibles y no perecibles y mercaderías en general.
Follaje	Hojas y ramas de una especie vegetal, cuya forma, densidad y permanencia debe considerarse para elegir las especies utilizadas en el paisaje urbano.
Fosa común	Espacio destinado a entierros masivos.
Fosa séptica	Hoyo que recepta aguas servidas y favorece la descomposición-oxidación de los residuos sólidos.
Frente de lote	Longitud del predio adyacente a una vía, que delimita el dominio público del dominio privado y da acceso al inmueble.
Frente mínimo delote	Frente del lote establecido por la zonificación.
Fuente de agua	Elemento de equipamiento público que colecta y emana agua.
Galería	Paso cubierto con acceso directo a una o más vías o espacios públicos o privados.

Galibo	Distancia vertical desde el nivel de capa de rodadura hasta el nivel inferior de una estructura u obstáculo elevado.
Gasolinera	Establecimiento para la venta de productos derivados de petróleo a través de medidores o surtidores.
Hall	Vestíbulo, recibidor o zaguán.
Hito	Elemento arquitectónico, urbano, territorial, cultural o histórico que tiene significación y es un referente colectivo.
Índice de habitabilidad (vivienda)	Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona.
Incineración ocremación	Reducción a cenizas del cadáver por combustión.
Inhumación	Disposición de cadáveres en espacios confinados mientras ocurre su descomposición orgánica.
Informe de Regulación Municipal (IRM):	Certificado que contiene las Normas de Uso y Ocupación del Suelo de un predio.
Informe vial	Certificado que contiene los datos característicos de las vías adyacentes a un predio y las eventuales afectaciones que generan en el mismo.
Integración	Tratamiento de unificación de un conjunto arquitectónico que se aplica también a nuevas edificaciones que se incorporan a un contexto urbano existente.
Integración de lotes	Procedimiento para la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial.
Integración urbana	Acción para lograr la unidad y homogeneidad de un sector que ha perdido las características compositivas originales.
Intervención	Cualquier actuación específica en un bien inmueble que sea 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 lineamientos generales de intervención necesaria.
Reconocimiento arquitectónico o urbano	Procedimiento de aplicación de las medidas administrativas y de normas jurídicas y técnicas para reconocer la existencia de un desarrollo arquitectónico o urbano particular.
Límite de uso	Número máximo de personas que pueden usar una edificación sin causar deterioro o alterar su funcionamiento.
Línea de distribución energía eléctrica	Estructura utilizada para el transporte de energía eléctrica, perteneciente a las empresas eléctricas distribuidoras.
Líneas de transmisión energía eléctrica	Estructura utilizada para el transporte de energía eléctrica, perteneciente al transmisor o generador.

Línea de fabrica	Lindero entre un lote y las áreas de uso público.
Lindero	Límite legalmente definido entre propiedades públicas, comunales o privadas.
Lote	Terreno limitado por propiedades vecinas con acceso a una o más áreas de uso público.
Lote mínimo	Área mínima de terreno establecida por la zonificación para su edificación o de subdivisión.
Local habitable	Espacio cubierto de vivienda o trabajo durante períodos significativos: Incluye oficinas, estudios, despachos, salas, comedores, dormitorios, cocinas; pero no lavaderos, utilería, cuarto planchado, bodega, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares.
Lubricadora	Establecimiento de venta de lubricantes y provisión de servicios de mantenimiento de automotores.
Lugar de reunión	Espacio usado por grupos de personas para efectuar actividades conjuntas de encuentro, entretenimiento, enseñanza, culto y otros.
Luminaria	Elemento que proporciona visibilidad nocturna.
Mampostería	Forma de construcción que utiliza ladrillos, piedra, cerámicos, bloques de hormigón, bloques de yeso u otros similares, colocados en hiladas, unidad por unidad y trabados mediante mortero.
Material incombustible	Aquel que no se quema ni emite vapores inflamables en cantidad suficiente para arder en contacto con el fuego.
Manzana	Área, en un trazado urbano, limitada por vías de uso público (calles).
Marquesina	Estructura en voladizo que sobresale de la fachada en forma perpendicular como protección climática.
Mausoleo	Edificación para inhumación de miembros de una familia o grupo social.
Mecánica	Establecimiento dedicado a la producción y reparación de vehículos, maquinarias o equipos, así como sus partes o piezas.
Mercado mayorista	Establecimiento destinado a la comercialización de productos perecibles y no perecibles al mayoreo.
Mercado popular	Establecimiento popular destinado a la provisión de productos perecibles y no perecibles, servicios varios y expendio de gastronomía.
Mezzanine	Piso intermedio sobre planta baja, conectado con ella que tiene un área de dos tercios de dicha planta. Es un nivel o piso dentro de la altura de la edificación.
Mobiliario urbano	Elemento que sirve al desarrollo de las actividades urbanas.

Mojón	Elemento del mobiliario urbano o del espacio público que protege al peatón al definir, configurar y ordenar las áreas de circulación.
Monumento arquitectónico:	Unidad o conjunto arquitectónico reconocido colectivamente, que posee una valoración histórico-cultural de significación.
Monumento conmemorativo y escultura:	Elementos físicos que conmemoran algún personaje o hecho de significación, mediante piezas enriquecedoras del paisaje urbano y son parte del espacio público.
Morfología	Conjunto urbano de características formales similares.
Muro / pared	Obra de albañilería formada por materiales que se unen mediante mortero de cal, cemento o yeso.
Muro de división	Elemento que separa dos ambientes y no soporta otra carga que su propio peso
Muro exterior	Cerramiento vertical de un edificio o predio.
Muro medianero	Muro construido perteneciente a dos propietarios vecinos.
Nichos	Edificaciones superpuestas al terreno y agrupadas en varios niveles.
Nivel de calle	Línea oficialmente establecida o existente de la cota del eje central de la calle a la cual tiene frente un lote. Rasante de la vía.
Nomenclatura	Sistema de ordenamiento y clasificación de los nombres de las calles y espacios públicos.
Nueva edificación	Obra nueva construida con sujeción a las ordenanzas vigentes, ya sea nueva o complementaria a otra existente como ampliación o aumento de la misma.
Ochave	Recorte que se hace a un terreno o construcción esquinera.
Osario	Depósito de restos óseos tras el proceso de exhumación.
Parada de bus	Espacio destinado al ascenso y descenso de pasajeros de vehículos de servicio público.
Parterre	Vereda o isla de seguridad central en las vías, que divide el sentido y/o flujo de circulación vehicular y sirve de refugio a los peatones.
Pasaje peatonal	Vía de uso exclusivo de peatones, con ingreso eventual de emergencia para vehículos.
Patio	Espacio abierto limitado por paredes o galerías.
Patio de iluminacióno pozo de luz	Espacio descubierto y rodeado por sus cuatro costados, por paramentos sólidos o ventanas.
Patio de manzana	Espacio abierto público, semipúblico o privado, formado al interior de la manzana.
Pendiente positiva	Nivel de un predio cuando es superior al nivel de la acera.

Pendiente negativa	Nivel de un predio cuando es inferior al nivel de la acera.
Permiso de habitabilidad	Autorización que la autoridad municipal concede para que una construcción entre en uso o servicio.
Permiso o licencia de construcción	Documento otorgado por la autoridad municipal para ejecutar una obra física.
Piscina publica	Aquella que brinda acceso al público en general.
Piscina privada	Aquella de uso exclusivo del propietario y sus relacionados.
Plan de manejoambiental	Guía de acción que forma parte de un estudio de impacto ambiental, en el que se señala las medidas de mitigación ambiental, sus objetivos, estrategias, responsables, cronogramas y recursos necesarios
Plano aprobado	Plano legalizado por la autoridad municipal.
Plataforma	Terreno horizontal producto de la nivelación de las pendientes existentes.
Portal	Superficie cubierta, limitada por pilares de soporte, para acceso peatonal o vehicular a un edificio y circulación perimetral en torno al mismo.
Porte	Diámetro transversal de la copa del árbol en la etapa de mayor desarrollo.
Preservación	Conjunto de medidas de carácter preventivo y cautelar.
Protector de árbol	Elemento que protege el crecimiento de un árbol joven.
Puerta	Vano en pared, cerca o verja, para restringir y facilitar el acceso y salida.
Reconstrucción	Intervención para reproducir las características de un inmueble que por su deterioro no es posible consolidar o restaurar, denotando su contemporaneidad
Reconstruir	Construir parcial o total de un edificio con sus características originales.
Reestructuración	Intervención para devolver las condiciones de resistencia y estabilidad de todas las partes afectadas de una edificación.
Reestructuración urbana	Intervención para articular y vincular los elementos constitutivos de un conjunto urbano, con un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas para regularizar la configuración de lotes.
Rehabilitación arquitectónica	Intervención en un inmueble, en el que no sea factible o conveniente la restauración total o parcial, para recuperar sus condiciones de habitabilidad respetando su tipología arquitectónica, características morfológicas fundamentales y la integración con su entorno.
Reintegración arquitectónica:	Restitución de elementos que fueron desplazados o destruidos por su deterioro.

Remodelación	Modificación en una edificación existente para aumentar las dimensiones o cambiar modificar y renovar sus elementos y sus usos. No se incluyen la apertura de vanos, el trazado de jardines, reparación de enlucidos, pintura, revestimientos o cubiertas.
Resguardo	Acción de defensa y cuidado de bienes urbanos.
Restauración	Intervención en un inmueble para devolver sus elementos constitutivos al estado original.
Restitución	Volver a ubicar en un sitio o composición original, elementos o partes del inmueble desubicados o destruidos por acciones de deterioro irreversible.
Retiro de construcción	Distancia entre el lindero y la fachada de un inmueble, medida horizontalmente y perpendicular al lindero.
Salas de velación	Sitios destinados a rendir homenaje póstumo a los fallecidos
Salida	Pasaje, corredor, túnel, pasillo, rampa, escalera o medio de egreso de un edificio; piso o área de piso a una calle u otro espacio abierto.
Sector urbano	Área con características homogéneas en sus antecedentes, estructura de usos y ocupación de suelo, establecido para el planeamiento urbano.
Señalización	Sistema de señales indicativas, de información, prevención, restricción de servicios.
Sitio inaccesible	Lugar que no es de uso normal y que no tiene accesos permanentes, que puede usarse en casos de emergencia y con precauciones.
Sótano	Parte de una edificación embebida bajo el nivel natural del terreno.
Subdivisión	Fraccionamiento de un predio en dos hasta diez lotes.
Subsuelo	Parte de una edificación ubicada bajo el nivel natural del terreno que puede incluir locales habitables.
Suelo urbano	Territorio cantonal que cuenta con vías, redes de servicios e infraestructuras públicas, ordenamiento urbanístico definido y aprobado mediante ordenanza por el Concejo Municipal.
Suelo urbanizable	Área destinada a ser soporte del crecimiento urbano previsible, en el territorio establecido para la expansión urbana.
Suelo no urbanizable	Área del territorio cantonal que, por sus condiciones naturales, ambientales, patrimoniales, culturales, históricas, o por su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no es parte del suelo urbano y urbanizable.
Superficie de un local	Área medida entre las caras internas de las paredes terminadas de la planta de un local.
Talud	Inclinación o declive del paramento de un muro o de un terreno.

Tanatopraxia	Método para dilatar la descomposición final de un cadáver
Tipología arquitectónica	Clasificación organizativa morfológica y constructiva de las edificaciones según características y elementos llamados tipológicos (propios de cada tipo arquitectónico).
Terminal detransporte	Local donde se inicia y termina el recorrido del sistema de transporte público.
Terminal deintegración	Espacio donde los usuarios son transferidos de una a otra modalidad de transporte
Trabajos varios	Obras para el mantenimiento, acondicionamiento, adecuación o conservación de un inmueble.
Transformación	Intervención para cambiar las características funcionales y formales de un inmueble
Traza	Delineamiento o esquema organizativo que identifica a un sector urbano.
Urbanización y/o Coop. De Vivienda, Lotización, Plan de Vivienda, Comité pro mejoras	Terreno aprobado por resolución para ser dividido en más de diez partes (lotes), para uso privado y público, con infraestructura básica y accesibilidad, aptos para construir de conformidad con las normas vigentes.
Uso del suelo	Tipo de actividad permanente asignada de manera total o parcial en un inmueble.
Uso de suelo complementario	Tipo de actividad permanente complementaria, que coexiste con el uso de suelo principal sin generar mutuas afectaciones.
Uso de sueloprincipal	Tipo de actividad permanente señalada por la zonificación como predominante para un inmueble.
Uso de sueloprohibido	Tipo de actividad incompatible respecto del uso principal asignado en la zonificación, por lo cual se prohíbe su implantación en un inmueble.
Uso privado	Actividad desarrollada por particulares o el sector público en régimen de derecho privado.
Uso público	Actividad desarrollada por el sector público o privado en régimen de derecho público.
Ventana	Vano hacia el exterior diferente de una puerta y que suministra Iluminación natural y/o ventilaciones requeridas por un espacio interior.
Vestíbulo	Espacio a la entrada de un edificio, que comunica o da acceso a otros espacios en una vivienda o edificio.
Vía publica	Espacio para la circulación peatonal y/o vehicular.
Vivienda, unidad de	Espacio habitable, provisto de instalaciones sanitarias y de cocina.
Voladizo	Parte del piso superior de un edificio que sobresale de la línea de construcción.

Zona	Unidad territorial administrativa del territorio del Cantón con fines de planificación, gobierno y gestión y establecida mediante ordenanza.
Zonificación	Función o actividad determinada asignada a una porción territorial, que determina las formas de ocupación del suelo, las condiciones de edificabilidad y los usos asignados a los espacios públicos y privados.

Sección Tercera
Vigencia y Modificaciones

Sección Cuarta
Presentación de Planos

Art. 408.- Alcance. - Los planos deberán presentarse en papel impreso y en sistema digital para su revisión, aprobación o trámite, y se sujetarán a las disposiciones contenidas en esta sección.

Art. 409.- Normas a consultar. -

a) INEN 567: Dibujo de arquitectura y construcción. Definiciones generales y clasificación de los dibujos.

b) INEN 568: Dibujo de arquitectura y construcción. Formas de presentación, formatos y escalas.

c) INEN 569: Dibujo de arquitectura y construcción. Dimensionado de planos de trabajo.

d) Código de Práctica INEN para dibujo de Arquitectura y Construcción.

Art. 410.- Dimensiones de láminas. - Las dimensiones de las láminas de dibujo de un proyecto deberán regirse a los siguientes formatos:

Formato	Dimensiones (mm)
4A0	1682 X 2378
2A0	1189 X 1682
A0	841 X 1189
A1	594 X 841
A2	420 X 594
A3	297 X 420
A4	210 X 297

Fuente: Norma INEN 568

Art. 411.- Cuadro de títulos y sellos de aprobación.

Cuadro de Títulos: Todo plano de construcción o urbanización deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio destinado para sellos de aprobación.

Sellos de Aprobación: Los planos de construcción o de urbanización deberán disponer en su extremo inferior derecho de un espacio libre para los sellos de aprobación, acorde al formato utilizado hasta un máximo de 0.15 x 0.15 m.



Los cuadros de títulos se diseñarán de acuerdo a la información que se necesite registrar en cada proyecto, pero deberán contener como mínimo, los siguientes datos:

a) Clave catastral
b) Nombre del proyecto
c) Nombre, número de cédula y firma del propietario o representante legal
d) Nombre, número de cédula y firma del profesional responsable; número de registro para el ejercicio profesional en el Cantón (de existir)
e) Título de la lámina
f) Escala o escalas
g) Fecha
h) Número de lámina

En proyectos con varias series de láminas, deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo, antepuestos al número de láminas, de acuerdo a las siguientes abreviaturas:

a. A Planos arquitectónicos
b. E Planos estructurales
c. IS Planos de instalaciones sanitarias
d. IE Planos de instalaciones eléctricas
e. IM Planos de instalaciones mecánicas
f. IC Planos de instalaciones electrónicas y comunicación
g. EE Estudios especiales.

Art. 412.- Contenido mínimo de los proyectos.

1) **Arquitectónicos.** Para la aprobación de un proyecto, los requisitos mínimos exigidos serán:

a) Levantamiento planimétrico o topográfico geo-referenciado en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp., cuando existan cambios sustantivos de nivel.

b) Cuando el predio límite con quebradas o esteros o sea producto del relleno de las mismas, se requerirá el informe de borde superior de la Dirección de Catastros, Avalúos, Control de Construcciones y Registros.

c) Plano de ubicación, con orientación y nombres de calles, avenidas, plazas u otras referencias para la identificación del predio

d) Plano de implantación, en el que se incluirán las medidas, ángulos del terreno, retiros, afectaciones y ejes viales.

e) Cuadro de Áreas. Dentro de la primera lámina de los planos arquitectónicos, se elaborará un cuadro de áreas de acuerdo en el que conste:

i. Área total del terreno
ii. Área construida en Planta Baja Área total construida
iii.

f) Plantas: Deben ser dimensionadas al exterior, salvo cuando las características del proyecto lo impidan; deben incluir medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas y puertas, ejes, etc. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera; se incluirá la denominación de cada espacio y las cotas de nivel requeridas para la interpretación del proyecto: en las cubiertas y planos inclinados se indicarán los porcentajes de pendiente previstos.

g) Cortes: Deben dibujarse en la misma escala adoptada para las plantas y ser los requeridos para la comprensión del proyecto, con un mínimo de uno por sentido. Deben estar dimensionados, incluir el desarrollo de escaleras si las hubiere e identificar los niveles de cada planta y del nivel natural del terreno y de los terrenos colindantes de ser construcciones adosadas.

h) Fachadas: Deben representarse todas las fachadas del proyecto a la misma escala adoptada para las plantas y cortes.

i) Planos de Instalaciones: Deben presentarse planos independientes para cada sistema de instalaciones requerido en el proyecto en la misma escala que los planos arquitectónicos, dando cumplimiento a las especificaciones técnicas determinadas por las entidades competentes.

j) Planos estructurales: Los planos estructurales requeridos en los casos establecidos en la presente Normativa deben representar el diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos y detalles, acotados y con especificaciones.

k) Memoria descriptiva: Proyectos de naturaleza y magnitud significativas deben incluir un texto explicativo sobre sus características y particularidades, finalidad, uso, etc., en un máximo de 3 hojas tamaño INEN A4.

2) **Proyectos de Conservación, modificación y ampliación.** Incluir planos del estado actual y de la intervención propuesta en proyectos de modificación, reconstrucción, restauración y reparación.

Contenido mínimo de los proyectos viales:

a) Levantamiento topográfico geo-referenciado en el sistema de coordenadas (Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp., que contenga el nombre de calles con acotación de sus anchos.

b) Proyecto horizontal de las vías con abscisado de ejes, datos de curvas horizontales y ángulos de deflexión que permita el replanteo de las mimas.

c) Proyecto vertical de vías con datos de pendientes, curvas verticales o datos de cotas del terreno, proyecto, cortes y rellenos.

d) Sección transversal de vías según su ancho.

e) Corte transversal con detalle de la estructura del pavimento, aceras y bordillos.

f) Memoria técnica que contenga generalidades, parámetros de diseños, diseños del pavimento, presupuesto de obra y especificaciones técnicas.

3) **Proyectos de conservación, modificación y ampliación.** Incluir planos del estado actual y de la intervención propuesta en proyectos de modificación, reconstrucción, restauración y reparación.

Art. 413.- Escalas. - La representación gráfica será a escala, y se indicará en relación inmediata al dibujo. Se utilizarán las escalas descritas a continuación:

Tipo de dibujo	Escalas
Planos de diseño urbano y parcelaciones de suelo	1:2000 (0,5 mm = 1m) 1:1000 (1mm= 1m) 1:500 (2 mm = 1m)
Implantación, plantas, elevaciones y cortes	1:200 (5 mm = 1 m) 1:100 (10mm=1 m) 1:50 (20 mm = 1 m)
Planos de detalle	1:50 (20 mm = 1 m) 1:20 (50 mm = 1 m) 1: 10 (10 mm=1 m) 1: 5 (200 mm = 1 m) 1:1 Escala natural
Anteproyectos, bosquejos, dibujos preliminares, plan masa.	Escalas apropiadas
Planos Viales	Horizontal 1:1000 Vertical 1:100

CAPÍTULO II
NORMAS URBANÍSTICAS
Sección primera
Aspectos generales

Art. 414.- Alcance. - Toda habilitación del suelo se sujetará a las disposiciones

establecidas en el Régimen del Suelo del Cantón Pedernales y en la normativa de este capítulo.

Sección Segunda

Accesibilidad

Art. 415.- Supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas.- Para posibilitar la accesibilidad funcional y uso de lugares públicos y privados a las personas en general y a aquellas con discapacidad o movilidad reducida permanente o circunstancial, se deben suprimir obstáculos imprevistos tanto en el plano horizontal como en los cambios de nivel e incorporar elementos auxiliares que facilitan la libre circulación, en cumplimiento al artículo 19 de la Ley sobre Discapacidades del Ecuador, Registro Oficial No. 301 del 6 de abril de 2001 sus reformas, y Reglamento. Así como también lo establecido en el Acuerdo Ministerial N.º 033-16 de 26 de agosto de 2016, publicado en Registro Oficial-Edición Especial No. 842 de fecha 19 de enero del 2017

Tabla 1 Normas de accesibilidad INEN

Norma NTE INEN No.	Contenido
2239:00	Accesibilidad de las personas al medio físico-señalización.
2240:00	Accesibilidad de las personas al medio físico. Símbolo gráfico. CaracterísticasGenerales.
2241:00	Accesibilidad de las personas al medio físico. Símbolo de sordera e hipoacusia o dificultades sensoriales.
2242:00	Accesibilidad de las personas al medio físico. Símbolo de no vidente y baja visión.
2243:2010	Accesibilidad de las personas al medio físico. Vías de circulación peatonal.
2244:00	Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Agarraderas, bordillos y pasamanos.
2245:00	Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, rampas fijas.
2246:00	Accesibilidad de las personas al medio físico. Cruces peatonales a nivel y a desnivel.
2247:00	Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Corredores y Pasillos, características generales.
2248:00	Accesibilidad de las personas al medio físico. Estacionamiento.
2249:00	Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificio. Escaleras.
2291:2010	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Tránsito y señalización.
2292:2010	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Transporte.
2293:01	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico.Área higiénico-sanitaria.
2299:01	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Ascensores.
2 300: 2000	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio, dormitorios.
2301:01	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio, pavimentos.
2309:01	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacios de acceso, puertas.
2312:01	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Elementos de cierre, ventanas.
2313:01	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacios, cocina.

2314:01	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Mobiliario urbano.
2315:01	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Terminología.
2854	Señalización en pisos y hápticos.
2853	Rampas para el ingreso y egreso de personas con movilidad reducida a vehículos parael transporte terrestre de pasajeros
3139	Circulaciones Verticales, ascensores
2850	Rotulación

Sección Tercera
Diseño Vial

Art. 416.- Jerarquización del sistema vial. - Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno, o a su entorno, y al previsto en la planificación vial cantonal y urbana. El sistema vial se sujetará a las especificaciones contenidas en las normas establecidas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre de Caminos, Derechos de Vías del Sistema Nacional de Autopistas, Líneas Férreas, Zonas de Protección de Oleoductos y Líneas de Transmisión Eléctrica, a los cuadros contenidos en el artículo 419 Especificaciones mínimas para el diseño de vías del presente Libro y a los derechos de vías existentes constantes en el Libro IV sobre el Régimen del Suelo y la Edificación de Pedernales.

En relación con el sistema vial y para un manejo adecuado del Plan de Movilidad Sustentable, Tránsito y Transporte, se establece la siguiente clasificación:

1) Sistema Vial Urbano: correspondiente al territorio definido como urbano y urbanizable, en el Plan de Ordenamiento Territorial; y,
2) Sistema Vial Rural: correspondiente al territorio definido como no urbanizable en el Plan de Desarrollo Cantonal.

Art. 417.- Sistema vial cantonal urbano. - Se entiende por red vial cantonal urbana, cuya competencia está a cargo del GAD Municipal, al conjunto de vías que conforman la zona urbana del cantón, la cabecera parroquial rural y aquellas vías que, de conformidad con cada planificación municipal están ubicadas en las zonas de expansión urbana, el Sistema Vial Urbano se clasifica funcionalmente de la siguiente manera:

1) Vías Expresas (Autopistas)
2) Vías Arteriales
3) Vías Colectoras
4) Vías Locales
5) Vías Peatonales
6) Ciclovías.

Art. 418.- Vías expresas (autopistas). - Conforman la red vial básica urbana y sirven al tráfico de paso, de larga y mediana distancia; estructuran el territorio,

articulan las áreas generadoras de tráfico, sirven de enlaces zonales, regionales y nacionales.

1) Características Funcionales:

a) Conexión entre áreas o regiones;
b) Posible conexión con el sistema de vías rurales.
c) Altas velocidades de operación y movilidad.
d) Grandes flujos vehiculares.
e) Separación del tráfico directo del local.
f) No admiten accesos directos a lotes frentistas.
g) Sin estacionamientos laterales; accesos o salidas laterales mediante carriles de aceleración y desaceleración.
h) Circulación de líneas de buses interurbanas, interprovinciales o internacionales.

2) Características Técnicas:

	Vías Expresas
Velocidad de proyecto	90 Km/h
Velocidad de operación	60 -80 km/h
Distancia paralela entre vías similares	3.000 - 8.000 m
Control de accesos	Total (intersecciones a desnivel)
Número mínimo de carriles	3 por sentido
Ancho mínimo de carriles	3,65 m
Distancia de visibilidad de señalización	80 Km/h - 110 m
Radio mínimo de curvatura	80 km/h - 210 m
Galibo vertical mínimo	5,50 m
Radio mínimo de esquinas	5m
Separación de calzadas	Parterre mínimo 6,00 m.
Espaldón	Laterales, Mínimo 2,5 m. En parterre central mínimo 1,8 m
Longitud carriles de aceleración (1)	Ancho del carril x velocidad de la vía x0,6
Longitud carriles dedesaceleración (2)	Ancho del carril x velocidad de la vía /4,8
(1 - 2) Las fórmulas provistas sirven para una estimación preliminar.	
Las normas están sujetas a las especificaciones vigentes del MTOP.	

Art. 419.- Vías arteriales. - Son los enlaces entre vías expresas y vías colectoras; articulan los generadores de tráfico principales de la zona central, los terminales de transporte y de carga, las áreas urbanas entre sí y con las áreas rurales, proporcionando fluidez al tráfico de paso y vinculando las zonas residenciales, comerciales, administrativas, industriales, etc.

1) Características Funcionales:

a) Sistema de enlace entre vías expresas y vías colectoras.
b) Posibles conexiones con vías del sistema rural.
c) Distribución del tráfico entre las áreas de la ciudad.

d) Velocidad de operación y movilidad.
e) Circulación de flujos vehiculares considerables.
f) Acceso a lotes adyacentes.
g) Estacionamiento de vehículos controlado o inexistente.
h) Circulación de buses urbanos, eventualmente por carriles exclusivos.
i) Cruces en intersecciones a nivel, con señalización y semaforización.
j) Eventual circulación en un solo sentido.

2) Características Técnicas:

Vías arteriales	
Velocidad de proyecto	70 Km/h
Velocidad de operación	40 - 60 km/h
Distancia paralela entre vías similares	500 - 1.500 m
Control de accesos	Intersecciones a nivel señalizadas y semaforizadas
Número mínimo de carriles	2-3 por sentido
Ancho mínimo de carriles	3,50m
Distancia de visibilidad de señalización	70 Km/h - 90 m
Radio mínimo de curvatura	70 km/h - 160 m
Galibo vertical mínimo	5,50 m
Radio mínimo de esquinas	5m
Aceras	Mínimo 4m.
Separación de calzadas	Parterre mínimo 4 m.
Espaldón	De existir, mínimo 1.8m
Carril de estacionamiento lateral	De existir, mínimo 2,2 m
Longitud carriles de aceleración (1)	Ancho del carril x velocidad de la vía x0,6
Longitud carriles de desaceleración (2)	Ancho del carril x velocidad de la vía /4,8
(1 - 2) Las fórmulas provistas sirven para una estimación preliminar.	
Las normas están sujetas a las especificaciones vigentes del MTOP.	

Art. 420.- Vías colectoras. - Enlaces entre las vías arteriales y las vías locales que distribuyen el tráfico dentro de las áreas urbanas; dando acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas, comerciales de menor escala cuyo abastecimiento se realiza con camionetas o furgones de bajo tonelaje.

1) Características Funcionales:

a) Recolección y canalización del tráfico de las vías del sistema local a las vías arteriales.

b) Distribución del tráfico dentro de las áreas o zonas urbanas.
c) Desplazamientos entre barrios cercanos.
d) Con acceso a propiedades frentistas.
e) Restringida velocidad de operación y movilidad.
f) Estacionamiento lateral de vehículos.
g) Volúmenes de tráfico bajos.
h) Posible circulación de vehículos en un solo sentido.
i) Circulación de líneas de buses urbanos.

2) Características Técnicas.

Vías colectoras	
Velocidad de proyecto	50 Km/h
Velocidad de operación	20 - 40 km/h
Distancia paralela entre vías similares	500 - 1.000 m
Control de accesos	Intersecciones a nivel señalizadas
Número mínimo de carriles	4 (2 por sentido)
Ancho mínimo de carriles	3,5 m
Distancia de visibilidad de señalización	40 Km/h - 45 m
Radio mínimo de curvatura	40 km/h - 50 m
Galibo vertical mínimo	5,50 m
Radio mínimo de esquinas	5m
Aceras	Mínimo 4 m
Separación de calzadas	Señalización horizontal- De existir, parterre mínimo 3 m
Espaldón	De existir, mínimo 1,8 m
Carril de estacionamiento lateral	Mínimo 2,2 m
Vías sin retorno	Longitud máxima 300 m
Aceras	Mínimo 2.00m
Las normas están sujetas a las especificaciones vigentes del MTOP.	

Art. 421.- Vías locales. - Forman el sistema vial urbano menor que se conecta solo a las vías colectoras. Sirven a zonas residenciales para dar acceso a los predios y priorizan la circulación peatonal. Son adecuadas para la circulación de vehículos livianos y excluyen el tráfico de paso y pesado, excepto vehículos de emergencia y mantenimiento y tienen restricción de velocidad a un límite máximo de 30 km/h.

1) Características Funcionales:

a) Conexión solo con vías colectoras.
b) Acceso directo a lotes adyacentes.
c) Baja movilidad de tráfico y velocidad de operación.
d) Bajos flujos vehiculares.

e) Exclusión del tráfico de paso (vías sin continuidad).
f) Exclusión de vehículos pesados, excepto vehículos de mantenimiento, emergencia y aseo.
g) Estacionamiento de vehículos.
h) Circulación de vehículos en un solo sentido recomendable.
i) Circulación peatonal con preferencia sobre los vehículos.
j) Componentes de sistemas de restricción de velocidad para vehículos.
k) Exclusión de la circulación de buses de transporte público.

2) Características Técnicas:

Vías locales	
Velocidad de proyecto	50 Km/h
Velocidad de operación	Máximo 30 km/h
Distancia paralela entre vías similares	100 - 300 m
Control de accesos	La mayoría son intersecciones a nivel
Número mínimo de carriles	2 (1 por sentido)
Ancho mínimo de carriles	3 ,5 m
Radio mínimo de esquinas	3m
Estacionamiento lateral	Mínimo 2,0 m
Distancia de visibilidad de parada	30 km/h = 40 m
Separación de circulación	Señalización horizontal
Vías sin retorno	Longitud máxima 300 m
Aceras	Mínimo 1.20m
Las normas están sujetas a las especificaciones vigentes del MTOP El dimensionamiento debe considerar las densidades de ocupación del suelo colindante.	

Art. 422.- Vías peatonales (referencia NTE INEN 2243:2011). - Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal. Eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes que circulen a velocidades bajas (acceso a propiedades), y en determinados horarios por 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 m.

Esta norma establece las dimensiones mínimas, las características funcionales y de construcción que deben cumplir las vías de circulación peatonal (calle, aceras, senderos, andenes, caminos y cualquier otro tipo de superficie de dominio público destinado al tránsito de peatones).

1) Dimensiones:

a) Las vías de circulación peatonal deben tener un ancho mínimo libre sin obstáculos de 1,60 m. Cuando se considere la posibilidad de un giro mayor o

igual a 90°, el ancho libre debe ser mayor o igual a 1.60 m.

b) Deben estar libres de obstáculos en todo su ancho mínimo y desde el piso hasta un plano paralelo ubicado a una altura mínima de 2,050 m. Dentro de ese espacio no se puede disponer de elementos que lo invadan (ejemplo: luminarias carteles, equipamientos, etc.)

c) Debe anunciarse la presencia de objetos que se encuentren ubicados fuera del ancho mínimo en las siguientes condiciones: entre 0.80 m. y 2,050 m. de altura separado más de 0.15 m. de un plano lateral.

d) El indicio de la presencia de los objetos que se encuentran en las condiciones establecidas, se debe hacer de manera que pueda ser detectado por intermedio del bastón largo utilizado por personas con discapacidad visual y con contraste de colores para 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 m. y 0.80 m. de altura del piso y el horizontal ubicado 1.00 m. antes y después del objeto.

f) La pendiente longitudinal y transversal de las circulaciones será máximo del 2%. Para los casos en que supere dicha pendiente, se debe tener en cuenta lo indicado en la NTE INEN 2 245.

g) La diferencia del nivel entre la vía de circulación peatonal y la calzada no debe superar 0.10 de altura. Cuando se supere los 0.10 m. de altura, se debe disponer de bordillo.

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 m. se dispondrá de un ensanche de 0.80 m. con respecto al ancho de la vía de circulación existente, por 1.60 m. de longitud en la dirección de la misma que funcionará como área de descanso.

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 rasantes con el nivel del pavimento, con aberturas de dimensión máxima de 10 mm.

e) En todas las esquinas o cruces peatonales donde existan desniveles entre la vía de circulación y la calzada, estos se deben salvar mediante rampas, de acuerdo con lo indicado en la NTE INEN 2 245. Los espacios que delimitan la proximidad de rampas no deberán ser utilizados para equipamiento y estacionamiento, en una longitud de 10 m. proyectados desde el borde exterior de la acera.

f) Para advertir a las personas con discapacidad visual cualquier obstáculo, desnivel o peligro en la vía pública, así como en todos los frentes de cruces peatonales, semáforos accesos a rampas, escaleras y paradas de autobuses, se debe señalar su presencia por medio de un cambio de textura de 1.00 m. de ancho; con material cuya textura no provoque acumulación de agua.

g) Se recomienda colocar tiras táctiles en el pavimento, paralelas a las construcciones, con el fin de indicar recorridos de circulación a las personas con discapacidad visual.

Art. 423.- Cruces peatonales (referencia NTE INEN 2 246:2000)

1) Dimensiones

a) Los cruces peatonales deben tener un ancho mínimo libre de obstáculos de 1.00 m. en vías con volúmenes peatonales reducidos. Cuando estén demarcados por señalización horizontal específica (líneas tipo "cebra"), el ancho estándar es de 4.00 m., siendo mayores cuando el flujo peatonal lo requiera.

b) Cuando se prevé la circulación simultánea de dos sillas de ruedas en distinto sentido, el ancho mínimo debe ser de 1.80 m.

c) Cuando exista la posibilidad de un giro a 90 grados el ancho mínimo libre debe ser igual o mayor a 1.00 m. Si el ángulo de giro supera 90 grados, la dimensión mínima del cruce peatonal debe ser de 1.20 m.

d) Aceras, las vías de circulación peatonal deben tener un ancho mínimo libre sin obstáculos de l600 mm, altura mínima de 2200mm, los pavimentos deben ser firmes, antideslizantes y sin irregularidades en su superficie referencia NTE INEN 2243:2011

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 mm.

a) Cuando el cruce peatonal se intercepte con una acera al mismo nivel, se debe colocar señales táctiles y visuales en toda la longitud de la acera.

b) En los cruces peatonales donde se justifiquen la colocación de semáforos, se recomienda la implementación de dispositivos acústicos y táctiles que indiquen el cambio de luces en los mismos.

c) Las intersecciones y cruces peatonales a desnivel deben cumplir con lo indicado en las NTE INEN 2243:2011 y 2245:00.

d) Estas características funcionales se complementan con lo señalado en el Artículo 408 de estas normas.

Art. 424.- Refugios peatonales. - Si el cruce peatonal, por su longitud se realiza en dos tiempos y la parada intermedia se resuelve con un refugio entre dos calzadas vehiculares, debe hacerse al mismo nivel de la calzada y tendrá un ancho mínimo de

1.20 m. con una longitud mínima de cruce de 3,00 m. y una separación mínima hasta el vértice de la intersección, de 1,20 m. Si se presenta un desnivel con la calzada, éste se salvará mediante vados, de acuerdo a lo indicado en la NTE INEN 2245:00.

Art. 425.- Ciclovías. - Están destinadas al tránsito de bicicletas y vehículos no motorizados. Conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo. Además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajística. Generalmente son exclusivas, pero pueden ser combinadas con circulación peatonal.

a) Las ciclovías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1,20 m. y de doble sentido 2,20 m.

b) Es el sistema de movilización en bicicleta al interior de las vías del sistema vial local puede formar parte de espacios complementarios (zonas verdes, áreas de uso institucional).

c) Las ciclovías en áreas verdes públicas, deben tener un ancho mínimo de 1,20 m. si la vía es unidireccional y 2,20 m. si es de doble vía..

d) Resumen de dimensiones básicas: (referencia RTE INEN 004-6:2003)

Ciclovía	Mínimo (m)	Recomendado (m)	Optimo (m)
Unidireccional	1.20	1.50	2.00
Bidireccional	2.20	2.50	3.00

2) Características Funcionales

e) En los puntos en que se interrumpa la ciclo vía para dar paso al tráfico automotor, se debe prever un paso cebra para el cruce peatonal, conformado por un cambio en la textura y color del piso y debidamente señalizado.

f) La iluminación debe ser similar a la de cualquier vía peatonal o vehicular. De existir un sendero peatonal, éste se separará de la ciclovía.

g) Deben tener parqueaderos para bicicletas, diseñados y localizados como parte de los terminales y estaciones de transferencia de transporte público de la ciudad.

h) El carril de la ciclovía se debe diferenciar de la calzada mediante cambio de material, textura y color o con "tope llantas" longitudinales.

i) La circulación debe contar con la señalización adecuada.

2) Características Técnicas:

Ciclovías, Características técnicas	
Velocidad de proyecto	40 Km/h
Velocidad de operación	Máximo 30 km/h
Distancia de visibilidad de parada	30 km/h = 20 m
Galibo vertical mínimo	2,5 m
Pendiente recomendable	3 - 5%

Pendiente en tramos + 300 m	5%
Pendiente en rampas Radios de giro recomendados	15% máxima15km/h = 5m; 25km/h = 10m; 30km/h = 20m; 40km/h = 30m
Número de carriles	2 (1 por sentido)
Ancho de carriles doble Sentido	2,40 m
Radio mínimo de esquinas	3m
Separación de vehículos	Mínimo 0,50 m; recomendado 0,80 m
Aceras	Mínimo 1,20m
Las normas están sujetas a las especificaciones vigentes del MTOP.	

Art. 426.- Escalinatas.

1) Son aquellas que permiten salvar la diferencia de nivel generalmente entre vías o como acceso interno a las parcelas, utilizando para ello sistemas de gradas o escalinatas. Obviamente la circulación es exclusivamente peatonal.

2) El ancho mínimo de las escalinatas debe ser 2,40 m. y adecuado a las características de desplazamiento de los peatones. El emplazamiento y distribución de las escaleras, en lo posible, debe acompañar orgánicamente a la topografía. El máximo de escaleras continuas debe ser 16 contrahuellas, con descansos no menores a 1,20 m.

3) La norma general para la dimensión de la huella (h) y contrahuella (ch) es: 2ch + 1h = 64. La contrahuella máxima es de 0,17 m.

Art. 427.- Sistema vial rural. - La clasificación técnica de las carreteras o vías rurales está sujeta a las disposiciones y especificaciones de la clasificación establecida por el MTOP.

El Sistema Vial Rural conocido también como sistema de carreteras, se clasifica funcionalmente en: vías arteriales principales y secundarias, vías colectoras principales y secundarias, y vías locales.

Art. 428.- Vías arteriales principales rurales. - Proporcionan movilidad al tráfico regional y nacional caracterizado por largos desplazamientos, con velocidades de operación altas. Conectan los grandes generadores de tráfico, las ciudades importantes y sus zonas industriales, productivas o residenciales.

1) Características Funcionales:

   a) Asumen el tráfico nacional e interprovincial.
   b) Proveen movilidad al tráfico de larga distancia.
   c) Garantizan continuidad en las grandes regiones.
   d) Permiten conexiones con vías similares en regiones vecinas.
   e) Conectan ciudades con poblaciones superiores a 20.000 habitantes y las capitales provinciales.

2) Características Técnicas:

Vías arteriales principales rurales	
Extensión (% km del sistema)	1.5-35
Servicio (% vehículos - kilómetro)	20-35
Extensión media de viajes (km)	80-120
Tráfico promedio diario anual(TPDA)	3.000-8.000
Velocidad de operación (km/h)	50-120
Espaciamiento	Definido por la ubicación de lascolectividades conectadas.

Art. 429.- Vías rurales arteriales secundarias. - Sirven al tráfico interprovincial e intercantonal en condiciones de movilidad, interconectan ciudades de importancia media y capitales provinciales.

1) Características Funcionales:

   a) Asumen el tráfico interprovincial, intercantonal y regional.
   b) Proveen movilidad cantonal y regional.
   c) Establecen un sistema continúo combinado con las vías arteriales.
   d) Conectan poblaciones superiores a los 10.000 habitantes.

2) Características Técnicas:

Vías rurales arteriales secundarias	
Extensión (% km del sistema)	2.5-5
Servicio (% vehículos - kilómetro)	10-20
Extensión media de viajes (km)	60
Tráfico promedio diario anual (TPDA)	1.000-3.000
Velocidad de operación (km/h)	40-80
Espaciamiento	No duplica servicios de las vías arteriales principales

Art. 430.- Vías rurales colectoras principales. - Sirven al tráfico intercantonal e inter parroquial con características de movilidad y acceso. Articulan y mantienen continuidad con el sistema vial arterial, al cual alimentan.

1) Características Funcionales:

   a) Asumen el tráfico intercantonal e inter parroquial.
   b) Proporcionan movilidad y acceso.
   c) Sistema vial continúo combinado con el Sistema Arterial.
   d) Alimentan el Sistema Arterial.
   e) Conectan ciudades con poblaciones superiores a los 5.000 habitantes.

2) Características Técnicas:

Vías rurales colectoras principales	
Extensión (% km del sistema)	4-8
Servicio (% vehículos - kilómetro)	8 - 10
Extensión media de viajes (km)	50
Tráfico promedio diario anual (TPDA)	300 - 1.000
Velocidad de operación (km/h)	30 - 79
Espaciamiento	En función de la distribución yconcentración poblacional

Art. 431.- Vías rurales colectoras secundarias. -Al igual que las anteriores (colectoras principales), atienden al tráfico intercantonal e inter parroquial, pero en condiciones técnicas inferiores. Conectan centros poblados menores.

1) Características Funcionales:

a) Asumen el tráfico intercantonal e inter parroquial en condiciones técnicas inferiores a lascolectoras principales.
b) Proveen acceso y movilidad.
c) Alimentan los sistemas de más alta función.
d) Conectan poblaciones de 2.000 habitantes y cabeceras parroquiales.
e) Sirven a pequeños centros generadores de tráfico.

2) Características Técnicas:

Vías rurales colectoras secundarias	
Extensión (% km del sistema)	10 – 15
Servicio (% vehículos - kilómetro)	8 – 10
Extensión media de viajes (km)	35
Tráfico promedio diario anual(TPDA)	100 – 300
Velocidad de operación (km/h)	30 – 60
Espaciamiento	No duplicar servicios. Debe ser función de ladistribución de la producción.

Art. 432.- Vías rurales locales. - Sirven al tráfico inter parroquial, barrial y de urbanizaciones, por lo tanto, proveen accesibilidad. En este grupo se encuentran los Caminos Vecinales y los Senderos, con características mínimas en relación a la generalidad de las vías locales.

1) Características Funcionales:

a) Sirven al tráfico inter parroquial, barrial y de urbanizaciones.
b) Su función principal es proveer acceso.
c) Pueden sufrir discontinuidad, pero no estar aisladas del resto de la

red.

2) **Características Técnicas**:

Vías rurales locales	
Extensión (% km del sistema)	65 - 80
Servicio (% vehículos - kilómetro)	5 - 30
Tráfico promedio diario anual (TPDA)	Menos de 100
Velocidad de operación (km/h)	20 - 50
Espaciamiento	No duplicar servicios, de acuerdo con la distribución y concentraciónpoblacional

Art. 433.- Especificaciones mínimas para el diseño de vías. - Las normas de diseño geométrico de las vías deben cumplir con las siguientes disposiciones y con lo establecido en el Régimen del Suelo de Pedernales.

1) Acera:

a) Para determinar el ancho total de una acera, se debe considerar 1,20 m. como base del ancho mínimo para la circulación de los peatones y variar de acuerdo al tipo de vía y flujo de peatones, de conformidad con lo señalado en el Régimen de Suelo del Cantón Pedernales.

b) Con relación al costado interno de la acera, considerar 0,45 m. para el espacio junto a cerramientos (muros, verjas) que disponen vegetación ornamental cuando las fachadas se encuentran retiradas de la línea de fábrica; 0,15 m.

c) adicionales, cuando las edificaciones están en línea de fábrica; y 0,15 m. más para fachadas en línea de fábrica con escaparates o vitrinas (locales comerciales). Con respecto al costado externo de la acera, considerar un ancho mínimo de protección al peatón de la circulación de vehículos; de 0,45 m; para la ubicación de postes, señales de tránsito, hidrantes, semáforos, rampas para ingreso de vehículos, arborización, incrementar 0,15 m. adicionales.

d) Para la ubicación de mobiliario urbano (casetas, buzones postales, basureros, jardineras, parquímetros, armarios de servicios básicos, bancas, etc.), se debe considerar los espacios de ocupación y de influencia, a fin de dejar libre la zona peatonal efectiva requerida.

e) El ancho mínimo de las aceras debe estar en relación a la clasificación vial de las Especificaciones Mínimas de Vías establecida en el Régimen del Suelo del Cantón Pedernales.

f) Aceras, las vías de circulación peatonal deben tener un ancho mínimo libre sin obstáculos de 1.600 mm., altura mínima de 2.200 mm., los

pavimentos deben ser firmes, antideslizantes y sin irregularidades en su superficie (referencia NTE INEN 2243:2011).

2) **Ancho de carril:** El ancho normalizado de carril de circulación vehicular es de 3,50m., su variación debe estar en función de la velocidad y el tipo de vía. Se admitirán anchos menores en vías preexistentes y en proyectos especiales, en los que sea admisible una reducción de tales carriles, a juicio de la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial;

3) **Carril de estacionamiento lateral o tipo cordón:** En las vías locales con velocidad de circulación menor a 50 Km/h, el carril de estacionamiento tendrá un ancho mínimo de 2,00 m. En vías de mayor circulación en las que se ha previsto carril de estacionamiento, el ancho mínimo será de 2,40 m.

4) **Carril de estacionamiento transversal o en batería:** Los estacionamientos transversales a 45º, 60º o 90º, no deben ser utilizados en vías arteriales, por seguridad vial. En vías colectoras pueden existir, con un tratamiento adecuado en el que se considere el área de maniobra, que debe ser independiente del área de circulación. Esta forma de estacionamiento puede adoptarse más bien sobre vías locales, con velocidad de opresión baja y tratamiento de aceras y vías diferentes.

5) **Ancho de calzada:** Depende del número de carriles determinado por los estudios viales y de tráfico. En vías locales con un solo sentido de circulación, mínimo 4,50 m.; con dos sentidos de circulación, mínimo 6 m. sin considerar carril de estacionamiento.

6) **Parterre:** El ancho mínimo debe ser de 2,5 m. Si se requieren carriles exclusivos de giro, el ancho del parterre debe considerar el ancho de ellos, sin que la reducción del parterre sea inferior a 1,20 m.

7) **Radios de acera / calzadas en intersecciones**: Se consideran los siguientes radios mínimos:

Radios de acera / calzadas en intersecciones	
En vías arteriales y colectoras	10 m.
Entre vías colectoras y vías locales	7 m.
Entre vías locales	5 m.
Entre pasaje y pasaje	3 m.

8) **Radios de giro:** El radio de giro es la distancia mínima que un vehículo requiere para cambiar su dirección de circulación mientras se desplaza, por lo cual depende del tamaño del vehículo.

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

Radios de giro		
Tipo de vehículo	Distancia entre ejes más alejados	Radio de giro mínimo
Automóvil	3.35 m.	7,32 m.
Camión pequeño	4.50 m.	10,40 m.
Camión	6.10 m.	12,81 m.
Tráiler con remolque	2.20 m	12,20 m.
Tráiler con remolque	15.25 m.	13,72 m.
Datos referenciales para condiciones mínimas; para el diseño en condiciones deoperación reales, debe referirse a normas específicas.		

9) **Vegetación y obstáculos laterales.** Se debe sujetar a los siguientes lineamientos.

Se debe arborizar las áreas verdes de las vías según las especificaciones de esta Normativa y a lo dispuesto por la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial.

a) El follaje de la vegetación en los parterres y veredas debe limitarse a 1,00 m. de altura máxima, para evitar obstrucciones de la visibilidad.

b) La vegetación que rebase la altura de 1,50 m. debe dejar bajo la copa de la misma, una distancia libre de visibilidad mínima 1,00 m. de no haber circulación peatonal; y 1,80 m. si esa circulación existe.

c) Los árboles de más de 1,50 m. de altura cuyas ramas se extiendan sobre las vías deben tener una altura libre de 5,50 m. desde la capa de rodadura hasta la rama más baja.

d) Los objetos que se ubiquen sobre aceras y parterres, próximos a los carriles de circulación no deben estar a menos de 0,45 m. del interior del bordillo.

e) Características mínimas de vías

Características mínimas de las vías						
Tipo devía	Volumen trafico	Velocidad Circulación (km/h)	Derecho de Vía (m)	Pendiente máxima(%)	Distancia entre vías(m)	Longitud máxima(m)
Expresas	1200-1500	60 – 80	35	6	8000 – 3000	Variable
Arteriales	500 - 1200	40 – 70	25	6	3000 – 500	Variable
Colectoras	400 - 500	30 – 50	15	8	500 – 1000	Variable
Locales	Menor a 400	Máximo 30	0	12	100 – 400	1.000
Peatonales			0			400
Ciclo vías		10-30				

f) Especificaciones mínimas de vías

Especificaciones mínimas de vías						
Tipo de vías	No. Carriles por sentido	Ancho carril (m)	Carril Estacionamiento (m)	Parterre (m)	Espaldón (m)	Ancho Aceras (m)
Expresas	3	3,65	No	6	2 ,50	No
Arteriales	3	3,65	Opcional 2,20 - 2,40	4	1 ,80	Opcional 4
Colectoras	2	3,50 - 3,65	2,00 - 2,40	3		2,00 - 3,00
Locales	1	2, 80 - 3,50	2,00 - 2,40	No		2,00 - 2,50

g) Vías urbanas. Secciones transversales tipo.

VÍAS URBANAS. SECCIONES TRANSVERSALES TIPO															
CLASIFICACIÓN	SUBTIPO	No. De Carriles Por Sentido	Ancho min. Por carril	Carril Estacionamiento Lateral		Parterre Mínimo	No. Parterre	Espaldón		Cuenta Mínima	Acera Mínima	Ciclovía		Separador Ciclovía	Ancho total
				No.	Ancho min.			Lateral min.	Central min.			No.	Ancho (m)		
Vías Expresa (Autopistas)	Semi-expresa (1)	2	3.65			6	1.00	2.50	0.50	0.60	2.40				31.40
	Expresa	3	3.80			6	1.00	2.50	1.50	0.60	2.40				41.60
	Expresa con servicios laterales arteriales	4	3.575 (2)			3	3.00				2.40				42.40
	Expresa con servicios laterales arteriales y ciclovías	4	3.575 (2)			3	3.00				3.60	2	2.4	0.75	51.10
	Arterial "A"	3	3.65			4	1.00				5.00				35.90

Vías Arteriales	Arterial "B" con vía exclusiva central para transporte público	3	3.50			3	1.00	0.40		2.40						30.40
	Arterial "C" con carril derecho exclusivo para transporte público	3	3.50			0.6 (3)	1.00	0.40	0.40	2.40	1	2.4	0.75			28.00
	Arterial "C" con carril derecho exclusivo para transporte público y ciclovía	3	3.50			0.6 (3)	1.00	0.40	0.40	2.40						31.15
	Arterial "D" con vía exclusiva central para transporte público	2	3.50			3	1.00	0.40	0.40	2.40	1	2.4	0.75			23.40

	Arterial "D" con vía exclusiva central para transporte público y ciclovía	2	3.50				3	1.00	0.40	0.40		2.40			26.55
	Arterial "E" con carril derecho preferencial para transporte público	2	3.50				0.6 (2)	1.00	0.40	0.40		4.00			21.00
Vías Colectoras	Colectoras 1	2	3.50	2	2.20		4	1.00				4.00			30.40
	Colectoras 2	2	3.50	2	2.20		0.6 (3)	1.00				4.00			27.00
Vías Locales	Local "A"	1	3.50	2	2.20							2.40			16.20
	Local "B"	1	3.50	1	2.20							2.40			14.00
	Local "C"	1	3.50									1.80			10.60
Vías Peatonales	Peatonal "A"	1	2.00												4.00
	Peatonal "B"	1	3.00												6.00

h) Vías de servidumbre área rural. Secciones transversales tipo.

VÍAS DE SERVIDUMBRE ÁREA RURAL. SECCIONES TRANSVERSALES TIPO															
		No. De Carriles Por Sentido	Ancho min. Por carril	Carril Estacionamiento Lateral		Parterre Mínimo	No. Parterre	Espaldón		Cuenta Mínima	Acera Mínima	Ciclovía		Separador Ciclovía	Ancho total
CLASIFICACIÓN	SUBTIPO			No.	Ancho min.			Lateral min.	Central min.			No.	Ancho (m)		
Servidumbre	Camino Básico	1	3,5					1,5							10

(1) Para el caso de vías existentes y no susceptibles de ensanchamiento.
(2) Dos carriles laterales de servicio de 3.50m y dos carriles centrales de alta velocidad de 3.65m
(3) Señalización Horizontal
El establecimiento de vías nuevas, se realizarán dentro de su propio predio

Art. 434.- Del diseño y la construcción vial. - El GAD Municipal a través de la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial debe diseñar las vías expresas, arteriales y colectoras, en base a las determinaciones establecidas en esta ordenanza y en el Plan de Movilidad Sustentable, Tránsito y Transporte. El GAD Municipal de Pedernales aprobará los trazados viales. La Dirección de Obras Publicas las debe construir, según los procedimientos técnicos y legales establecidos para la ejecución de obras públicas.

El GAD Provincial debe diseñar y ejecutar las vías rurales.

El sector privado podrá crear vías locales, previa aprobación de la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal de Pedernales.

Art. 435.- Ocupación de aceras. - No se permite la ocupación de las aceras como estacionamiento de vehículos, ni la implantación de casetas u otros obstáculos a la circulación de peatones, cuando no hayan sido diseñadas para ello y cuenten con el debido permiso otorgado por autoridad municipal. Las casetas de control deben incluirse dentro el inmueble o predio.

Art. 436.- Facilidades de tránsito. El GAD Municipal a través de la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial debe diseñar y revisar las normas para llevar adelante proyectos que permitan dar facilidades de tránsito en base al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo y el Plan Maestro de Transporte, Vialidad y Movilidad Sustentable.

Los giros derechos deben tener un ancho mínimo de 5,40 m. y una ochava de 10 m.

de radio mínimo, separados de las intersecciones por islas a todos los lados del cruce para facilitar la circulación de vehículos y peatones durante las fases semafóricas.

Los giros izquierdos deben diseñarse con bahías, cuya longitud debe estar determinada por la demanda de tránsito; con anchos mínimos de 3 m., longitud de transición de 25 m. como mínimo en vías arteriales y de 14 m. en vías colectoras. La longitud de transición mínima se calcula con la siguiente fórmula:

Lt = Ancho de carril *de viraje* x Velocidad (Km/h)

Los redondeles distribuidores de tráfico deben tener los siguientes radios mínimos:

Radio del redondel	Ancho de la vía del 1 articulado	redondel 1 articulado + 1 liviano	1 articulado + 2 livianos
5	7 ,6	1 1 ,7	
8	7 ,1	1 1 ,2	
10	6 ,7	1 0 ,8	
12	6,5	1 0 ,3	
14	6 ,2	1 0 ,1	
16	6 ,0	9 ,9	
18	5 ,9	9,7	
20	5 ,7	9,6	1 3 ,5
22	5 ,6	9,5	1 3 ,4
24	5,5	9,4	1 3 ,3
26	5,4	9,3	1 3 ,2
28	5,4	9,2	1 3 ,0
30	5,3	9,1	1 2 ,9
50	5,0	8 ,8	1 2 ,6
100	4,6	8 ,4	1 2 ,2

Los intercambiadores de tránsito deben diseñarse para que en ningún sitio se reduzca el ancho de los carriles de las vías arteriales de acceso y su número corresponda a una previsión de tráfico de al menos 20 años.

Art. 437.- Pavimentos. - Deben cumplirse las normas de calidad establecidas por el MTOP.

Art. 438.- Curvas de retorno. - Se deben considerar retornos en los pasajes vehiculares no continuos para facilitar la maniobra y reducir las velocidades en los sectores residenciales.

Las curvas de retorno pueden tener soluciones cuadrada, rectangular, circular, circular lateral, tipo T, tipo Y, y en rama.

Las curvas de retorno pueden tener soluciones cuadrada, rectangular, circular, circular lateral, tipo T, tipo Y, y en rama.

Las curvas de retorno deben diseñarse según la fórmula: $\mathbf{r = c + a}$

a) $\mathbf{c =}$ **ancho de la calzada vehicular**

b) **a = ancho de una acera**
c) **r = radio de curva del bordillo**

El radio de la contra curva del bordillo (tangente a la curva de retorno), debe ser el de la curva de retorno por 1,25.

Art. 439.- Derechos de vías. - Los derechos de vías deberán sujetarse a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, a las disposiciones del Ministerio de Transporte y Obras Públicas, a los estudios viales de la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial, y a lo dispuesto en el Régimen del Suelo del Cantón Pedernales.

Art. 440.- Área de protección especial. - Se establecen áreas de protección en los siguientes casos:

Servicio	Tipo	Área de protección desde su eje y a cada lado
Oleoductos y poliductos	Especial	Desde el eje 15 m
Líneas de alto voltaje 138 kv	Especial	Desde el eje10 m
Líneas de alto voltaje 34,5<V≤46 (kv)	Especial	Desde el eje 8m
Líneas de alto voltaje 13,8<V ≤34,5(kv)	Especial	Desde el eje 6m
Líneas de alto voltaje 13,8 (kv)	Especial	Desde el eje 3m
Acueductos y canales aducción centrales hidroeléctricas	Especial	Desde el eje 10 m.
Canales de riego	Especial	Desde el eje 1,5 m
Interceptores de alcantarillado	Especial	Desde el eje 6 m.

Retiro de construcción de 100 m desde el límite de las instalaciones de oleoductos, instalaciones eléctricas, centrales térmicas, lugares de almacenamiento de combustibles, explosivos, substancias inflamables, etc.

Sección Cuarta
Loteamiento

Art. 441.- Loteamiento. - Los lotes deben tener un trazado preferentemente perpendicular a las vías, salvo si las características del terreno precisan otra solución técnica. La superficie y el frente mínimo establecidos en la zonificación deben respetarse.

Sección Quinta

Equipamiento Comunal

Art. 442.- Equipamiento de servicios sociales y servicios públicos. - Toda parcelación de suelo debe tener áreas verdes y equipamiento comunal según el número de habitantes proyectado.

El equipamiento comprende componentes de servicios sociales y de servicios públicos.

Toda urbanización debe contribuir con al menos el 15% del área útil, de las cuales, al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie entregada será destinada exclusivamente a áreas verdes y el resto de área se destinará para equipamientos de servicios sociales y públicos, de acuerdo al contenido el artículo 424 del COOTAD.

La Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial del GADM de Pedernales debe establecer el tipo de equipamiento a construirse mediante estudios técnicos específicos.

Los conjuntos habitacionales no forman parte de la contribución de equipamientos de servicios sociales y públicos y se deben someter a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y lo señalado sobre el Régimen de la Propiedad Horizontal en el Régimen del Suelo del Cantón Pedernales.

Categoría	Tipología	Sigla	Establecimiento	Radio de influencia	Norma (m^2/hab)	Lote mínimo (m^2)	Población base (hab)
Educación E	Barrio	EB	Preescolar, escuela	400	0,80	400	1.000
	Sector	ES	Colegio secundario, Unidad Educativa	1.000	0,50	2500	5.000
	Zona	EZ	Centros de educación especial, técnica, artesanal, laboral, ocupacional, investigación experimentación, escuela – taller, sedes universitarias	2.000	1,00	10.000	10.000
	Ciudad	EU	Campus universitarios, centrostecnológicos, Centros educación superior	-	1,00	50.000	50.000
Cultura C	Barrio	CB	Casa comunal	400	0,15	300	2.000
	Sector	CS	Biblioteca, museo de arte popular, galeríade arte, teatros, cines	1.000	0,10	400	5.000
	Zona	CZ	Centros de promoción, culturales, de documentación auditorios	2000	0,20	2.000	10.000
	Ciudad	CC	Casa de cultura, hemeroteca, cinemateca	-	0,25	5.000	20.000
Salud S	Barrio	SB	Sub centros de salud, consultorios médicosy dentales	800	0,15	500	2000
	Sector	SS	Centro de Salud, clínicas (15 camas) consultorios (20u), hospitales del día, unidades de emergencias	1.500	0,20	800	5.000
	Zona	SZ	Hospital general, Clínicas – hospital Consultorios (+20u)	2.000	0,13	2500	20.000
	Ciudad	SC	Hospital de especialidades, centros dereposo y rehabilitación	-	0,20	10.000	50.000
Bienestar social B	Barrio	BB	Guarderías y casa cuna	400	0,30	300	1.000
	Sector	BS	Asistencia social, aldeas educativas, centros juveniles y familiares.	1.500	0,80	400	5.000
	Zona	BZ	Albergues, centros de protección demenores	2000	0,10	2000	5.000
	Ciudad	BC	Asilos de ancianos, orfanatos	-	0,10	10.000	50.000
Recreación y Deportes D	Barrio	DB	Parque infantil, barrial, plaza, unidaddeportiva	400	0,30	300	1.000
	Sector	DS	Parque sectorial, piscinas, complejos deportivos, centros deportivos, gimnasios	1.000	1,00	5.000	5.000

	Zona	DZ	Parque zonal, coliseos (500plazas), polideportivos especiales y de espectáculos	3.000	0,50	10.000	20.000
	Ciudad	DC	Parques urbanos,estadio, coliseo,zoológico, jardín, botánico	-	1,00	50.000	50.000
Religioso G	Barrio	GB	Capillas			800	2.000
	Sector	GS	Templos e iglesias	2000	-	5.000	5.000
	Ciudad	GC	Catedrales, monasterios, conventos	-	-	10.000	50.000
Seguridad S	Barrio	SB	Policía Comunitaria	400	0,10	100	1.000
	Sector	SS	Retenes	2.000	0,10	500	5.000
	Zona	SZ	Cuarteles policiales	-	0,50	10.000	20.000
	Ciudad	SC	Cuarteles militares, centros rehabilitación, cárceles	-	-	-	50.000
Administración Pública A	Zona	AZ	AgenciasMunicipales, recaudaciónservicios	-	0,50	500	10.000
	Ciudad	AC	Municipio, consejo provincial, jefaturas ministeriales, otras entidades	-	0,50	-	50.000
Funerario F	Zona	FZ	Funeraria, cementerio local, salas velación, osario.		1,00	20.000	20.000
	Ciudad	FC	Parque- cementerios, crematorios	-	1,00	50.000	50.000
Transporte T	Barrio	TB	Parque- cementerios, crematorios	-	0,10	100	1.000
	Sector	TS	Terminal de buses urbanos y camionetas, centro de revisión, parqueaderos	3.000	0,03	300	10.000
	Zona	TZ	Estaciones de transporte, inter parroquial,de transferencia y de carga	3.000	0,50	10.000	20.000
	Ciudad	TC	Terminal interprovincial, aeropuertos	-	1,00	50.000	50.000
Infraestructura I	Barrio	IB	Sanitarios y lavanderías	-	0,20	200	1.000
	Sector	IS	Tanques y estaciones, bombeo agua	-	-	-	5.000
	Zona	IZ	Subestaciones eléctricas	-	-	-	20.000
	Ciudad	IC	Plantas de tratamiento, estaciones eléctricas	-	-	-	50.000
Especial E	Zona	EZ	Depósitos desechos	-	-	-	20.000
	Ciudad	EC	Plantas tratamiento desechos, laguna oxidación, relleno sanitario, gasoductos, oleoductos, envasadora gas	-	-	-	50.000
Los valores de este cuadro son referenciales, para implantar equipamientos en nuevos desarrollos urbanos y para evaluar los existentes en las áreas urbanas consolidadas y en proceso de consolidación. Los equipamientos Sector y Zona son de jerarquía Centralidad							

Sección Sexta

Redes de Infraestructura

Art. 443.- Generalidades. - Los proyectos de urbanización deben sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, y teléfonos establecidos por los organismos competentes, y a la aprobación previa de éstos, de conformidad con las áreas y etapas de incorporación definidas por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT- PED), dando cumplimiento a los requerimientos que se estipulan en los artículos siguientes.

Las urbanizaciones además se someterán a las normas y disposiciones de prevención de incendios del Cuerpo de Bomberos de Pedernales (CB GADM PED).

Todo urbanizador debe construir y entregar sin costo al GAD Municipal las redes de infraestructura.

Art. 444.- Redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos.

Los proyectos de instalación 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 Empresas Públicas proveedoras de esos servicios.

La construcción, instalación y ordenamiento de las redes de servicios de telecomunicaciones (audio y video), así como las redes eléctricas, se realizarán mediante ductos subterráneos, adosamiento, cámaras u otro tipo de infraestructura que se coloque bajo el suelo, según lo establece el art. Reformado 466.1 del COOTAD. Debe incluir red de servicio de semaforización.

Los proyectos deben cumplir con los requerimientos contenidos en los artículos siguientes.

Art. 445.- Sistema de Semaforización. -

a) **Población de Diseño:** Se condicionará como tal a la población de saturación del proyecto urbanístico y de las edificaciones del cuadro de requerimientos mínimos de estacionamientos.
b) **Canalización:** Junto con las tuberías soterradas del servicio de CNEL y CNT, irá el tubo de semaforización.
c) **Distribución y colores:** Energía para semáforos 1PVC de 110 mm color beige.
d) **Periodo de Diseño:** La calidad y duración de los materiales y equipos que van que a utilizarse debe especificarse. La duración debe ser como mínimo de 8 años para las redes de semaforización.
e) **Basamento para báculo:** Será un bloque de hormigón de 0.8 m por lado (fc=210 kg/ cm2), que constituirá la cimentación de soporte del báculo. Cuando se requiera implantar báculos en vías de tierra, el basamento tendrá 1.0 m por lado. En su fundición, que se la realizará de forma que oferte la mayor estabilidad al báculo, se acoplará una armazón de hierro (canastilla), diseñada para anclar su base metálica. El basamento permitirá la conexión del semáforo con el pozo de revisión mediante un tubo de PVC de 110 mm.
f) **Basamento para Columna:** Será un bloque de hormigón de 0.5 m por lado (fc=2 10 kg/cm2), que constituirá la cimentación de soporte de la columna. Cuando se requiera implantar columnas en vías de tierra, el basamento tendrá 0.6 m por lado. En su fundición, que se la realizará de forma que oferte la mayor estabilidad a la columna, se acoplará una armazón de hierro (canastilla) diseñada para anclar su base metálica. El basamento permitirá la conexión del semáforo con el pozo de revisión mediante un tubo de PVC de 110 mm.
g) **Semaforización:** Lo que cumpla la Norma RTE INEN 004:2012 Parte 5.

Art. 446.- Sistema de abastecimiento de agua potable. -

a) **Dotación:** Se debe sujetar a la dotación mínima diaria por persona, establecida por la EPMAPA- SD.
b) **Abastecimiento:** Para el abastecimiento de urbanizaciones o edificaciones, el agua se captará directamente de la red pública. De existir autoabastecimiento de una

fuente específica propia, el sistema debe ser aprobado por la EPMAPA-PED.

c) **Red de Distribución:** El diseño de las redes de distribución de agua potable para las urbanizaciones localizadas dentro del área urbana y el área rural que cuenten con el informe previo favorable del GAD Municipal son de exclusiva responsabilidad de la EPMAPAPED; pero en todos los casos el urbanizador deberá presentar los estudios completos y solicitar a la empresa la aprobación del diseño de la red.

d) **Período de Diseño:** El período de diseño debe considerar la calidad y duración de los materiales y equipos. En ningún caso se proyectarán obras definitivas para un período de diseño menor a 30 años. Y un período de 15 años para obras de ampliación; el período de diseño se escogerá dependiendo del caso según las normas técnicas del MIDUVI

e) **Caudales de Diseño:** Las redes de distribución deben diseñarse, en función de la demanda esperada en cada zona o sector, con capacidad suficiente para atender las máximas demandas horarias y diarias, considerando también el caudal requerido para atender incendios, conforme lo determinan las normas técnicas correspondientes.

f) **Caudal de Incendio:** El caudal de incendio para cada red de distribución se debe establecer de acuerdo con la población de cada zona de presión de la forma que se indica en el cuadro siguiente:

Población de la zona de presión (miles)	Caudal de incendio (l/seg)	N. de incendios
10 – 20	12	1 en el centro
20 – 40	24	1 en el centro
40 – 60	2 x 24	E en el centro y 1 enperiferia
60 – 120	3 x 24	2 en el centro y 1 enperiferia

Para poblaciones con menos de 10.000 Hab. Se acogerá lo que determina las normas técnicas correspondientes.

g) **Velocidades:** La velocidad mínima del caudal del agua debe ser del orden de 0.30 m./seg. La velocidad máxima no debe exceder de 3,00 m./seg., en la condición de mayor caudal en la tubería.

h) **Presiones**: La presión mínima en la red principal debe ser 15 mca. Y, en las redes secundarias de 10 mca.; en extremos de la red principal, alejados o elevados, se aceptará hasta 10 mca.

i) La presión estática máxima no debe exceder los 70 mca. De exceder ese valor y si no hay posibilidad de abastecer otra zona, deben instalarse válvulas reductoras de presión.

j) **Hidrantes**: Cada hidrante debe cubrir un radio de 100 m., de modo que debe colocarse uno cada 200 m. alternados en calles paralelas. Su diámetro debe ser 3" o 4" y deben alimentarse por tuberías de 3" o 4" respectivamente.

k) **Diámetro Mínimo:** El diámetro mínimo es de 3" para abastecer los hidrantes,

pero se pueden aceptar tuberías de 2" en tramos menores de 100 m., si no precisan hidrante, en calles sin salida (pasajes) o en extremos de las zonas de presión.

l) **Materiales:** Los materiales se los determina dependiendo del sitio donde se implantará el proyecto y la presión final lo determina la altura piezométrica. La presión de trabajo debe ser
1.25 mpa.

m) **Profundidad:** Las tuberías se colocarán enterradas como mínimo 1,20 m. sobre su corona.

n) **Conexiones Domiciliarias:** Las conexiones domiciliarias se deben realizar de acuerdo con las normas y especificaciones de la EPMAPA-PED, la tubería puede ser colocada una vez que se pruebe la red de distribución. Cada conexión debe tener un medidor y caja de registro, que debe ubicarse en un lugar visible en el cerramiento.

o) **Reserva:** El volumen de reserva se lo determina bajo las normas técnicas del MIDUVI.

Art. 447.- Sistema de alcantarillado. - Las aguas residuales deben integrarse al alcantarillado público existente. De no existir, el sistema de disposición de desechos líquidos y aguas residuales se debe sujetar a las disposiciones y normas técnicas de la EPMAPAPED y de las entidades competentes.

1) **Planificación:** En general el sistema de alcantarillado es de tipo separado, está constituido por:

a) Redes de canalización o colectores principales, secundarios y terciarios ubicados en las calles según las normas técnicas del MIDUVI.

b) Redes marginales ubicadas en las calles, espacios verdes y dentro de las franjas de protección de esteros, quebradas y ríos.

c) Pozos de revisión.

d) Conexiones domiciliarias mediante terciarias.

e) Estructuras de separación, aliviaderos, disipación de energía y estructuras de descargas.

f) Sistema de recolección superficial (Cunetas de coronación, sumideros de calzada, de bordillo, sumideros longitudinales y transversales).

g) Estructuras de depuración y las plantas de tratamiento.

h) Si el proyecto de asentamiento o de desarrollo urbanístico es junto a esteros, ríos y/o quebradas, observará la separación que dispone la normativa vigente, para fines de seguridad de la población, el trazado urbanístico considerará una calle inmediatamente después de dicha franja de separación para la implementación de las redes marginales y demás servicios; a partir de esta calle se podrán desarrollar las viviendas u otras edificaciones propuestas.

Para asegurar el buen funcionamiento del sistema, el proyecto de calles debe evitar crear puntos críticos que pongan en riesgo a la población, por la acumulación y acción de las aguas. Entre ellos, se menciona:

i) Curvas de retorno sin salida para las aguas lluvias de las calles.

j) Depresiones intermedias en las rasantes de las calles sin dar salida para

aguas lluvias y sanitarias.

k) Deficientes trazados altimétricos de las rasantes sin considerar las mínimas pendientes establecidas para el escurrimiento de las aguas lluvias superficiales.

l) Pasajes muy estrechos que impiden el ingreso del equipo mecánico para el mantenimiento de la red y sumideros.

m) Espacios verdes sin ingreso.

Las redes de alcantarillado público no pueden planificarse y construirse dentro de viviendas o área privada.

Los sumideros pueden ser de calzada o acera, de bordillo, sumideros longitudinales y transversales. Su capacidad y longitud de captación depende del caudal a recoger, pero en ningún caso debe ser menor a los diseños que señala la EPMAPA-PED. La tubería entre el sumidero y el pozo de revisión debe tener un diámetro mínimo de 250 mm., para una pendiente mínima de 2%, en caso de que el caudal de aporte al sumidero sea considerable, se debe calcular el diámetro y pendiente requerida para satisfacer las condiciones hidráulicas.

2) **Caudal de Diseño:** Los sistemas de alcantarillado de tipo combinado (aguas servidas y pluviales); se deben diseñar con el caudal máximo instantáneo de aguas servidas más el caudal de aguas lluvias, en base a las curvas de intensidad, duración y frecuencia del lugar donde se ubique el proyecto; los parámetros de diseño determinados por la EPMAPA-PED, y a los coeficientes de escurrimiento C del Método Racional, o CN del método SCS (Servicio de Conservación del Suelo).

Únicamente con la aprobación de la EPMAPA-SD, se podrá hacer cambios a los períodos de retorno.

2) **Población de Diseño**: Se considerará como tal a la población de saturación del proyecto urbanístico.

3) **Periodo de Diseño**: La calidad y duración de los materiales y equipos que van a utilizarse debe especificarse. La duración debe ser como mínimo de 25 años para las redes de alcantarillado y de 30 años para sistemas de descargas, emisarios y colectores.

4) **Áreas de Aportación:** Considerar las zonas aledañas a las tuberías de recolección y las áreas contribuyentes (incluyendo de la periferia de la urbanización), de acuerdo a la topografía y características del terreno. El escurrimiento compuesto, o el CN para el método SCS se sujetará a los parámetros de diseño establecidos por la EPMAPA-PED.

5) **Velocidad:** Para asegurar la auto limpieza, la velocidad mínima de los conductos, para caudal sanitario, debe ser de:

Velocidad mínima a tubo lleno (para Q pluvial)	0.90 m/s
Velocidad mínima de auto limpieza (Para Q sanitario)	0.45 m/s
(*) Velocidad máxima de diseño del caudal en tuberías de hormigón.	4 m/s

(*) Velocidad máxima de diseño del caudal en colectoresde hormigón armado, fc=210kg/cm^2	4 m/s
Tuberías de termoplásticas o PVC	9 m/s
(*) Para los valores superiores a los indicados, diseñar estructuras hidráulicas dedisipación de energía	

Coeficiente de Escorrentía: Para el Método Racional, considerar la tabla VIII de las normas técnicas del MIDUVI.

a) Para zonas naturales de drenaje el coeficiente debe ser previamente aprobado por la empresa, si se propone utilizar otro coeficiente, se sujeta a la aprobación de la EPMAPA-PED, según sus normas y especificaciones técnicas.

4) **Pozos de Revisión:** Son estructuras cilíndricas o troncocónicas (sólo en casos especiales cuadrados) con paredes hormigón, tapas circulares de hierro fundido con bisagras y escalerillas de ascenso, a 0,40 m.

a) Su profundidad mínima debe ser 1,50 m. y deben colocarse al inicio de tramos de cabecera, en las intersecciones de las calles, en todo cambio de: pendiente, dirección y sección.

b) La máxima distancia entre pozos debe ser de 100 m., para diámetros de tubería menor de 350 mm; 550 m para diámetros comprendidos entre 400 mm y 800 mm; y 200 m. para diámetros de tubería mayor a 800 mm, debiendo considerarse pozos intermedios entre puntos de intersección de los ejes de las vías en los tramos de fuertes pendientes o marginales, según la topografía, cuyos puntos de intersección deben coincidir con los pozos del diseño. Para colectores de área mayor a 2.00 m2, la distancia entre pozos puede ser hasta 150 m.

c) Los pozos de revisión deben cumplir los diseños proporcionados por EPMAPAPED para diferentes alturas, condiciones de cimentación y casos específicos. Se consideran diseños especiales en hormigón armado para pozos implantados sobre colectores, mayores de 4,50 m. de profundidad y con estructuras de disipación de energía.

d) En pozos de salto interior, se aceptan para tuberías de hasta 300 mm. de diámetro y con un desnivel máximo de 0,80 m.

e) Para caídas superiores a 0,80 hasta 4,00 m., debe proyectarse caídas externas, con o sin colchón de agua, mediante estructuras especiales, diseñadas según las alturas de esas caídas y sus diámetros o dimensiones de ingreso al pozo. Para esas condiciones especiales, se debe diseñar estructuras que respondan al caso, justificando su funcionamiento hidráulico-estructural y la facilidad de operación y mantenimiento. Esas caídas pueden optimizarse con disipadores de energía como tanques, gradas, rugosidad artificial u otros, que deben ser aprobados por la EPMAPAPED. La estructura del pozo no debe servir como disipador de energía, salvo si puede demostrarse la validez del diseño.

5) **Conexiones Domiciliarias:** Las conexiones domiciliarias deben empatar desde una caja de revisión de 1,5 m de profundidad máxima a la red matriz o a canales auxiliares mediante tuberías de 150 mm de diámetro o más. Esas conexiones domiciliarias deben coincidir en número con los lotes de la urbanización, relacionarse

con las áreas de aporte definidas en el proyecto y constar en los planos de detalle. Para las conexiones domiciliarias se utilizará lo determinado en las normas técnicas del MIDUVI.

6) **Tratamiento:** En caso de que la EPMAPAPED lo solicite, se debe determinar los usos actuales del agua de los esteros, quebradas y ríos, aguas abajo del sitio de descarga, y en el diagnóstico sanitario la EPMAPAPED debe señalar el tipo de tratamiento a usarse.

a) Para caudales sanitarios menores de 0,5 1/s se aceptan fosas sépticas, con su respectivo campo y fosa de infiltración, para caudales mayores se debe diseñar otro tipo de tratamiento como tanques Imhoff, tanques anaeróbicos u otros sistemas que garanticen un efluente depurado.

7) **Cuerpo Receptor y Descarga**: La descarga final depurada (a través de un sistema de depuración de efluentes) se debe transportar mediante colector o emisario al sitio y tipo del cuerpo receptor designado por la EPMAPAPED, considerando que en el futuro todas las descargas deben ser evacuadas hacia interceptores sanitarios previstos en el Plan Maestro.

En general no se debe efectuar vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las estaciones de depuración o vertidos de sustancias que den olor a las aguas residuales y no se eliminen en el proceso de depuración.

La EPMAPAPED puede exigir instalaciones de pretratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidos según la normativa de la Empresa.

En zonas en donde no exista sistema de alcantarillado, se debe justificar ante la EPMAPAPED el uso de sistemas alternativos para el tratamiento de aguas servidas de uso doméstico, para proteger y no contaminar los cursos de agua y el medio ambiente del sector.

Art. 448.- Redes de distribución de energía eléctrica.

1) **Campo de aplicación:** La normativa sobre redes de distribución de energía eléctrica se orienta al diseño de redes de distribución en proyectos urbanísticos que se incorporen al sistema de la Corporación Nacional de Electricidad -Regional Santo Domingo (CNEL SD) como parte del sistema de ampliación del área de suministro.

La CNEL SD deberá considerar en su planificación, la respectiva infraestructura eléctrica con el objetivo de garantizar el servicio, conforme a las proyecciones de crecimiento y zonificaciones previstas en el PDOT-2020-2032.

Esta normativa se limita a instalaciones típicas asociadas a la distribución eléctrica en áreas residenciales o comercio-residenciales, con densidades de carga bajas y medias.

El diseño de instalaciones asociadas con áreas comerciales, industriales o de uso múltiple, que puedan tener densidades de carga medias y altas y que requieren

soluciones especiales, deben ser solicitadas a la CNEL.

En el diseño de las redes de distribución de energía eléctrica se debe tener en cuenta el aumento progresivo de la demanda, tanto por el incremento del consumo, como por la incorporación de nuevos abonados, de acuerdo a las regulaciones de la CNEL SD.

La planificación de las redes de distribución debe contemplar toda la urbanización proyectada. Cuando la demanda sobrepase la capacidad máxima instalada, la CNEL SD realizará las ampliaciones y/o modificaciones necesarias en las instalaciones existentes.

Los valores de carga instalada y consumo de energía deben ser revisados periódicamente hasta que éstos sean confirmados y/o modificados en base a resultados de estudios de demanda por parte de ARCONEL y de la CNEL SD, en sujeción a datos estadísticos que ésta elabore y/o conforme. En todo caso, se efectuarán las consultas respectivas a los organismos pertinentes.

2) **Parámetros de Diseño:** Todas las obras de distribución deberán sujetarse a lo establecido por el ARCONEL y la CNEL SD.

3) **Franjas de Servidumbre:** Se refiere a servidumbres que se imponen, con la finalidad de establecer limitaciones en las construcciones en general, para evitar accidentes personales, materiales y suspensión del servicio eléctrico, considerando el peligro que representan las líneas de transmisión eléctricas, estas servidumbres son dictadas por la ARCOTEL (Resolución N°. ARCOTEL-018/18), dependiendo del nivel de tensión, esto es:

a) 230 kV, 30 m, 15 m a cada lado del eje de la línea.
b) 138 kV, 20 m, 10 m a cada lado del eje de la línea.
c) 69 kV, 16 m, 8 m a cada lado del eje de la línea.
d) 500 kV, 60 m, 30m a cada lado del eje de la línea.

Las distancias indicadas en la tabla se aplican bajo las siguientes condiciones:

e) 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;
f) 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 siguientes distancias de seguridad de conformidad a la tabla del numeral 5, literal a y del numeral 4 del actual artículo de la presente normativa).

Las empresas eléctricas distribuidoras podrán declarar en casos especiales franjas de servidumbre para redes eléctricas con los voltajes establecidos en la siguiente tabla, cuando se justifique por razones de naturaleza técnica, social o ambiental, en zonas rurales.

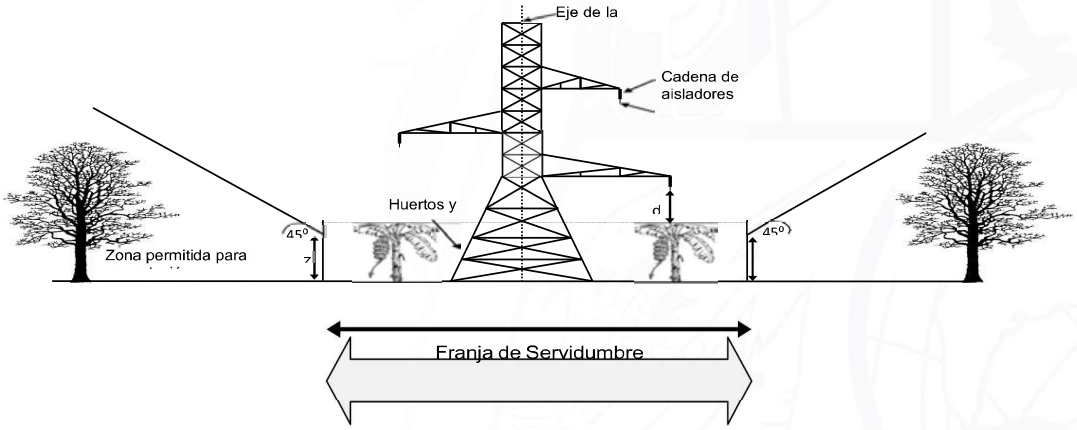
Voltaje (kV)	Ancho de la franja
34, 5 < V ≤ 46	16 m
13, 8 < V ≤ 34,5	12 m
13,8	6 m

Dentro de la franja de servidumbre está prohibido el levantamiento de construcciones o edificaciones de cualquier tipo.

4) Distancias mínimas de la línea a la vegetación

La siembra de especies dentro de las franjas de servidumbre (banano u otros cultivos) se puede realizar, siempre que se mantenga una distancia mínima (d) desde el conductor más bajo hacia la parte superior de la vegetación o cultivo en edad adulta, aplicando los siguientes valores:

a) Voltajes iguales o inferiores a 69 kV, d= 4 m;
b) Voltaje superior a 69 kV hasta 230 kV, d= 6 m; y,
c) Voltajes mayores a 230 kV, d= 9 m.



Voltajes	Distancia mínima de la línea a la vegetación (d) metros	Distancias de referencia, zona permitida para vegetación mayor (z) metros
V ≤ 69 kV	4	2,5
69 kV < V ≤ 230 kV	6	3
V > 230 kV	9	3,5

5) Distancias de seguridad de conductores a edificaciones

a) Distancias verticales de seguridad (DV)

En la siguiente tabla se muestran las distancias verticales en función del voltaje, para conductores y partes rígidas energizadas.

Voltaje (V) / Distancias (m)	Conductores		Partes rígidas energizadas no protegidas (Barras)	
	0 a 750 V	750 V - 22 kV	0 a 750 V	750 V- 22 kV
Vertical arriba o abajo de techos oproyecciones no accesibles a personas.	3,2	3,8	3,0	3,6
Vertical arriba o abajo de techos, cornisas y balcones, fácilmente accesibles a personas.	3,5	4,1	3,4	4,0

Resolución N°. ARCOTEL-018/18.

Para voltajes mayores a 22 kV, las distancias de seguridad especificadas en tabla del numeral 3 del presente artículo se deberán incrementar 0,01 m por cada kV en exceso de 22 kV, y realizar una corrección de 3% por cada 300 m de altura, a partir de los 1000 m sobre el nivel del mar. Para tal efecto se aplicará la siguiente formula:

$$Dv = Du + (0.01 * (Vn - 22)) * (1 + 0.01 * fc)$$

Donde:

Dv= Distancia vertical

Do= Distancia vertical de seguridad indicada en la tabla del numeral 5 del presente artículo.

Vn= Voltaje fase-fase nominal del conductor

fc= Factor de corrección a partir de los 1000 m sobre el nivel del mar

Donde fc = 0 si es menor a 1000 msnm; fc = 3 desde 1000 msnm hasta 1300 msnm, fc = 6 desde 1300 msnm hasta 1600 msnm y, así sucesivamente, por cada 300 m.

b) Distancias horizontales de seguridad (DH)

Las distancias en reposo (HR) de la tabla (a) son sin viento, cuando los conductores son desplazados de su posición, por una presión de viento, se podrá utilizarán los valores de la tabla (b).

Tabla (a). - Distancias mínimas de seguridad horizontal de conductores energizados

en reposo a edificios, anuncios publicitarios, carteleras, chimeneas, antenas de radio y televisión, tanques y otras instalaciones excepto puentes.

Voltaje de la línea	Distancia de seguridad horizontal HR, deconductores en reposo (m)
0 a 750 V	1,7
750 V a 22 Kv	2,3
Mayores a 22 Kv	$H_R = 2.3 + 0.01 * (V - 22)$ Donde V se encuentra en kV

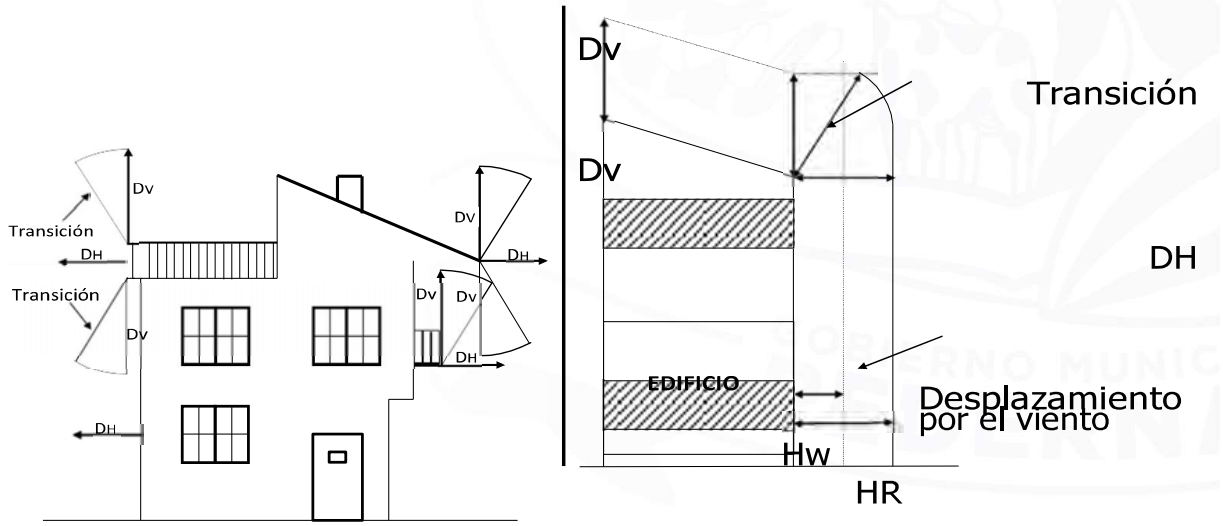
Tabla (b). - Distancias mínimas de seguridad de conductores energizados a edificios, anuncios, carteles, chimeneas, antenas de radio y televisión y otras instalaciones, bajo viento.

Voltaje de la línea	Distancia de seguridad horizontal Hw, en el casode desplazamiento por viento (m)
0 a 750 V	1,1
750 V a 22 kV	1,4
Mayores a 22 kV	$H_W = 1.4 + 0.01 * (V - 22)$ Donde V se encuentra en kV

Para el caso de instalaciones de avisos publicitarios, letreros giratorios u otros similares, el propietario deberá coordinar, con el titular de la línea involucrada, el cumplimiento de las distancias mínimas de seguridad.

c) Transición entre distancia horizontal (DH) y vertical (DV)

La distancia horizontal (DH) y la distancia vertical (DV), representan la separación entre el conductor y la edificación, como se ilustra en la siguiente figura:



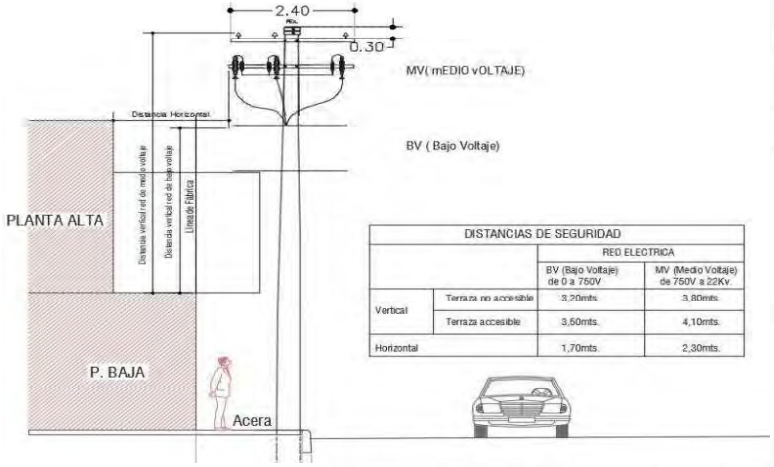
Donde:

Dv= Distancia de seguridad vertical

DH= Distancia de seguridad horizontal, la cual corresponderá a HR o Hw en función del viento HR= Distancia mínima de seguridad horizontal requerida cuando el conductor está en reposo

Hw= Distancia mínima de seguridad horizontal requerida cuando el conductor es desplazado hacia la edificación por acción del viento.

DETALLE DE RETIROS DE LA CONSTRUCCION HACIA LA RED ELECTRICA



DISTANCIAS DE SEGURIDAD		RED ELECTRICA	
		BV (Bajo Voltaje) de 0 a 750V	MV (Medio Voltaje) de 750V a 22Kv.
Vertical	Terraza no accesible	3,20mts.	3,80mts.
	Terraza accesible	3,50mts.	4,10mts.
Horizontal		1,70mts.	2,30mts.

d) Distancia de conductores a otras estructuras de soporte.

Los espacios libres de conductores eléctricos que pasen próximos a otras estructuras de soporte, tales como estructuras de soporte de señales de tráfico, estructuras de iluminación vial, deben estar separados de cualquier parte de esas estructuras por distancias no menores que las siguientes:

Distancia	Con viento		Sin viento
Horizontal (m)	0≤ V ≤750 V	750< V ≤22 kV	0 ≤ V ≤50 kV
	1,1	1,4	1,5
Vertical (m)	0< V ≤22 kV		0 kV ≤ V ≤50 kV
	1,4		1,7

e) Distancias de seguridad para vías de tránsito.

Estas distancias se refieren a la altura mínima que deben guardar los conductores y cables de líneas aéreas respecto a vías de tránsito de personas y vehículos, vías férreas y superficies con agua. Las distancias de seguridad mínimas para este caso son las indicadas en la siguiente tabla.

Vías y superficies bajo los conductores		Nivel de voltaje	
		0≤ V ≤750 V	750< V ≤22 kV
Vías férreas		7,5	8,1
Vías de tránsito de vehículos		5,0	5,6
Aceras o caminos accesibles sólo a peatones		3,8	4,4
Aguas donde no está permitida la navegación		4,6	5,2
Aguas navegables con una superficie de:	Menores a 0,08 km^2	5,6	6,2
	Mayor a 0,08 hasta 0,8 km^2	8,1	8,7
	Mayor a 0,8 hasta 8 km^2	9,9	10,5
	Sobre 8 km^2	11,7	12,3

Las distancias se aplican bajo las siguientes condiciones:

La condición que ocasione la mayor flecha final: temperatura en los conductores de hasta 50ºC, sin desplazamiento de viento, o la temperatura máxima del conductor para la cual fue diseñada la operación de la línea sin desplazamiento de viento, cuando esta temperatura es mayor de 50º C.

Para voltajes mayores a 22 kV, las distancias de seguridad especificadas en la tabla se deberán incrementar 0,01 m por cada kV en exceso de 22 kV, y realizar una corrección de 3% por cada 300 m de altura, a partir de los 1 000 m sobre el nivel del mar. Para tal efecto se aplicará la siguiente fórmula:

$$D_V = D_U + (0.01 * (V_n - 22)) * (1 + 0.01 * f_c)$$

Donde:

Dv=Distancia vertical

Do= Distancia de seguridad indicada en la Tabla.

Vn= Voltaje fase-fase nominal del conductor

fc= Factor de corrección a partir de los 1000 m sobre el nivel del mar

Donde fc=0 si es menor a 1000 msnm; fc=3 desde 1000 msnm hasta 1300 msnm, Fc=6 desde 1300 msnm hasta 1600 msnm y, así sucesivamente, por cada 300 m.

f) Distancias de seguridad para líneas de alto voltaje en zonas urbanas o áreas industriales.

Para líneas de transmisión con voltaje nominal superior a 40 kV que crucen zonas urbanas o áreas industriales, y para las cuales las construcciones existentes imposibilitan dejar la franja de servidumbre establecida en la figura del numeral 4 del presente artículo, se deberá construir la línea aérea bajo los siguientes requisitos:

3) Cumplir los límites permisibles para los campos eléctrico y magnético establecidos para público en general en la normativa ambiental vigente;

6) Cumplir los niveles de ruido acústico establecidos en la normativa ambiental vigente;

7) Cumplir las distancias de seguridad, teniendo en cuenta los máximos movimientos

de acercamiento a la edificación que pueda tener el conductor, estas distancias se deben medir entre la proyección vertical más saliente del conductor y el punto más cercano de la edificación.

En caso de que no sea factible cumplir con los requisitos antes señalados, se podrá optar por la instalación de cables subterráneos.

Para la construcción de nuevas líneas de alto voltaje que obligatoriamente crucen instalaciones e infraestructura de transporte de hidrocarburos o agua, las empresas de distribución o trasmisión de energía eléctrica deberán respetar las distancias de seguridad que correspondan, las cuales se determinarán técnicamente, en coordinación y de acuerdo, con las instituciones y empresas involucradas.

En las mismas no se permitirá ningún tipo de construcción, se permitirá el cultivo de vegetación de cualquier tipo, siempre que su máximo desarrollo no sobrepase una altura de 4m.

7) Distancias de Seguridad a líneas de 69kV, para zonas urbanas

4) Toda construcción y/o edificación debe mantener una separación mínima de 4 m., horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea o a su proyección al suelo, hacia cualquier punto NO ACCESIBLE de la edificación.

8) Toda construcción y/o edificación debe mantener una separación mínima de 5 m., horizontal y/o vertical, al conductor más cercano de la línea o su proyección al suelo, hacia cualquier punto ACCESIBLE de la edificación.

9) Toda construcción y/o edificación debe mantener una separación mínima de 4 m., vertical, en áreas NO ACCESIBLES al conductor más cercano de la línea.

10) Para la colocación o instalación de cualquier estructura o construcción adicional a las viviendas o edificaciones, como rótulos, vallas publicitarias, mallas y cerramientos, etc., debe mantenerse una distancia mínima de 4 m., horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea o a su proyección al suelo, hacia cualquier punto NO ACCESIBLE.

11) Las líneas de transmisión o subtransmisión dentro de nuevas urbanizaciones deben quedar dentro del parterre central de avenidas, si son líneas de doble circuito, o de las aceras de las calles, si son líneas de un circuito; cuidando que se mantengan las distancias de seguridad en las edificaciones que se proyecten.

12) Los árboles en zonas cercanas a las líneas de transmisión o subtransmisión, dentro de una franja de 8
m. a ambos lados del eje de la línea, no deben sobrepasar los 4 m. de altura en su máximo desarrollo. Esta regulación debe ser respetada en la siembra de árboles en parterres de avenidas, aceras de calles y patios de casas o edificaciones.

h) Distancia de Seguridad a Líneas de 138kV, para zonas urbanas.

5) Desde cualquier punto NO ACCESIBLE de una edificación debe existir una separación mínima de 5 m., horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea, o a su proyección al suelo.

13) Desde cualquier punto ACCESIBLE de la edificación debe existir una separación

mínima de 6 m., horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea, o a su proyección al suelo.

14) Para la instalación de otras estructuras y construcciones adicionales a las viviendas o edificaciones, como rótulos, vallas publicitarias, mallas, cerramientos, etc., debe mantenerse una distancia mínima de 5 m. horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea o a su proyección al suelo, hacia cualquier punto NO ACCESIBLE.

15) Para la construcción de urbanizaciones nuevas en terrenos por los que crucen líneas de transmisión o subtransmisión, las líneas deben quedar ubicadas dentro del parterre central de avenidas, si son líneas de doble circuito, o en las aceras de las calles, si son líneas de un circuito; para que se mantengan las distancias de seguridad antes señaladas en la construcción de las edificaciones que se proyecten.

16) Los árboles en zonas cercanas a las líneas de transmisión o subtransmisión, dentro de una franja de 10m. a ambos lados del eje de la línea, no deben sobrepasar los 4 m. de altura en su máximo desarrollo, fuera de esta franja de seguridad debe cuidarse de que los árboles no excedan el perfil máximo de altura señalado.

17) Esta regulación debe ser respetada para la siembra de árboles en el parterre de avenidas, las aceras de calles y en patios de casas o edificaciones.

18) Estas normas rigen también para otro tipo de construcciones, accesorios o estructuras en las proximidades de las líneas de transmisión o subtransmisión, como rótulos, vallas publicitarias, cerramientos, etc., que pueden poner en riesgo las instalaciones eléctricas y la continuidad del servicio.

i) **Casos Especiales:** Los casos especiales no contemplados deben ser resueltos por la CNEL SD mediante solicitud por escrito cuyo resultado dependerá de la inspección, análisis e informe respectivo.

j) Tipo de Postes y estructuras: En las líneas de transmisión y sub transmisión se utilizarán:

Línea	Tipo de poste	Altura	Perfil	Excavación Profundidad Lado
69 Kv	Hormigón	18	0 ,8 x 0 ,3	2,50 1,00 x 0,60
	Tubular hierro	15	0,3 diámetro	2,00 0,6 x 0,6
	Torre reticulada metal		1,30 x1,30 (en la base)	Según esfuerzo
138	Hormigón	21	0 ,8 x 0 ,3	2,50 1,00 x 0,60
Kv	Torre reticulada metal	18	1,50 x1,50 (en la base)	Según esfuerzo

k) Responsabilidad: La CNEL SD debe proveer los planos con la señalización de las líneas de 69 Kv y 138 Kv, existentes en las áreas urbana y rural del Cantón Pedernales y sus actualizaciones.

l) Rediseño: En las vías expresas y colectoras, existentes y proyectadas, las empresas encargadas del suministro eléctrico, telefónico y de comunicaciones, públicas o privadas, deberán cambiar o proyectar sus redes aéreas a subterráneas, con el objetivo de disminuir la contaminación visual que actualmente presentan las mismas.

Art. 449.- Sistema de distribución de la red telefónica. - La CNT SD, deberá considerar en su planificación, la respectiva infraestructura telefónica con el objetivo

de garantizar el servicio, conforme a las proyecciones de crecimiento y zonificaciones previstas en el PDOT SD.

1) Se debe prever la instalación de un par por cada lote de una urbanización como mínimo.
2) Cuando la urbanización proyectada necesite de 1000 líneas telefónicas o más, se destinará un lote de terreno, mínimo de 200 m2 para la construcción de una central telefónica, o lo que disponga la CNT.

Art. 450.- Instalaciones de gas combustible (GLP) para edificaciones de uso residencial, comercial o industrial. - Las distancias mínimas que se deben cumplir al proyectar, construir, ampliar o reformar instalaciones de gas combustible para edificaciones de uso residencial, comercial y/o industrial, así como las exigencias mínimas de los sitios donde se ubiquen los artefactos o equipos que consumen gas combustible, debe guardar total conformidad con la norma NTE INEN 2260:2011.

La responsabilidad del manejo del gas en tales instalaciones es de la empresa proveedora de gas.

Sección Séptima
Espacio Público y Mobiliario Urbano

Art. 451.- Clasificación del mobiliario. - Para esta normativa el mobiliario urbano se clasifica en los siguientes grupos:

1) Elementos de comunicación: mapas de localización, planos lugares de interés, informadores de temperatura y mensajes, relojes, teléfonos, carteleras locales, buzones y publicidad.
2) Elementos de organización: mojones, paraderos, tope-llantas y semáforos.
3) Elementos de ambientación: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, cerramientos de parterres y áreas verdes, rejillas de árboles, jardineras, bancas, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
4) Elementos de recreación: juegos infantiles y similares.
5) Elementos de servicio: soportes de bicicletas, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo.
6) Elementos de salud e higiene: sanitarios públicos, recipientes para basuras.
7) Elementos de seguridad: barandas, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad, cámaras de televisión para tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

Art. 452.- Criterios indicativos de implantación. -

Los criterios de localización y las dimensiones del mobiliario serán determinados por la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial.

1) Es recomendable que los elementos de mobiliario urbano se agrupen en núcleos, para comodidad del usuario y control y seguridad del mobiliario.

2) Los núcleos de servicio pueden concentrar elementos como: parada de bus, sanitarios, cabina telefónica, kiosco de servicios (periódicos, confites), buzón de correo, etc.
3) Bandas de equipamiento en aceras: Se deben usar siempre que exista un área mínima para circulación peatonal de acuerdo a la NTE INEN 2243-2011.
4) Las bandas deben estar ubicadas fuera de las vías de circulación peatonal, adyacentes a ellas al lado exterior. El ancho mínimo de la banda de equipamiento debe ser de 0,60 m. (referencia NTE INEN 2314:01)
5) Toda intervención en el espacio público debe ser aprobada por la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial.

Art. 453.- Elementos de comunicación. -

1) **Teléfonos Públicos (referencia NTE INEN 2314:01):** Las cabinas de teléfono y teléfonos públicos deben cumplir los siguientes requisitos:

a) En espacios exteriores deben estar dentro de las bandas de equipamiento, sobre piso duro de 0,90 m. x 0,90 m. y provistos de cubierta.
b) Las cabinas ubicadas en las bandas de equipamiento deben permitir un espacio mínimo de circulación de 0,90 m. de ancho, si el acceso es paralelo al sentido de circulación; y 1,50 m. si el acceso es perpendicular al sentido de circulación.
c) Los teclados y ranuras para monedas, tarjetas magnéticas y otros comandos deben estar entre los 0,80 m. y 1,20 m. de altura del nivel del piso terminado.
d) Estos elementos no pueden tener anuncios con fines comerciales o políticos.
e) Para usuarios con discapacidad o movilidad reducida, una cabina de cada 20 debe tener las dimensiones referentes a cabinas telefónicas para esas personas.
f) Las empresas telefónicas deben coordinar con la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial el diseño del teléfono y de su entorno inmediato, para garantizar que su localización sea en lugares de fácil acceso y visibilidad, evitar molestias o peligros a la circulación peatonal y no obstaculizar la visibilidad.
g) De preferencia, se deben localizar en áreas de actividad intensa: paradas y terminales de transporte, zonas comerciales, edificios públicos, centros comerciales, parques y equipamientos recreativos, priorizando los sectores con servicio domiciliario deficiente.
h) El piso adyacente a los teléfonos públicos debe tener una textura rugosa que permita su fácil detección para el usuario limitado visual, sin que sea obstáculo a los peatones.
i) La señalización del teléfono debe permitir la fácil comprensión al usuario analfabeto o extranjero, mediante el uso de códigos internacionales.
j) Las casetas para teléfonos públicos pueden convertirse en obstáculos, por lo que su uso debe restringirse a sitios con altos índices de contaminación acústica e inseguridad ciudadana. En otros lugares son preferibles las cabinas abiertas.
k) El teléfono público debe tener iluminación artificial que permita su uso nocturno.
l) Las cabinas de teléfono y teléfonos públicos para personas con discapacidad o movilidad reducida deben cumplir con los siguientes requisitos: el interior libre de las

cabinas debe ser de 0,90 m. de ancho por l.30m. de largo y 2,05 m. de altura. Tanto los teclados como ranuras para monedas, tarjetas magnéticas y más comandos deben estar a 0,80 m. de altura y ser accionables con una sola mano. La cabina debe estar provista de un asiento abatible de 0,40 m. x 0,40 m. y la puerta debe tener un sistema de apertura que no ocupe el área interior de la cabina según la NTE INEN 2309:01.

2) **Buzón de Correos:** Los buzones de correo deben cumplir con los siguientes requisitos:

a) Localizarse en lugares de fácil acceso, visibilidad y control.
b) No deben dificultar la circulación peatonal, ni obstaculizar la visibilidad.
c) Pueden ser elementos aislados o adosados a paredes o postes de alumbrado público.

Dimensión	Mínimo (m)	Máximo (m)
Altura	0.70	1.00
Ancho	0.40	0.40
Longitud	0.20	0.20

d) Sus distancias relativas, con referencia a la proyección horizontal de la cara externa del buzón deben ser:

Referencia	Distancia (m)
de la esquina, desde la línea de fábrica	5.00
del bordillo	0.50
de la línea de fábrica	2.00
de la entrada y salida de vehículos	2.00
del paso de peatones	2.00
de otro elemento de mobiliario urbano grande	3.00

Art. 454.- Elementos de organización.

1) **Mojones:** De acuerdo a su uso son de tres tipos:

a) Mojón bajo: Para proteger al peatón del vehículo.
b) Mojón mediano o banca: Para definir áreas y protección; utilizado para descanso.
c) Mojón alto: Protección y ornamentación: Puede usarse para iluminación baja del espacio.
d) Su diseño puede incluir argollas y cadenas fijas o removibles; deben localizarse a 0,40 m. del filo del bordillo en los tramos viales y esquinas. En los cruces peatonales, se deben ubicar próximos a los pasos cebra.
e) Demarcan espacios, indican sentidos y marcan los accesos vehiculares a las edificaciones en corredores de uso múltiple.
f) Deben fabricarse con materiales durables y resistentes a los impactos y ser diseñados para que no representen obstáculos ni peligro para los peatones.

Dimensiones	Bajo (m)	Medio (m)	Alto (m)
Altura	0,30	0,50	0,65
Ancho	0,12 5	0,25	0,35

El diseño y localización de los mojones debe ser aprobado por la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial, en función del plan detallado de cada sector.

2) **Paradas para Transporte Público** (referencia NTE INEN 2246:00 y 2247:00 y NTE INEN 2292:2011 y al Plan de Transporte y Movilidad):

Son elementos ordenadores del sistema de transporte, para el uso eficiente y disciplinado de la vialidad y el transporte público.

El diseño y localización de las paradas obedece al Plan de vialidad, transporte y movilidad sustentable de Pedernales.

Deben ubicarse cerca a los nodos generadores de tráfico como escuelas, fábricas, hospitales, terminales de transporte, edificios públicos, etc.

Su diseño debe incluir un espacio exclusivo para las personas con discapacidad y movilidad reducida, de 1,80 m. Por lado, ubicado para el fácil acceso al medio de transporte. Todas las paradas deben permitir la accesibilidad a las personas con discapacidad y movilidad reducida.

Características:

a) Estructura fija.
b) Proveer información y orientación sobre las rutas de transporte y horarios de servicio.
c) Proteger a los usuarios del clima: sol, lluvia y viento.
d) Ser tan transparente como sea posible para que no se torne en una barrera arquitectónica.
e) Tener bancas para la espera de niños, ancianos, enfermos y otros usuarios.
f) En lo posible, disponer de elementos complementarios: sanitarios y teléfonos públicos, luminarias, reloj, bancas, buzón de correos, recipiente para basuras.
g) Referencias de implantación.

De la esquina a partir de la línea de fábrica 25 Del bordillo (proyección de la cubierta) 0,50
v.
De la línea de fábrica (proyección de la cubierta) 2,00 Área útil no mayor al 50% del ancho de la calzada.
vi
vii

Art. 455.- Elementos de señalización.

1) **Semáforos (referencia NTE INEN 2314:01)**

Requisitos generales

a) Los semáforos peatonales deben estar equipados con señales acústicas y

vibratorias que sirvan de guía a las personas con deficiencia 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 según normas internacionales.

b) Al determinar los tiempos de cruce de semáforos peatonales y vehiculares, se debe considerar los tiempos mínimos que las personas con discapacidad movilidad reducida requieren para realizar el cruce.

Requisitos específicos

a) El poste de sujeción del semáforo debe colocarse a 0,60 m. del bordillo de la acera siempre que el ancho libre restante de ésta sea igual o superior a 0,90 m. Si es inferior debe ser instalado en la pared con la base a 2,40 m. o más del nivel de la acera.

c) Los soportes verticales de los semáforos deben tener sus cantos redondeados. El tono acústico de cambio de señal debe tener un sonido inicial de 2kHz e ir disminuyendo en frecuencia a 500 Hz. Además, tendrá un pulso de tono de 500 Hz con una repetición rápida de aproximadamente 8 Hz.

d) La señal vibratoria que indica no cruzar debe tener un pulso de repetición de 0,52 Hz y la señal que indica cruzar debe tener un rápido pulso de 8 Hz. En los semáforos peatonales el pulsador para accionar el cambio de la luz debe situarse entre 0,80 m. y 1,20 m. desde el nivel del piso terminado.

e) El poste de sujeción del semáforo debe tener un diámetro mínimo de 0,10 m. El botón pulsador entre 20 mm. y 55 mm. de diámetro.

f) Los semáforos para ciclistas deben tener una altura máxima de 3,50 m. Obligatoriamente, deben estar sincronizados con los semáforos vehiculares, dejando de 3 segundos a 5 segundos de preferencia para el arranque.

Art. 456.- Elementos de ambientación.

1) **Luminarias.** Consideraciones para el diseño:

a) El poste y la luminaria deben considerarse como elemento integral del diseño.

b) La posibilidad de dar calidades particulares a los espacios a través de la iluminación.

c) La selección y localización de la fuente de luz debe relacionar el diseño (tipo de luz, color) con la intensidad necesaria, determinada técnicamente, en relación con el área servida.

d) El poste debe diseñarse como un elemento permanente del espacio público, tomando en cuenta su capacidad para ordenar con su localización y diseño el paisaje urbano.

Tipos y dimensiones:

Las luminarias utilizadas en el espacio público se agrupan en siete categorías:

Tipo	Uso	Altura (m)	Separación (m)

Poste central	Nodos de alta concentración e intersecciones viales importantes	15	Entre 30 y 33
Poste central doble	Parterres	10 o 12	Entre 30 y 33
Poste Lateral	Aceras	10 o 12	30
Luminaria unilateral o central	Pasajes peatonales, plazas, plazoletas y parques	5	7
Aplique	En paredes de las edificaciones en vías estrechas o zonas comerciales, para evitar postes y facilitar la circulación.	2 ,50	Variable
	Áreas históricas y comerciales 2 ,50 (interiores) Variable 4,50 (calles).		
En bolardo	Sobre muros de cerramiento, para definir espacios de circulación, iluminarlosy delimitar espacios reducidos		

Parámetros de diseño:

b) El tipo de foco utilizado debe estar en función de requerimientos técnicos y estéticos.

e) Considerar la arborización; tipo de follaje y porte.

f) Considerar el mobiliario urbano y comportamiento de sus superficies ante la luz; reflexión, transparencia, sombras.

g) Características del entorno construido, edificaciones y pavimentos.

h) Criterios estéticos y de conformación del paisaje urbano.

2) **Bancas (referencia NTE INEN 2314:01):** Deben estar en las bandas de equipamiento o donde no obstaculicen la circulación peatonal (plazas, plazoletas, parques, nodos de actividad y corredores de uso múltiple), colocadas sobre piso duro y con un sistema de anclaje fijo para evitar su inestabilidad.

Deben tener un espacio lateral libre de 1,20 m. de ancho, por lo menos en uno de sus costados. El asiento debe estar a 0,45 m. sobre el piso terminado y ser ergonómico.

Su forma debe ser apropiada a su función; tener materiales perdurables, permitir la rápida evacuación del agua y no tener cantos agudos.

Dimensión	Mínimo (m)	Máximo (m)
Altura	0.40	0.45
Ancho	0.30	0.40
Longitud	1.80	2.40

El diseño de bancas para el espacio público debe ser aprobado por la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial y responder al plan de imagen urbana del sector.

3) **Árboles (referencia NTE INEN 2314:01):** Los árboles y plantas aledaños a las circulaciones peatonales deben tener el cuidado y mantenimiento que permita el cumplimiento de esta norma.

El tronco, ramas y follaje, no deben invadir el área peatonal en una altura mínima de 2,20 m., medidos desde el nivel del piso terminado de la vía peatonal en todo el ancho.

Los árboles en áreas de circulación peatonal deben estar señalizados con cambio de textura en el piso en un ancho de 0,90 m. desde el borde de su jardinera.

Las jardineras fuera de la banda de equipamiento deben estar señalizadas con cambio de textura en el piso en un ancho de 0,90 m. hacia todos los costados en los que haya espacio de circulación peatonal.

El ancho mínimo entre dos jardineras es de 0,90 m. La vegetación de las jardineras ubicadas al nivel del piso terminado de la vía peatonal no debe extender su follaje fuera del perímetro de ellas.

Las jardineras en línea de fábrica no deben colgar su vegetación por debajo de 2,20 m. medidos desde el nivel del piso terminado de la vía peatonal.

4) **Protectores de árboles.** Pueden ser fabricados de varilla, pletina, tubo metálico, madera u otros materiales que aseguren la protección y mantenimiento del árbol. Debe cuidarse que su diseño sea compatible con los demás elementos de mobiliario.

Dimensión	Mínimo (m)	Máximo (m)
Altura	0.90	1.60
Radio	0.50	2.00

Los diseños de los protectores serán aprobados por la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial.

5) **Rejillas de protección de árboles (referencia NTE INEN 2314:01).** Deben situarse en las zonas duras en las que existe arborización de mediano y gran porte, cuando se prevean jardineras a ras de piso o elevadas. Pueden fabricarse de hierro, concreto u otros materiales que garantice su resistencia y durabilidad.

Dimensión	Mínimo (m)	Máximo (m)
Radio	0.80	1.20

El diseño debe ser integral en su anclaje 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 GADM- Pedernales debe 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 a 11 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.

La superficie del material para tapas de registro perforadas y rejillas reticuladas debe ser antideslizante en seco y en mojado.

6) **Cerramiento de parterres y áreas verdes.** Los cerramientos de parterre y de áreas verdes pueden realizarse con verjas de metal u otros materiales y cuyo diseño debe aprobar la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial, siendo sus alturas 0,30 m. en parterres y 0,60 m. en áreas verdes.

7) **Monumentos y esculturas.** Su localización depende de su calidad, magnitud e importancia y el interés de recuperar espacios públicos considerados de modo integral. Los diseños, localización, escala, material, textura y contraste deben ser revisados y aprobados por la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial.

8) **Relojes.** Su diseño, dimensiones y ubicación deben ser aprobadas por la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial. Pueden situarse en calles, avenidas, plazas, plazoletas, parques y edificios públicos, observando las siguientes consideraciones:

a) Localizados en lugares de fácil visualización, sin obstaculizar el tránsito peatonal y la visibilidad de vehículos y peatones.
b) El borde inferior del panel deberá estar entre 2,50 m. y 2,80 m. de altura. El borde superior a una altura máxima de 5,00 m.
c) La acometida de la alimentación eléctrica deberá ser subterránea.
d) Su distancia respecto a otros elementos publicitarios, debe ser 50 m. Dar preferencia a las vías sin arborización.

Distancias relativas de localización, teniendo como referencia el eje de la columna: c) 5,00 m. de otro elemento similar.
e) 15,00 m. de otro elemento grande (kioscos, cabinas).
f) 5,00 m. del eje del tronco de un árbol.
g) 0,50 m. del eje de la columna al filo del bordillo, con una distancia mínima de 0,20 m. del extremo del panel al filo del bordillo.

9) **Fuentes y surtidores de agua. Pueden situarse en senderos, parques, plazoletas, aceras.**

a) Los surtidores deben tener sistemas de recirculación del agua, pueden contar con diferente presión de agua y ser iluminados.
b) Los diseños y localización deben ser aprobados por la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial.

Art. 457.- Elementos de servicios.

1) **Cabinas y kioscos para ventas.** Su implantación se debe articular al sistema de transporte público. Solo se permiten en el espacio público junto al sistema de estaciones y terminales del transporte, en los siguientes casos:

a) En parques ubicados sobre vías arteriales.

b) En vías arteriales, con separación mínima de 160 m entre similares.
c) Cuando son parte de la estructura fija del sistema de transporte público.

El diseño, localización y dimensiones los determinará la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial.

Art. 458.- Elementos de salud pública e higiene.

1) **Baño público.** Su instalación no debe obstruir el espacio público.

Su ubicación obedece a criterios de intensidad del uso del lugar, lo que determina la distancia entre módulos que puede estar entre los 200 m. y 500 m.

Los baños pueden ser localizados en:

a) En vías arteriales, integrados con las paradas de buses para evitar su dispersión.
b) Espacios residuales: de puentes vehiculares, garantizando facilidades para su acceso.
c) Parques u otros espacios públicos abiertos, de acuerdo a la zonificación particular de cada espacio.

El baño público debe ser de uso individual, pues unidades mayores generan impactos altos.

Por higiene, se recomienda el uso de la silla turca para evitar el contacto corporal con el aparato sanitario, (excepto en sanitarios para minusválidos).

Su limpieza debe ser con fluxómetro y chorros de agua y desinfectante que limpie el interior del módulo al accionar el fluxómetro.

Dimensión	Mínimo (m)	Máximo (m)
Altura	2.30	2.60
Ancho	1.20	1.60
Longitud	2.00	2.60

El diseño y localización de los baños públicos deben ser aprobados por la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial.

2) **Basureros públicos (referencia NTE INEN 2314:01).** La separación de los basureros está en relación a la intensidad de los flujos peatonales. La distancia no debe ser más de 50 m. en áreas de flujo medio y 25 m. en áreas de flujo alto. En áreas residenciales, con bajos flujos de peatones por lo menos un basurero, por lado, en cada manzana.

Los basureros deben estar ubicados en las bandas de equipamiento o en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal (plazas, plazoletas, parques, áreas de protección ecológica). Si el basurero tiene la abertura en la parte superior, ésta debe estar a 0,80 m. sobre el piso terminado. Si la abertura es lateral al sentido de circulación, la altura debe estar entre 0,80 m. y 1,20 m.

Los basureros de sistema basculante deben estar provistos de un seguro que permita accionar exclusivamente a los responsables de la descarga.

Art. 459.- Pavimentos en espacios de circulación peatonal (Referencia NTE INEN 2301:01).

En espacios exteriores, las superficies deben ser homogéneas, libres de imperfecciones y de características antideslizantes en mojado.

Si el pavimento está compuesto de piezas, los materiales empleados no deben tener una separación mayor a 11 mm. En una profundidad máxima de 3 mm.

La diferencia de los niveles generados por el grano de textura no debe exceder a 2 mm.

Si los espacios de circulación peatonal son lisos, la señalización de piso debe realizarse mediante un cambio de textura.

La compactación para vías de suelo natural o tierra apisonada no debe ser menor al 90% del ensayo proctor estándar en condiciones climatológicas desfavorables, y la densidad no será menor al 75% de su valor en seco.

Las texturas direccionales tienen por objetivo el conducir al peatón hacia un fin determinado; estas deben tener un recorrido no mayor a 3 m. de longitud, los canales o líneas de dirección no deben tener un espaciamiento mayor a 11 mm.

Sección Octava

Arborización Urbana

Art. 460.- Criterios morfológicos de manejo

El manejo del árbol desde el punto de vista de su morfología comprende:

1) **Porte.** Diámetro transversal de la copa del árbol en la etapa de mayor desarrollo; se clasifica en:

a) Pequeño: diámetros 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, lo cual determina la distancia de separación de siembra entre árboles. En general, la distancia mínima de siembra en función del porte es:

d) Alto: distancia entre ejes de 10 a 15 m.
d) Mediano: de 5 a 7,5 m.
e) Bajo: mínimo el radio de la copa de la especie arbórea.

2) **Densidad de follaje.** La densidad del follaje influye en la visibilidad, el paso de la luz solar, viento, ruido, olores, lluvia y contaminación.

El árbol es una barrera y filtro de partículas y gases contaminantes si actúa en conjunto

con otros árboles, formando masas densas.

La profundidad de la masa arbórea está definida por la densidad, forma del follaje y tipo de hoja, de acuerdo con los siguientes rangos:

a) Árboles de hoja ancha: 40 m.
b) Árboles de hoja angosta: 60 m.
c) Coníferas no resinosas: 80 m.

La densidad de follaje se clasifica en tres categorías:

e) Alta: Mango
d) Media: Ficus
e) Baja: Laurel, palmera

3) **Forma.** La forma del árbol es de 6 tipos: palma, esférica, ovalada horizontal, cónica, globular, ovalada
-vertical. La forma adecuada depende del efecto estético y funcional que se persiga.
4) **Permanencia.** En función de la permanencia del follaje, los árboles se clasifican en:

a) De hoja permanente
b) De hoja caduca

En los sitios donde se requiere la permanencia del follaje a lo largo de la vida útil del árbol (como en parterres, donde el árbol actúa como barrera para la contaminación), la permanencia del follaje es importante para elegir una especie adecuada.

Art. 461.- Criterios de manejo técnico ambientales. - Para elegir una especie arbórea a ser plantada en la ciudad, se debe tomar en cuenta las relaciones recíprocas 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, el árbol puede sembrarse en el suelo o confinarse en macetero u otro elemento similar.

Siembra en maceta: Se debe usar cuando el árbol que siembra cerca a elementos construidos como construcciones viales superficiales (adoquinados, pavimentos, asfaltos), construcciones subterráneas (sótanos, muros de contención, cimientos), edificaciones; cuando es de mediano porte y está ubicado a 2
m. de las mismas, o si el árbol es de alto porte y está ubicado a 4 m. de las edificaciones o redes de servicio público.

La maceta induce el desarrollo de la raíz del árbol a una profundidad que no afecte a las construcciones circundantes.

La maceta debe ser un cajón de concreto reforzado, con un diámetro mínimo 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. Se debe prolongar en el terreno hasta que haga contacto con el suelo natural a una profundidad mínima de 1,50 m.

En la superficie debe tener una rejilla de protección de hierro u hormigón, a nivel de la acera y rellenarse con 1/3 de tierra fértil, 1/3 de materia orgánica descompuesta, fertilizante y 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 debe fijarse un tutor (3 x 0,07 m. de diámetro).

Siembra natural: Para la siembra natural, el manejo es similar al anterior. La excavación se realiza con anticipación, según el tamaño del pan de tierra, siendo usual que tenga 1,20 m. de diámetro y una profundidad mínima de 0,60 m. El pan de tierra debe mantenerse húmedo durante la operación y el árbol se sujetará a un tutor.

2) **Crecimiento.** Es preciso conocer la velocidad de crecimiento de la planta, hasta su máximo desarrollo.

Árboles plantados en un entorno agresivo, por la contaminación y el tráfico de peatones, requieren un crecimiento rápido en los primeros años de vida.

El crecimiento depende de la especie arbórea y de la calidad nutricional del suelo. En general se presentan tres velocidades de crecimiento:

a) Crecimiento lento: 15 años
b) Crecimiento medio: 5 a 15 años
c) Crecimiento rápido: 1 a 5 años

3) **Mantenimiento.** Ciertas especies arbóreas presentan hojas, flores o frutos que caen y ensucian el suelo por lo cual deben evitarse en el entorno urbano, pues son de difícil mantenimiento.

4) **Compatibilidad.** En la siembra de árboles de diferentes especies en un mismo sitio, debe tomarse en cuenta la compatibilidad entre ellas. Algunas especies afectan el entorno circundante haciéndolo inapropiado para el crecimiento de otras.

5) **Comportamiento en el contexto urbano.** Se debe elegir especies arbóreas resistentes a las plagas, la contaminación y la manipulación de los peatones, considerando los costos económicos y ambientales de tener que reemplazarlas.

6) **Fruto, inflorescencia, aroma.** Cuando por razones ornamentales se planta árboles frutales, debe tenerse en cuenta que sus frutos no sean tóxicos, en especial dentro del contexto urbano. Asimismo, debe considerarse el tipo, permanencia y magnitud de la floración, siendo recomendable la selección de especies aromáticas para lugares que tienen niveles altos de contaminación.

Art. 462.- Criterios de manejo urbano, ejes viales. La arborización para zonas viales debe responder y articularse con el entorno: construcciones, redes de servicio, mobiliario, elementos de transporte.

La distancia mínima de un árbol con respecto al paramento de las edificaciones corresponde al radio de la copa del árbol (en su etapa de máximo desarrollo) más 0.50

m.

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 m. El follaje debe empezar a una altura mínima de 3 m.

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 que la disposición de arborización esté a "tresbolillo", con árboles de alto porte. Cuando se utilizan árboles de mediano porte, debe disponerse con dos árboles de mediano porte en reemplazo de uno de alto porte, que deben ubicarse en el tercio medio del tramo entre los dos postes.

Si por razones de diseño se requiere una distancia igual entre árbol y árbol, deben utilizarse especies con densidades de follaje media o baja. En todos los casos debe preverse que la arborización permita el acceso vehicular a los predios. Los árboles deben plantarse a 1,50 m. de redes subterráneas para evitar daño a las tuberías u obstrucciones de la raíz. Para ejes viales es obligatorio el uso de matera, que debe profundizarse hasta hacer contacto con el suelo natural.

Art. 463.- Alternativas de vegetación urbana. - Se recomienda usar vegetación en las fachadas, muros y cubiertas de las edificaciones mediante enredaderas tipo hiedras, buganvillas y otras que tengan flores y emitan aromas agradables, etc.

Art. 464.- Especies para arborización. - Las Direcciones de: Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial, Obras y Ornato y de Saneamiento y Gestión Ambiental deben determinar las especies más adecuadas para la arborización urbana en parques, vías urbanas, bordes de esteros, quebradas y ríos, franjas de protección ecológica, cercas vivas, etc.

Sección Novena
Señalización de Accesibilidad en Espacios de uso Público

Art. 465.- Señalización (Referencia NTE INEN 2239:2000). - Esta norma establece las características que deben tener las señales utilizadas en los espacios públicos y privados para indicar las condiciones de accesibilidad, indicar aquellos lugares donde se proporciona orientación, asistencia e información, etc.

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. Los símbolos deben guardar conformidad con las normas NTE INEN 2241:00 y 2142:00 referentes a:

a) Visuales

Deben estar claramente definidas en su forma, color (contrastante) y grafismo y estar iluminadas, sus superficies no deben tener o causar reflejos que dificulten la lectura del texto o pictograma; no se deben colocar 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.

2) **Ubicación.** Las señales visuales en paredes deben estar a la altura de la vista (1.40 m o más).

Los emisores de señales visuales y acústicas deben estar suspendidos a una altura superior a 2.10 m. Las señales táctiles de percepción manual deben ubicarse entre 0.80 y 1.00 m de altura.

Para personas no videntes, las señales táctiles o de bastón se deben disponer en pasamanos o en cintas que acompañen los recorridos.

Las señales táctiles o de bastón que indiquen la proximidad de un desnivel o cambio de dirección deben realizarse mediante un cambio de textura en el pavimento en todo el ancho del desnivel, en una longitud de
1.00 m. antes y después de dicho desnivel y/o cambio de dirección.

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 manera que sean perceptibles y de fácil interpretación. Las señales de alarma audibles deben producir un nivel de sonido de 80 db y no exceder los 100 db.

Art. 466.- Tránsito y señalización (referencia a NTE INEN 2291:2011). Esta norma establece los requisitos que deben tener los espacios físicos en áreas públicas y privadas, en zonas urbanas y rurales, para la accesibilidad de personas con capacidad y movilidad reducida.

1) **Requisitos generales.** 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, espacios vehiculares y peatonales exclusivos para personas con discapacidad y movilidad reducida, que deben estar señalizados horizontal y verticalmente de acuerdo con las normas NTE INEN 2239:00, 2240:00, 2241:00 y 2242:00.

2) **Requisitos específicos.**

a) Cruces en vías, plazas y parques: En estos espacios, las rampas para personas con discapacidad y movilidad reducida deben estar diferenciadas, con el símbolo universal, de acuerdo con la NTE INEN 2240:00.

b) Las rampas para personas con discapacidad y movilidad reducida deben estar incorporadas dentro de las zonas peatonales establecidas en el Manual Técnico de señales de tránsito vigente y en el CPE INEN 16 partes I, 2 y 3.

c) Si la señalización horizontal no existe, no es suficiente o no cuenta con la visibilidad adecuada, se debe complementar con señalización vertical, especialmente en las vías de flujo vehicular significativo.

d) Espacios de concurrencia masiva: Todo espacio público o privado de afluencia masiva de personas debe tener espacios para estacionamiento vehicular para personas con discapacidad y movilidad reducida; de acuerdo a la NTE INEN 2248:00. Tales espacios deben estar ubicados en los lugares más próximos a las puertas de acceso.

CAPÍTULO III
NORMAS GENERALES DE ARQUITECTURA
Sección Primera
Dimensiones de Locales

Art. 467.- Bases del dimensionamiento. - Las normas establecidas en la presente sección son mínimas y se basan en las funciones o actividades previstas para los locales; el volumen del aire requerido y su renovación; la distribución del mobiliario y de las circulaciones, la altura mínima y la necesidad de iluminación natural. Las medidas lineales y superficies de dimensionamiento de locales corresponden a longitudes o alturas y áreas libres y no entre ejes de construcción o estructura.

Art. 468.- Altura de locales. - A excepción de aquellos locales que en esta normativa se especifiquen con una altura mínima diferente, la altura mínima de locales será de 3.2 m. Excepto si son viviendas, las plantas bajas deberán tener una altura libre de 2.68 m. o mayor.

Art. 469.- Área higiénica sanitaria.

1) Dimensiones mínimas en locales:

a) Espacio mínimo entre la proyección de piezas sanitarias consecutivas 0.10 m.
b) Espacio mínimo entre la proyección de las piezas sanitarias y la pared lateral 0.15 m.
c) Espacio mínimo entre la proyección de la pieza sanitaria y la pared frontal 0.50 m.
d) No se permite la descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria.
e) La ducha debe tener un lado de dimensión mínima libre de 0.60m. Y ser independiente de las demás piezas sanitarias.

Las piezas sanitarias especiales se sujetarán a las especificaciones del fabricante.

Todo edificio de acceso público contará con un área higiénica sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente. (Referencia NTE INEN 2293:01).

Sección Segunda
Iluminación y Ventilación de Locales

Art. 470.- Áreas de iluminación y ventilación en locales. - Todo local habitable tendrá iluminación y ventilación natural, por medio de vanos que permitan recibir aire y luz natural directamente desde el exterior, excepto baños, escaleras, pasillos, parqueaderos, bodegas y otros espacios cerrados, que se ventilarán e iluminarán según artículos 458 al 460 de este cuerpo legal.

Para iluminación, el área mínima total de ventanas será el 20% de la superficie útil del local; Para ventilación, el área mínima será del 30% de la superficie de la ventana, porcentaje incluido dentro del área de iluminación indicada.

Art. 471.- Ventanas (referencia NTE INEN 2312:01). -Esta norma establece los requisitos que deben cumplir las ventanas en los edificios públicos y privados:

1) Cuando el antepecho de la ventana tenga una altura inferior a 0.80 m. se colocará elementos bajos de protección o pasamanos de acuerdo a la NTE INEN 2244:00. En caso de que el diseño arquitectónico considere el uso de ventanas piso-techo interior y/o exterior, se utilizará vidrios de seguridad de acuerdo a la NTE INEN 2067:96.
2) La iluminación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1152:84. Este parámetro se cuantifica por el factor lumínico que mide la relación entre la cantidad de iluminación del interior y del exterior con cielo despejado.
3) La ventilación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1126:84. Para que la renovación del aire sea suficiente, el control de apertura de las ventanas debe ser fácilmente accesible y manejable y cumplir con la NTE INEN de Herrajes.

Art. 472.- Ventilación e iluminación indirecta. - Pueden tener iluminación y ventilación indirecta:

1) Los locales integrados a una pieza habitable que reciba directamente del exterior, aire y luz, excepto dormitorios.
2) Los comedores anexos a salas de estar que cumplan con lo dispuesto en la presente normativa en el artículo 534.
3) Las escaleras y pasillos podrán iluminarse a través de otros locales o artificialmente, pudiendo estar ubicados al interior de la edificación.
4) Los locales, cuyas ventanas queden ubicadas bajo cubiertas, se considerarán iluminados y ventilados naturalmente, cuando se encuentren desplazados hacia el interior de la proyección vertical del extremo de la cubierta, en no más de 3.00 m.
5) Las salas de estar podrán tener iluminación cenital.

Art. 473.- Ventilación por medio de ductos. -

1) No obstante, lo estipulado en los artículos anteriores, los baño, cocinas, cocinetas y otras dependencias similares, podrán ventilarse mediante ductos cuya área no será inferior a 0.32 m2., con un lado mínimo de 0.40 m.; la altura máxima del ducto será de 9 m.
2) La sección mínima indicada anteriormente no podrá reducirse si se utiliza extracción mecánica.
3) En todos los casos, el ducto de ventilación que atraviesa una cubierta accesible

deberá sobrepasar del nivel de ésta, una altura de 1.00 m. como mínimo.

Art. 474.- Patios de iluminación y ventilación. - Los edificios deberán tener patios descubiertos, necesarios para lograr una eficiente iluminación y ventilación en los términos que se establecen en esta Sección, sin que dichos espacios, en su área mínima, puedan ser cubiertos parcial o totalmente con aleros, volados, corredores, pasillos, escaleras o cubiertas; permitiéndose resaltes de la fachada de 0.20 m. máximo.

En los patios de iluminación y ventilación no se permiten ampliaciones de la edificación que afecten las dimensiones mínimas exigidas por esta Normativa.

Art. 475.- Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales. - Todos los locales podrán recibir aire y luz directamente del exterior por medio de patios interiores de superficie no inferior a $12m^2$., ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3.00 m., hasta una altura máxima de tres pisos.

Cuando se trate de patios interiores en edificios de mayores alturas, el lado menor de estos deberá ser por lo menos igual a la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Considerando hasta 6,00 m. la dimensión adecuada para el lado menor. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

En lotes esquineros se podrá considerar patios para iluminación y ventilación, en el lugar del retiro establecido en el Informe de Regulación Urbana, siempre y cuando cumpla con las dimensiones y condiciones señaladas en los párrafos anteriores.

Art. 476.- Patios de iluminación y ventilación con formas irregulares. - El lado y superficie mínima de los claros de patios que no tuvieren forma rectangular, a cualquier altura, se definirán de acuerdo al artículo 461 de la presente Normativa.

Art. 477.- Servidumbre de iluminación y ventilación. - Cuando dos o más propietarios establezcan servidumbres legales o contractuales recíprocas, para tener patios de iluminación y ventilación comunes, se considerarán éstos como si pertenecieran a un predio único, que será el formado por los edificios y terrenos colindantes, pero respetando el COS y la altura previstos para el sector. Cuando los patios son compartidos entre dos o más viviendas, cumplirán con los requisitos de patio para multifamiliares o edificios en alturas mayores a 9 m.

Art. 478.- Accesos a patios de iluminación y ventilación. -Cada patio o pozo destinado a iluminación y ventilación, debe tener un acceso apropiado y suficiente para su mantenimiento.

Art. 479.- Ventilación mecánica. - Siempre que la ventilación natural no provea aire en cantidad, calidad y control satisfactorios, se usará ventilación mecánica.

Los sistemas de ventilación mecánica deben ser instalados de tal forma que la presión sonora y la vibración que generan no afecten a las personas.

Los ductos de evacuación no deben descargar a espacios públicos y su la boca de salida debe estar a 3 m. de altura del piso.

Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:

1) Locales cerrados destinados a permanencia de personas donde el espacio sea igual o inferior a 3.00 m3 por persona;
2) Talleres o fábricas donde se produzcan emanaciones gaseosas o polvo en suspensión y en concordancia con lo estipulado en Capítulo IV, Sección Décima Primera referida a Implantación Industrial.
3) Sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente; y,
4) Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

Sección Tercera

Circulaciones Interiores y Exteriores

Art. 480.- Corredores o pasillos.- (Referencia NTE INEN 2247: 00). Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características funcionales y constructivas que deben cumplir los corredores y pasillos en los edificios de acceso público.

1) Todos los locales de un edificio deben tener salidas, pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida o a las escaleras.
2) Los corredores y pasillos en edificios de uso público deben tener un ancho mínimo de 1.20 m., en este caso el número de locales atendidos no podrá ser mayor a cinco y su utilización no podrá exceder a 10 personas.
3) Donde se prevea la circulación frecuente simultánea de dos sillas de ruedas, estos deben tener un ancho mínimo de 1.80 m.
4) Los corredores y pasillos deben estar libres de obstáculos en todo su ancho mínimo y desde su piso hasta un plano paralelo a él ubicado a 2.05 m. de altura.
5) Dentro de este espacio no se puede ubicar elementos que lo invadan (ejemplo: luminarias, carteles, equipamiento, partes propias del edificio o de instalaciones).
6) Las zonas de espera, de ser requeridas, deben ser independientes de las áreas de circulación.
7) Las escaleras de pasillos deben cumplir con las disposiciones sobre escaleras, establecidas en esta misma

Art. 481.- Características funcionales en edificios de uso público. -

1) El diseño y disposición de los corredores y pasillos, así como su señalización debe facilitar el acceso a todas las áreas que sirven, así como la rápida evacuación o salida de ellas en caso de emergencia.
2) El espacio de circulación no se debe reducir con ningún tipo de elementos.
3) Los pisos de corredores y pasillos deben ser firmes, antideslizantes y sin irregularidades en el acabado.
4) Los equipos de emergencia, extintores y otros de cualquier tipo cuyo borde inferior esté por debajo de los 2,05 m. de altura, no pueden sobresalir más de 0,15 m. del plano de la pared. La presencia de tales objetos debe marcarse de manera que pueda ser detectada mediante los bastones utilizados por personas no videntes.

Art. 482.- Galerías. - Las galerías que tengan acceso por sus dos extremos hasta los

60 m. de longitud deben tener un ancho mínimo de 6 m. Por cada 20 m. de longitud adicional o fracción, el ancho debe aumentar 1.00 m. Cuando una galería tenga un espacio central de mayor ancho y altura, la longitud se medirá desde cada uno de los extremos hasta el espacio indicado, aplicándose en cada tramo la norma señalada anteriormente.

En el caso de galerías ciegas la longitud máxima permitida será de 30 m. y el ancho mínimo de 6 m.

Art. 483.- Escaleras (Referencia NTE INEN 2249:00). Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las escaleras en los edificios públicos.

1) Número. Los edificios de dos o más pisos deben tener, en todos los casos, escaleras que comuniquen a todos los niveles y que desemboquen a espacios de distribución, aun cuando cuenten con elevadores. En el caso de edificios de alojamiento temporal, cada escalera servirá como máximo a 15 habitaciones, por seguridad en casos de emergencia.

2) Ubicación. Las escaleras deben estar distribuidas para que ningún punto servido del piso o planta se encuentre a una distancia mayor de 25 metros de una de ellas, salvo que existan escapes de emergencia, según lo especificado en la sección séptima del Capítulo IV.

3) Dimensiones. Las dimensiones de las escaleras según su uso será la siguiente:

Usos	Ancho mínimo libre (m)
Edificios públicos, escalera	1.50
Oficinas y comercios	1.20
Sótanos, desvanes, escaleras	0.80

En edificios de oficinas y comercio, cada escalera debe servir hasta 1.200 m2 de planta, con las siguientes variaciones:

Superficie en planta (m^2)	Ancho mínimo escalera
600	1.50
601 a 900	1.80
901 a 1 200	2.40 (O 2 de 1.20)

Huellas. Las dimensiones de las huellas deben aplicar la fórmula: 2ch + h = 0.64 m., ch: contrahuella y h: huella.

4) En edificios con acceso público, la dimensión mínima de la huella debe ser de 0.30 m. y de la contrahuella debe de ser hasta de 0.18 m.

5) Descanso. El ancho de los descansos debe ser al menos l.10 m.

6) Escaleras compensadas o en caracol. Se permiten escaleras compensadas y de caracol solo en viviendas unifamiliares o cuando los recorridos verticales no sean de más de dos pisos. Con diámetro no menor a 1.60 m.

7) Tramos continuos. Los tramos continuos sin descanso deben ser de hasta diez

escalones excepto en viviendas. Las escaleras compensadas o de caracol pueden tener descansos máximos cada 14 escalones.

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

9) Distancia mínima de paso. Entre cualquier punto de la escalera y la cara inferior del cielo raso, entrepiso o descanso debe ser al menos de 2.10 m.; los elementos como vigas, lámparas, y similares, no pueden situarse bajo ese nivel.

Art. 484.- Escaleras de seguridad. - Los edificios que por su altura o uso tengan alto riesgo deben tener escaleras de seguridad, que se sujetarán a lo dispuesto en el Capítulo III, Sección Sexta referida a Protección contra incendios.

Art. 485.- Rampas fijas (Referencia NTE INEN 2245:00). - Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las rampas peatonales que se construyan en espacios abiertos y en edificaciones de uso público para facilitar el acceso a las personas.

Las rampas bidireccionales deben tener un ancho mínimo libre de 1.20 m; las unidireccionales 0.90 m. Cuando existan giros a 90 grados, la rampa debe tener un ancho mínimo de 1.00 m. y el giro debe hacerse sobre un plano horizontal en una longitud mínima hasta el vértice del giro de 1.20 m. Si el ángulo de giro supera los 90 grados, la dimensión mínima del ancho de la rampa debe ser de 1.20 m.

Se establecen los siguientes rangos de pendientes longitudinales máximas para los tramos de rampa entre descansos, en función de la extensión de los mismos, medidos en su proyección horizontal.

Longitud (m)	Pendiente máxima(%)
Sin límite	3.33
Hasta 15	8
Hasta 10	10
Hasta 3	12

La pendiente transversal máxima debe ser 2%. Entre tramos de rampa frente a todo acceso deben existir descansos con una dimensión mínima libre de 1.20 m.; de existir giros de 90 grados, el descanso debe tener un ancho mínimo de 1.00 m; si el ángulo de giro supera los 90 grados, la dimensión mínima del descanso debe ser de 1.20 m.

Todo cambio de dirección debe hacerse sobre una superficie plana incluyendo lo establecido respecto a pendientes transversales. Cuando una puerta y/o ventana se abra hacia el descanso, a la dimensión mínima de éste, debe incrementarse para permitir el barrido de la puerta y/o ventana.

Cuando las rampas que superen el 8% de pendiente debe llevar pasamanos según lo indicado en la NTE INEN 2244:00.

Cuando se diseñen rampas con anchos mayores o iguales a 1.80 m., se recomienda la colocación de pasamanos intermedios.

Cuando las rampas salven desniveles superiores a 0.20 m. deben llevar bordillos según la NTE INEN 2244:00

Cuando existan circulaciones transversales en rampas que salven desniveles menores a 0.25 m. (ejemplo rebajes de un escalón o vados), se dispondrán planos laterales de acordonamiento con pendiente longitudinal máxima del 12%.

El pavimento de las rampas debe ser firme, antideslizante en seco o en mojado y sin irregularidades según lo indicado en la NTE INEN 2243:2010. Las rampas deben señalizarse en forma apropiada según lo indicado en la NTE INEN 2239:00.

Art. 486.- Agarraderas, bordillos y pasamanos (Referencia NTE INEN 2244: 00)

Las características que deben cumplir las agarraderas, bordillos y pasamanos al ingreso y dentro de los edificios de uso público son las siguientes.

1) **Agarraderas.** Las agarraderas deben tener secciones circulares o anatómicas. Las dimensiones de la sección transversal estarán definidas por el diámetro de la circunferencia circunscrita a ella y deben estar comprendidas entre 35 mm. y 50 mm. La separación libre entre la agarradera y la pared u otro elemento debe ser mayor o igual a 50 mm. Las agarraderas deben ser construidas con materiales rígidos, que sean capaces de soportar, como mínimo, una fuerza de 1500 N sin doblarse ni desprenderse. Los extremos, deben tener diseños curvados, de manera de evitar el punzonado o eventuales enganches.

2) **Bordillos.** Las vías de circulación que presenten desniveles superiores a 0.20 m. y que no supongan un tránsito transversal a las mismas, deben estar provistas de bordillos de material resistente, de 0.10
m. de altura. Los bordillos deben tener continuidad en todas las extensiones del desnivel.

3) **Pasamanos.** La sección transversal del pasamano debe permitir el deslizamiento de la mano y la sujeción fácil y segura, recomendándose el empleo de secciones circulares y/o ergonómicas. Las dimensiones de la sección transversal estarán definidas por el diámetro de la circunferencia circunscrita a ella y deben estar comprendidas entre 35 mm. y 50 mm. La separación libre entre el pasamano y la pared u otra obstrucción debe ser mayor o igual a los 50 mm.

Los pasamanos deben ser construidos con materiales rígidos y estar fijados firmemente dejando sin relieve la superficie de deslizamiento, debiendo ser colocados a los dos costados.

Cuando se requiera pasamanos en las circulaciones horizontales, escaleras o rampas, estos deben ser colocados a 0.90 m. de altura, recomendándose otro a 0.70 m. de altura medidos verticalmente en su proyección sobre el nivel del piso terminado y se construirán de manera que impidan el paso de niños a través de ellos; en caso de no disponer de bordillos longitudinales en los extremos de las gradas, se colocará un tope de bastón a una altura de 0.30 m. sobre el nivel del piso terminado.

En escaleras, la altura será referida al plano definido por la unión de las aristas

exteriores de los escalones con tolerancia de 50 mm. Los pasamanos a colocarse en rampas y escaleras deben ser continuos en todo el recorrido (inclusive en descansos) y con prolongaciones mayores de 0.30 m. al comienzo y al final, con una señal sensible al tacto que indique la proximidad de los límites de la escalera. Los extremos deben ser curvados para evitar accidentes.

Los pasamanos privados deben resistir como mínimo una carga horizontal de 90 Kg/m2; los públicos, 120 Kg/m2. En edificios de vivienda colectiva y escuelas, los pasamanos deben tener sólo elementos verticales lisos y no permitir el paso de objetos de más de 0.10 m. de ancho.

En escaleras de emergencia, los pasamanos deben estar construidos con materiales contra incendio y continuar entre los pisos consecutivos sin interrupción ni cambios bruscos de nivel e inclinación.

Sección Cuarta Accesos y Salidas

Art. 487.- Generalidades. -Todo vano que sirva de acceso, salida o salida de emergencia de un local y sus puertas debe construirse conforme a las disposiciones de esta Sección.

Art. 488.- Dimensiones mínimas. -El ancho mínimo de accesos, salidas, salidas de emergencia, y puertas que comuniquen con la vía pública es de 1.20 m. libre, exceptuando las puertas de acceso a viviendas unifamiliares, a departamentos y oficinas ubicadas en el interior de edificios, y a las aulas en edificios destinados a la educación, cuyo ancho del vano no será menor a 0.96 m.

Todo local que requiera salidas de emergencia se sujetará a lo dispuesto en el Capítulo III, Sección Sexta referente a Protección contra Incendios, Hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, y espectáculos deportivos con capacidad superior a 50 personas y locales de ventas y centros comerciales de más de 1.000 m2 deben tener salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

1) Una o más en cada localidad o nivel del establecimiento.
2) Ser suficientes en número y dimensiones para desalojar el local en un máximo de 3 minutos, sin contar las salidas normales.
3) Tener salida directa a la vía pública o por medio de circulaciones con ancho mínimo igual a la suma de las circulaciones que desemboquen en ellas; y,
4) Disponer de iluminación y ventilación y en ningún caso, acceso o cruce a través de locales de servicio, tales como cocinas, bodegas, y otros similares.

Art. 489.- Señalización. - Las salidas, incluidas las de emergencia, de todos los edificios descritos en el Capítulo IV, Normas por Tipo de Edificación, deben señalizarse mediante letreros con los textos: salida o salida de emergencia según el caso, y flechas o símbolos luminosos permanentes que indiquen la ubicación y dirección de las salidas, aunque se interrumpa el servicio eléctrico general.

Art. 490.- Puertas. - Las puertas de salida, o salidas de emergencia de hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, locales de espectáculos deportivos, locales escolares, y centros comerciales deben ser abatibles hacia el exterior sin que sus hojas obstruyan pasillos o escaleras. El vano que dejen libres las puertas al abatirse no será en ningún caso menor que el ancho mínimo fijado en el Artículo 474.

Dimensiones. Las puertas deben tener las siguientes dimensiones: ancho libre mínimo de 0.90 m.; altura
2.05 m. El ángulo de apertura máximo recomendable oscila entre 135 grados y 180 grados. El picaporte debe situarse a 1.00 m. Las puertas de cristal deben estar 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.

1) **Puertas automáticas:**

Deben estar provistas de un sensor de detección elíptica cuyo punto extremo estará situado a 1.50 m. de distancia de la puerta en una altura de 0.90 m. del piso terminado en un ancho superior al de la puerta en
0.60 m. 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.

2) **Detector de piso:**

Las alfombras o moquetas de activación deben ser de 1.50 m. de largo por un ancho superior al de la puerta en 0.60 m. a cada lado de ésta y deben estar provistas de puntos sensibles en toda la superficie, el sistema debe activarse con 20 kg de peso como mínimo.

3) **Puertas giratorias:**

Tales puertas no son accesibles para personas con discapacidad y movilidad reducida; donde se instalen, debe existir una puerta alternativa para esas personas de acuerdo a las normas correspondientes.

4) **Agarradera:**

Las agarraderas de las puertas y sus cerraduras deben ser fáciles de manipular por las personas con discapacidad y movilidad reducidas; las puertas deben tener una barra horizontal ubicada entre 0.80 m. y
1.20 m. del nivel del piso terminado. Las puertas de acceso a los edificios que no tienen mecanismos automáticos deben equiparse con un elemento de fácil agarre con una longitud de por lo menos 0.30 m., este elemento debe estar ubicado en el lado opuesto al abatimiento de la puerta.

5) **Zócalo:**

Debe existir un zócalo de protección mayor o igual de 0.30 m. de alto en todo el ancho de la puerta y en las dos caras de la misma para disminuir los efectos de choque del

reposapiés de la silla de ruedas.

6) **Puertas corredizas:**

Se recomienda puertas corredizas en zonas de tamaño reducido. Para facilitar la maniobrabilidad de la silla de ruedas, deben colgarse las puertas con mecanismos de rodamiento adecuados con el fin de evitar esfuerzos excesivos para mover la puerta. En cuartos de baño y cocinas debe resolverse la estanqueidad de las juntas. Los mecanismos de desplazamiento en el piso no deben ser mayores de 20 mm de altura.

7) **Puertas con cierre automático:**

La fuerza exigida para abrir puertas de cierre automático debe reducirse tanto como sea posible para facilitar su operación a usuarios en silla de ruedas o con movilidad reducida. En lo posible, los edificios públicos deben tener puertas automáticas corredizas.

8) **Identificación de la puerta:**

Las puertas y marcos deben ser de un color que contraste con la pared adyacente. Las puertas de vidrio deben ser señalizadas con una banda de color colocada entre 0.80 m. y 1.60 m. sobre el nivel del piso terminado para evitar riesgos de colisión al no ser percibidas.

Debe indicarse el sentido de apertura de la puerta. Para garantizar la seguridad se deben emplear vidrios resistentes de acuerdo con la NTE INEN 2067:96. Se debe respetar los espacios de aproximación, apertura y cierre de puertas de acuerdo con los sistemas de acondicionamiento de las mismas.

Los accesos a un edificio deben estar bajo cubierta para facilitar la identificación de la entrada al edificio por las personas con baja visión.

Para la maniobrabilidad de los usuarios de sillas de ruedas, debe dejarse un espacio libre cerca de la apertura de la puerta entre 0.45 m. a 0.55 m; la profundidad del espacio libre debe ser de 1.20 adicional al barrido de la puerta.

Las puertas de salida, o salidas de emergencia de hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, locales de espectáculos deportivos, locales, y centros comerciales deben ser abatibles hacia el exterior sin que sus hojas obstruyan pasillos o escaleras.

El vano que dejen libres las puertas al abatirse no será en ningún caso menor que el ancho mínimo fijado en el Art. 474.

Deben contar con dispositivos que permitan su apertura con el simple empuje de los concurrentes; cuando comuniquen con escaleras, entre la puerta y el desnivel inmediato debe haber un descanso con una longitud mínima de 1.20 m. No se debe colocar espejos en las puertas ni deben existir puertas simuladas.

Art. 491.- Vestíbulos. - Las edificaciones que sobrepasen los 500 m2. de área útil deben tener un vestíbulo de acceso con un área mínima de 12 m2. y un lado mínimo

de 3.00 m. Por cada 500 m2. adicionales o fracción, se debe aumentar en 0.50 m. el lado mínimo del vestíbulo.

La puerta principal de acceso debe tener 1.20 m. de ancho mínimo. En el vestíbulo se debe ubicar la nomenclatura del edificio. La circulación general a partir del vestíbulo debe tener como mínimo 1.20 m. de ancho. El vestíbulo debe permitir una inmediata comunicación visual y física con la circulación vertical del edificio.

Sección Quinta
Ascensores o Elevadores

Art. 492.- Alcance. Los equipos destinados a la transportación vertical de pasajeros y carga tales como: ascensores, monta camillas, montacargas, escaleras eléctricas y otros similares deben cumplir las normas de esta Sección.

Art. 493.- Memoria de cálculo. El número, capacidad y velocidad de los ascensores / elevadores de una edificación, deben estar especificados en la Memoria de Cálculo elaborada por un profesional o firma responsable. En dicho cálculo, se considerarán los siguientes factores:

1) **Tipo de edificación.**

a) Residencial: Edificios destinados a vivienda.
b) Comercial: Edificaciones para oficinas, comercios y hoteles.
c) Industrial: Edificaciones de bajo (II), mediano (12), alto (13) y peligroso (14) impacto, según se define en el Régimen de Suelo de Pedernales.
d) Equipamiento: Edificios públicos, hospitales, centros de educación, salud, institucional, bienestar social, cultural, recreativo, religioso y turístico.

2) **Estimación de la población del edificio.**

Tabla 2 Estimación de la población del edificio.

Tipo	Requerimiento
Residencial	2 personas por dormitorio
Comercial, oficinas y consultorios	1 persona por cada 8 a 10 m2 de área útil.
Hoteles	2 personas por dormitorio.
Educacional	1 estudiante por cada 2.50 m2.
Restaurantes	1 persona por cada 3.00 m2.
Centros comerciales	1 persona por cada 4 m2.
Institucional: Hospitales	3 personas por cama.
Edificios de estacionamientos	2 personas por puesto de parqueo

Normas generales. Todo hospital con dos o más niveles a partir del nivel de la acera debe contar con servicio de elevadores especiales para pacientes excepto si cuenta con rampas.

En todo edificio se puede descontar el 50% de usuarios que se hallen un nivel arriba o abajo (hasta 5 m) de la planta de acceso principal (PB).

En todo edificio no se consideran los usuarios servidos por escaleras eléctricas.

3) **Capacidad de transporte.** Los porcentajes de la población de un edificio que requiere el uso del sistema de ascensores en un período de cinco minutos se estiman conforme al siguiente cuadro:

Tipo de edificio	% de población
Hospitales y edificios de apartamentos	5
Hoteles, Edificios de oficinas públicas o privadas	10
Escuelas, colegios, universidades, centros comerciales	15
En edificios mixtos se deben considerar cada una de las partes en forma proporcional	

4) **Tiempo de espera.** El tiempo de espera en el nivel de ingreso principal a los ascensores, debe ser:

Tipología	Tiempo de espera (segundos)
Residencial	137
Comercios y hoteles	40
Industrial	137
Equipamientos	35

El estudio de tráfico de todo proyecto se debe basar en normas internacionales para determinar el número de ascensores, su capacidad y velocidad.

Art. 494.- Paradas en niveles intermedios. - Se excluyen las paradas de ascensor en niveles intermedios o alternos, para no discriminar a las personas discapacitadas o de movilidad reducida.

Art. 495.- Vestíbulo de ascensores (Referencia NTE INEN 2299: 01). - En ascensores instalados en edificios de uso público el piso de ingreso al ascensor debe estar señalizado mediante pavimento texturizado con un área mínima de 1.20 m. x 1.20 m. El espacio para embarque y desembarque debe tener un área mínima de 1.50 m. x 1.50 m. en condiciones simétricas y centradas a la puerta. En ascensores de puertas batientes, la dimensión del espacio exterior frente al ascensor es un círculo de 1.20 m. de diámetro en el área libre del barrido de la puerta.

Art. 496.- El pozo de ascensores. Todo ascensor tendrá un pozo por el cual personas autorizadas podrán ingresar para realizar trabajos de instalación y mantenimiento.

El pozo debe tener elementos rígidos para el anclaje y sujeción de las guías de cabina,

contrapeso y/o pistón que garanticen la alineación y reacción sobre los puntos de apoyo, salvo si el ascensor dispone de su propia estructura soportante.

El pozo dispondrá de un sobre recorrido de suficiente altura para que exista un espacio mínimo de seguridad entre el techo de la cabina y la parte inferior de la sala de máquinas o tapa y también dispondrá de un espacio mínimo de seguridad entre la plataforma inferior del carro y el nivel inferior del pozo:

En caso de incendio, debe existir un sistema para evitar la acumulación de humos o gases en el pozo. Se prohíbe colocar elementos, accesorios y materiales de naturaleza ajena a los ascensores dentro del pozo, que debe mantenerse permanentemente limpio.

Entre pozos de ascensores adyacentes, si no existen paredes divisorias, debe existir una separación en la parte inferior con altura mínima de 2,5 m.

El foso debe ser construido con materiales impermeables y disponer de sistemas de drenaje. En cada foso se debe ubicar un interruptor que permita abrir el circuito de seguridades. El fondo del foso debe ser construido para soportar y garantizar las cargas y reacciones establecidas por el fabricante del ascensor.

No deben existir en el pozo y foso elementos constructivos estructurales u otros que impidan la instalación y operación de los dispositivos de los ascensores. Las paredes del pozo deben ser pintadas de blanco u otro color claro, para facilitar los trabajos de instalación y mantenimiento.

Art. 497.- Sala de máquinas. Dentro de la sala de máquinas no deben existir elementos extraños a los ascensores. La sala de máquinas debe mantenerse limpia y no debe usarse para otros fines ni ser lugar de tránsito para otras áreas.

La sala y su acceso deben ser iluminados por dispositivos eléctricos permanentes; estar ventilados -según las especificaciones técnicas del fabricante- y protegidos de vapores nocivos y humedad, no siendo admisible que otros locales evacuen aire viciado a este ambiente.

La estructura debe ser diseñada de acuerdo a las características requeridas por el fabricante y los equipos de control y máquinas protegidos de humedad, fuego, por lo que el cuarto de máquinas debe conformar un sector independiente de incendios, edificado con materiales resistentes al fuego.

Toda abertura debe ser cubierta para evitar accidentes.

Art. 498.- Condiciones de la cabina. La cabina debe contar con una puerta de accionamiento manual o automático y con adecuadas seguridades.

El sistema operativo no debe permitir que la puerta se abra mientras la cabina esté en movimiento y fuera de la zona y velocidad de nivelación ni que el ascensor arranque mientras la puerta se encuentre abierta.

La cabina debe tener mantenimiento regular y estar provista de un panel de operación con botones de mando, alarma y dispositivos de seguridad.

El ascensor debe poseer una alarma que pueda ser accionada aún si falla la corriente eléctrica y la cabina debe tener un sistema de iluminación ininterrumpida mientras opere el elevador, incluyendo una fuente de energía recargable automática, que opere en caso de interrupción de la energía eléctrica normal.

Pueden existir cabinas panorámicas, que tengan paredes o puertas de vidrio, si éste es de seguridad y se dispone de pasamanos.

Dentro de la cabina no deben instalarse otros equipos o aparatos ajenos a los de operación del ascensor.

En caso de paradas imprevistas cerca del nivel del piso, debe ser posible abrir o entreabrir manualmente la puerta de cabina desde el acceso del piso.

El ascensor debe tener, en un lugar visible, una placa legible que informe la carga máxima que el elevador puede levantar, el número de pasajeros posible y la marca de fábrica.

1) **Dimensiones:** Las dimensiones mínimas libres del interior de la cabina del ascensor, deben ser 1.20
m. de fondo y 1.00 m. de ancho, para permitir alojar a una silla de ruedas.

Cuando el lado de la puerta de la cabina no coincida con el lado de la puerta de la parada, las dimensiones mínimas deben ser de 1.20 m. x 1.40 m. para permitir el giro de la silla de ruedas.

Las dimensiones mínimas del vano de la puerta de la cabina deben ser de 0.90 m. de ancho y 2.00 m. de alto y su accionamiento debe ser automático. Por lo menos una de las paredes interiores del ascensor debe tener un pasamano ubicado a 0.90 m. de alto y con las características generales ya definidas para este tipo de elemento según NTE INEN 2244:00.

Las paredes interiores de la cabina deben estar provistas de un zócalo de material resistente de 0.30 m. de alto, para proteger contra el impacto de los reposapiés de la silla de ruedas.

La cabina debe estar provista de piso antideslizante. De existir alfombras o moquetas, deben estar sujetas al piso.

El mecanismo de apertura de puertas debe estar provisto de un sensor automático ubicado máximo a 0.80
m. del piso. La intensidad luminosa en el interior de la cabina no debe ser menor a 100 luxes.

2) **Comandos:** El tablero de control interior debe estar ubicado a una altura máxima de 1.20 m. desde el nivel de piso terminado de la cabina, al borde superior de tablero.

Los botones pulsadores de emergencia y parada deben estar agrupados en la parte inferior del tablero de control, a una altura máxima de 1.00 m. desde el nivel del piso terminado.

Los botones de llamado exterior deben estar ubicados a una altura máxima de 1.20 m. referida a su eje, desde el nivel del piso terminado.

Los botones pulsadores interiores y exteriores deben contar con señalización en relieve, en sistema braille, señal acústica y colores contrastantes.

La dimensión de los botones de control no pueden ser inferiores 20 mm x 20 mm o 20 mm de diámetro según su forma.

Art. 499.- Instalaciones eléctricas. - Dentro del pozo solo se permiten los cables usados directamente en conexión con el ascensor.

Los alambres de conexión eléctrica dentro del pozo deben estar fijados y dispuestos para evitar que ocurran cortocircuitos o roturas por el recorrido del carro.

En el tablero principal de distribución del edificio debe existir un térmico (breaker) que proteja la instalación eléctrica que alimenta al ascensor, la cual debe ser de carácter exclusivo y tener su propio medidor.

Ningún otro servicio (bombas, iluminación, servicios eléctricos generales, etc.) compartirán este circuito.

Cualquier conexión entre cables debe hacerse a través de conectores y borneras, no se permitirán conexiones flojas ni rotas. En caso de ser necesarios empalmes intermedios, éstos deben realizarse por medio de cajas terminales de conexión.

El cable viajero debe garantizar que los alambres que transmitan corriente alterna no interfieran con los alambres que transmitan corriente continua o con alambres que transmitan información digital.

Si en el mismo ducto o cable que contiene conductores existen circuitos con diferente voltaje, todos los conductores o cables deben tener el aislamiento necesario especificado para el voltaje más alto.

Dentro del pozo debe existir una instalación de iluminación y tomas de fuerza a nivel de cada piso, para las operaciones de montaje, mantenimiento y reparación.

Toda instalación eléctrica debe tener las fases tierra y neutro separadas desde el tablero de distribución.

En la sala de máquinas debe existir, por lo menos, una toma de fuerza polarizada por cada ascensor para los trabajos de montaje, mantenimiento y reparación dentro de esa área.

La fuente de alimentación para la iluminación de cabina, pozo y sala de máquinas debe ser independiente de la alimentación de fuerza para las máquinas.

En las instalaciones eléctricas de sala de máquinas se debe garantizar que los alambres que transmitan corriente alterna no interfieran con los alambres que transmitan corriente continua o con los alambres que transmitan información digital.

Si por razones técnicas, de seguridad o de mantenimiento, se tiene que reemplazar el

cable viajero, éste debe ser de las mismas características técnicas del original y conformar una sola unidad.

Art. 500.- Disposiciones específicas. Requisitos dimensionales. Todo pozo de ascensor/elevador para pasajeros debe cumplir con los requisitos mínimos de dimensiones internas, las mismas que deben ser establecidas en las especificaciones de los fabricantes de la marca de ascensor a utilizarse.

Las dimensiones mínimas de sobre recorrido, foso, altura y sala de máquinas en los pozos de ascensores se determinarán según las especificaciones del fabricante.

Disposiciones específicas. En la posición de cierre, las holguras entre las hojas de puertas y entre éstas y el marco, sus largueros verticales, dintel y quicio no deben superar 10 mm.

La cara exterior de las puertas automáticas deslizantes no tendrá hendiduras o salientes de más de 3 mm. y sus aristas deben estar achaflanadas en el sentido del movimiento.

Para el cálculo de capacidad se considera pasajero a una persona con peso entre 66 Kg. y 80 Kg.

La capacidad y área útiles de cabina por cada pasajero deben considerar el número previsto de pasajeros, la capacidad de carga mínima y máxima (en kg) y el área útil mínima y máxima de la cabina, (en m2). Se debe verificar que el proyecto cumpla las especificaciones establecidas por el fabricante del equipo que se instalará.

Monta camillas: El pozo de ascensor para monta camillas debe cumplir con los requisitos mínimos de dimensiones internas establecidos por los fabricantes, al igual que en lo relativo a las dimensiones mínimas de sobre recorrido, foso y altura de sala de máquinas y al área útil de cabina, que debe tener una superficie mínima de 2,3 m2.

Las dimensiones y características de ascensores especiales, como son los panorámicos, con doble puerta (doble embarque), inclinados, con máquinas desplazadas del pozo, elevadores con puertas de apertura lateral y otros diseños especiales se deben basar en las especificaciones de los fabricantes.

Deben preverse orificios de ventilación que van a situarse en la parte superior del pozo, de una superficie total mínima del 1% de la sección transversal de éste.

Requisitos eléctricos. Las dimensiones y características técnicas de: cableado, capacidad de la fuente y térmicos de protección deben satisfacer los requerimientos establecidos por el fabricante del elevador. Los interruptores térmicos o interruptores de alimentación para el elevador deben instalarse en una caja moldeada solo accesible al personal autorizado. El calibre de los conductores de alimentación debe garantizar que la caída de tensión no supere los valores máximos establecidos por el fabricante.

Varios. En caso de desastres naturales y/o siniestros, los ascensores no deben ser utilizados, excepto por el Cuerpo de Bomberos, si el elevador cumple con los requerimientos para ello.

Se debe colocar en un lugar visible, junto al ingreso de los elevadores y en cada piso, un rótulo de dimensiones del formato A5, con la siguiente frase: "EN CASO DE EMERGENCIA NO UTILICE EL ELEVADOR".

El rótulo debe ser de color rojo y las letras en color blanco. La empresa encargada del mantenimiento de los ascensores debe entregar a los administradores del edificio un manual con los procedimientos en caso de emergencia y brindarles entrenamiento básico sobre rescate de pasajeros.

Debe marcarse los cables de tracción con una señal visible para saber que el elevador está dentro de la zona de abertura de puertas.

Art. 501.- Ascensores residenciales. - Son tales aquellos ascensores ubicados dentro de una residencia multifamiliar, con recorrido máximo de 15 m., capacidad máxima: 6 pasajeros, velocidad máxima: 1,0 m/s, un máximo de 4 paradas y que no tienen acceso del público. Deben proveer con un adecuado nivel de seguridad, aunque no cumplir las normas correspondientes a ascensores de uso público estipuladas en la presente norma (Código ANSI/ASME A 17.3, capítulo X).

Art. 502.- Montacargas.- Los elevadores de servicio y carga, deben cumplir con todo lo especificado para ascensores en lo que fuere aplicable y con las siguientes condiciones: Disponer de acceso propio, independiente y separado de pasillos, pasajes o espacios para acceso a elevadores de pasajeros; no ser usados para transportar pasajeros, excepto sus propios operadores; Pueden desplazarse vertical y horizontalmente o de manera combinada y, de ser inusuales, cumplir con las condiciones antes señaladas y garantizar la seguridad del servicio.

Art. 503.- Elevadores no usuales. - Los tipos no usuales de ascensores para transporte vertical de pasajeros además de cumplir con todas las disposiciones de esta Sección deben garantizar la seguridad de su servicio a los usuarios.

Art. 504.- Escaleras mecánicas y eléctricas. - Las dimensiones de las escaleras fijas de una edificación se pueden reducir por la instalación de escaleras mecánicas.

Las dimensiones de los descansos o pasillos de desembarque de las escaleras mecánicas no serán menores a tres veces el ancho útil de éstas y en ningún caso inferiores a 1.50 m., a partir del piso metálico de embarque.

El ángulo de inclinación debe ser entre 25 grados a 35 grados.

La velocidad de desplazamiento debe ser entre 0.30 m/s y 0,60 m/s.

Para el cálculo de la capacidad se considerará el ancho nominal de la escalera entre pasamanos, el número de personas que caben simultáneamente en un escalón y la velocidad de desplazamiento de los escalones, debiendo someterse a los requisitos técnicos de las especificaciones del fabricante del equipo a instalarse.

Art. 505.- Protecciones. - Los ascensores y escaleras para transportación vertical deben estar equipados con todos los dispositivos de seguridad para el máximo de

protección a los pasajeros y a la carga.

Art. 506.- Mantenimiento. - El mantenimiento de los elevadores y montacargas estará a cargo de empresas calificadas y registradas en el GADM-Pedernales, mediante su patente. El mantenimiento de los ascensores debe ser preventivo o correctivo; el personal de instalación debe estar provisto de equipos mínimos de seguridad incluyendo botas con punta de seguridad, de suela antideslizante y aislante, guantes (cuero o tela), cinturón de seguridad, casco, gafas de protección, línea de vida o sistema similar y herramientas adecuadas El personal de mantenimiento preventivo debe estar provisto de equipos mínimos de seguridad incluyendo botas con punta de seguridad, de suela antideslizante y aislante y herramientas adecuadas. Para asegurar la instalación y mantenimiento de elevadores, la empresa debe tener al menos un técnico certificado por la casa matriz del fabricante de ascensores. Los organismos encargados de vigilar y hacer cumplir las disposiciones establecidas en estas normas son el GADM-Pedernales y el Cuerpo de Bomberos de GADM Pedernales. De no existir representante de la casa fabricante de un ascensor, su mantenimiento debe ser realizado por una empresa acreditada.

Todo ascensor debe tener en la cabina, una placa visible que contenga lo siguiente:

1) Marca de fábrica del ascensor.
6) Nombre de la empresa responsable del mantenimiento.
7) Teléfonos de emergencia.

El GADM-Pedernales o el Cuerpo de Bomberos, verificarán la existencia de un certificado actualizado de mantenimiento de los ascensores que tenga cada edificio, emitido por la empresa de mantenimiento, el cual deberá ser exhibido en lugar visible del nivel principal de ingreso. El mantenimiento preventivo se lo debe realizar periódicamente, de acuerdo a las normas establecidas por el fabricante del ascensor. Cuando se realice el mantenimiento a ascensores, se debe colocar un letrero visible y claro, indicando que se encuentra en esa condición. El ascensor que se encuentre en mantenimiento debe estar fuera de servicio para los pasajeros. Las partes del ascensor que no puedan ser reparadas deberán preferentemente sustituirse con piezas o repuestos originales, o de características técnicas iguales o superiores a las sustituidas. Si la pieza a ser sustituida compromete la seguridad de los pasajeros, el ascensor debe suspender su servicio al público; debiéndose colocar un letrero visible en el nivel principal de ingreso.

Sección Sexta
Protección Contra Incendios y Otros Riesgos

Art. 507.- Generalidades. - Las medidas de protección contra incendios, derrames, fugas, inundaciones deberán ser consideradas en la planificación de todo proyecto arquitectónico y al decidir las especificaciones técnicas de los materiales de construcción.

Las edificaciones deben contar con instalaciones y equipos requeridos para prevenir y

combatir los incendios, derrames, fugas, inundaciones, prestar las condiciones de seguridad y facilitar el desalojo de personas en caso de pánico.

Las normas de protección contra incendios, fugas, derrames, inundaciones deben ser cumplidas por todos los edificios existentes de acuerdo a lo que determine el Reglamento de Prevención de Incendios, así como por los edificios nuevos y los que fueran objeto de ampliación, alteración, remodelación, o remoción de una superficie que supere la tercera parte del área total construida de la edificación.

Si tales obras aumentaran el riesgo de incendio por la nueva disposición funcional o formal, o por el uso de materiales altamente inflamables, el Cuerpo de Bomberos, podrá prohibir su ejecución.

Los proyectos de edificaciones se acogerán a la normativa nacional vigente en materia de protección contra incendios y otros riesgos además de la exigida por el GAD:

NFPA 101: Código de Seguridad Humana. NFPA 1: Código de prevención de incendios.

NFPA 4: Norma para pruebas integradas de sistemas de protección contra incendios de seguridad humana. NFPA 10: Extintores Portátiles.

NFPA 13: Norma para instalación de Sistema de Rociadores.

NFPA 14: Instalación de sistemas de tuberías verticales y mangueras. NFPA 15: Sistemas fijos aspersores de agua.

NFPA 20: Instalación de sistemas de bombas estacionarias.

NFPA 24: Norma para la instalación de tuberías para servicio privado de incendios y sus accesorios. NFPA 25: Inspección, prueba y mantenimiento de sistemas de protección a base de agua.

NFPA 72: Código Nacional de Alarma. NFPA 88ª: Estructuras de Estacionamiento.

DB-SI: Documento Básico de Seguridad en caso de incendio del Código Técnico de Edificación. NTE INEN ISO 13943: Protección contra incendios – Vocabulario.

NTE INEN 3083: Sistemas Contra Incendio. Tubos Plásticos de Poli (Cloruro de Vinilo) No Plastificado (PVC-U), Poli (Cloruro de Vinilo) Orientado (PVC-O) o Polietileno de Alta Densidad Tipo: PE 100 y PE 80, y accesorios, para uso en líneas de conducción y redes de distribución de agua a presión, enterradas en servicios privados. Requisitos.

NTE INEN 3131: Sistemas Contra Incendio en Edificaciones. Tubería y Accesorios de Poli (Cloruro de Vinilio) Clorado (CPVP), para sistemas de rociadores automáticos de agua en ocupaciones con riesgo leve. Requisitos y Métodos de Ensayo.

Art. 508.- Construcciones existentes. - En construcciones existentes que no

hayan sido edificadas de acuerdo con las normas de protección contra incendios, se deberán adoptar las medidas de seguridad que determine el Cuerpo de Bomberos de GADM Pedernales.

Art. 509.- Separación de edificios. - Cuando los edificios se encuentren separados entre sí por una distancia inferior a tres metros, los muros enfrentados no presentarán vanos ni huecos. La cubierta de un edificio cuya distancia a otro edificio colindante sea inferior a tres metros no presentará huecos de salida, lucernarios, ni claraboyas.

Art. 510.- Accesibilidad a edificaciones. - Toda edificación debe tener al menos una fachada accesible a los vehículos de servicio contra incendios y de emergencia, de manera que exista una distancia máxima de 30 m. a la edificación más alejada desde el sitio de estacionamiento y maniobras. Esta distancia disminuirá en función de la altura y área construida de la edificación: A mayor altura o mayor superficie ocupada, la distancia debe disminuir.

Art. 511.- Limitación de áreas libres. - Todo edificio debe diseñarse de modo que no existan áreas libres mayores a 1.000 m2 por planta. Si por razones funcionales un edificio requiere de locales con áreas libres mayores, éstos se permitirán exclusivamente en planta baja, Mezzanine, 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.

Art. 512.- Aberturas de ataque.- Los subsuelos y sótanos de edificios destinados a cualquier uso, con superficie de piso iguales o superiores a 500 m2., deben tener aberturas de ataque superiores que consistan en un orificio de no menos de 0.60 m. de diámetro o lado, practicado en el entrepiso superior o en la parte superior de la mampostería, fácilmente identificable y cerrado con baldosa, bloque de vidrio, tapa metálica o rejilla sobre marco o bastidor que en caso de incendio pueda ser retirado con facilidad.

Art. 513.- División de sectores de incendio. - Todo edificio se dividirá en sectores de incendio independientes, de dimensiones máximas especificadas para cada uso, de manera que el fuego iniciado en uno de ellos quede localizado, retardando la propagación a los sectores de incendio próximos. Se entiende como sector de incendio al espacio limitado por cerramientos de materiales resistentes al fuego en todas las superficies, a otros espacios contiguos.

Los lugares de mayor riesgo de incendio: cuarto de máquinas, calderos, hornos, cocinas industriales, bodegas de materiales altamente combustibles, tanques fijos de gas (GLP), etc., deben conformar sectores independientes de incendio que no interfieran con las vías de evacuación y además disponer de medidas de prevención de incendios según el riesgo que representen.

Art. 514.- Muros cortafuegos. Los sectores de alto riesgo de incendio deben

disponer de muros cortafuegos para evitar su propagación a los sectores contiguos y estar construidos en su totalidad con materiales resistentes al fuego durante 180 minutos desde los cimientos hasta la coronación del edificio, prolongándose hasta las fachadas o aleros si los hubiera. No presentarán en lo posible aberturas y de existir puertas serán resistentes al fuego por el mismo período de tiempo que el muro.

Art. 515.- Protección de elementos estructurales de acero. Los elementos estructurales de acero, en edificios de más de cuatro niveles, deberán protegerse por medio de recubrimientos a prueba de fuego. En los niveles destinados a estacionamiento se deben colocar protecciones a estos recubrimientos para evitar que sean dañados por los vehículos.

Art. 516.- Precauciones durante la ejecución de las obras. Durante todas las etapas de construcción de una obra deben tomarse precauciones para evitar incendios, y para combatirlos mediante equipos de extinción adecuados, ubicados en lugares de fácil acceso e identificados mediante letreros y símbolos visibles.

Art. 517.- Escapes de líquidos inflamables. Se debe evitar los escapes de líquidos inflamables hacia sumideros o desagües y también la formación de mezclas explosivas o inflamables de vapores y aire. Para ello, de ser preciso se deben construir muros contenedores, fosas perimetrales, tanques secundarios de al menos 110% de la capacidad del tanque o reservorio del producto inflamable y establecer soluciones para su reutilización, tratamiento o disposición final en caso de derrame. Las substancias químicas que puedan reaccionar juntas y expeler emanaciones peligrosas o causar incendios u explosiones, deben almacenarse separadamente.

Art. 518.- Almacenamiento de líquidos inflamables y materiales altamente combustibles. Se prohíbe mantener o almacenar líquidos inflamables dentro de viviendas o locales donde se reúnan gran número de personas, tales como cines, teatros, escuelas, clubes, hospitales, clínicas, hoteles, locales deportivos, y similares. Se deben almacenar en locales propios para ello, que tengan sectores independientes de incendio y apliquen el sistema de prevención y control de incendios, determinado por el Cuerpo de Bomberos de GADM Pedernales.

Art. 519.- Locales de guardián, conserje o portero. - Deben tener comunicación directa con un medio de salida o directamente a la calle.

Art. 520.- Elevadores y montacargas. - Los pozos de elevadores y montacargas deben ser construidos con materiales incombustibles y tener un sistema de extracción de humos, según las disposiciones del Art.486 sobre Pozos de Ascensores.

Art. 521.- Instalaciones eléctricas. -El sistema de instalación eléctrica debe ser acorde con el uso de la edificación, diseñado para funcionar sin sobrecarga y contar con dispositivos de seguridad. Se prohíbe hacer instalaciones improvisadas y/o temporales;

deben existir dispositivos para interrumpir el flujo de la corriente eléctrica, en un lugar visible y de fácil acceso e identificación; según su uso, las edificaciones deben cumplir las especificaciones y normas vigentes de la Empresa Eléctrica y del Cuerpo de Bomberos de GADM Pedernales.

Art. 522.- Calentadores de agua a gas (GLP). - Los calentadores de agua a gas se instalarán en el exterior de las edificaciones o en locales específicos para ese objeto, ubicados en sitios independientes y construidos con materiales incombustibles. Sus puertas, serán construidas con materiales resistentes al fuego.

Los calentadores de agua a gas en el interior de las viviendas o edificios deben disponer de un ducto de evacuación de gases e instalarse en un local que tenga un volumen mínimo de 8 m3 y sea ventilado, según lo señale el Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de GADM Pedernales y la Norma INEN 2124:98.

Los artefactos a gas (GLP), no pueden instalarse en subsuelos cuyo nivel permita la acumulación explosiva gas-aire. Las mangueras, accesorios y ductos de evacuación de gases deben construirse con materiales incombustibles.

Art. 523.- Instalación centralizada de gas (GLP). - La instalación centralizada de gas y los tanques fijos de GLP se referirán a las normas y disposiciones presentes, y las que el INEN y el Cuerpo de Bomberos de GADM Pedernales determinen.

Art. 524.- Chimeneas. - Las chimeneas deben conducir los humos y gases por medio de ductos directamente al exterior en la parte superior de la edificación, a una altura no menor de 1.00 m. del último nivel accesible. De existir varias chimeneas, cada una dispondrá de su propio ducto.

Art. 525.- Puertas. - En toda edificación, excepto de vivienda unifamiliar- las puertas que den a la vía de evacuación deben construirse con materiales a prueba de fuego, especialmente en accesos a ascensores y escaleras, por los cuales es posible la propagación del fuego hacia los pisos superiores e inferiores. Este tipo de puertas debe cumplir con las siguientes disposiciones:

1) Girar sobre el eje vertical, entre 90 y 180 grados.
2) Contar con dispositivo de cierre automático.
3) Tener un ancho libre no inferior a 0.90 m., ni altura menor a 2.10 m.
4) Tener cerraduras sin llave desde el interior para salir; si son puertas automáticas, deben tener posibilidad de apertura manual.
5) El sistema de cierre no debe sufrir defectos de funcionamiento por acción del calor.
6) Las puertas tipo cortafuegos deben tener el tiempo mínimo requerido de resistencia al fuego, según la clase de riesgo de incendio del local.
7) Puertas que conduzcan a lugares peligrosos o puedan inducir a error en una evacuación deben mantenerse cerradas y con la señalización: SIN SALIDA.

Art. 526.- Pisos, techos y paredes. - Los materiales de construcción, acabado y

decoración de los pisos, techos y paredes de las vías de evacuación y áreas de circulación general de todo edificio deben ser a prueba de fuego y no desprender gases tóxicos o corrosivos.

Art. 527.- Rampas y escaleras. - Las rampas y cajas de escaleras que no sean en viviendas unifamiliares deben construirse con materiales incombustibles.

Las escaleras de un edificio, salvo las situadas bajo la rasante, deben disponer de sistemas de ventilación natural y directa al exterior.

Los cubos de escaleras que formen parte de las vías de evacuación a más de cumplir con los requisitos del artículo 514 de la presente normativa, cumplirán con las disposiciones establecidas de acuerdo a la altura de la edificación y al área total construida, según los artículos 470 y 471.

Art. 528.- Cubos de escaleras abiertos. - Las escaleras abiertas al hall o a la circulación general de la edificación en cada nivel, estarán ventiladas permanentemente al exterior por medio de vanos cuya superficie no sea menor de 10% del área en planta del cubo de escaleras, con sistema de ventilación cruzada.

Solo los edificios considerados de bajo riesgo de incendio de hasta 5 pisos de altura y con una superficie no mayor a 1.200 m2. de construcción pueden tener este tipo de escalera.

Art. 529.- Cubos de escaleras cerrados.- El cubo de escalera cerrado debe estar limitado por elementos constructivos cuya resistencia al fuego sea al menos de dos horas, tendrá ventilación natural y direccional al exterior por medio de vanos, cuya superficie no sea inferior al 10% del área en planta de la escalera. El cubo de escaleras debe contar con puertas que le comuniquen con la circulación general del edificio en cada nivel, fabricadas de material resistente al fuego mínimo de dos horas y dotadas de dispositivo de cierre automático.

Las edificaciones de más de 5 pisos de altura o más de 1.200 m2. de área total de construcción, deben contar con este tipo de escalera.

Las escaleras de cubo cerrado deben tener adosado un ducto de extracción de humos, cuya área en planta sea proporcional a la del cubo de la escalera y tenga una boca de salida que sobresalga al menos 2,00m del último nivel accesible.

La superficie en planta del ducto (en m2) se debe calcular multiplicando el área en planta del cubo de la escalera (en m2), por la altura del edificio (en m).

El cubo de la escalera no ventilará al exterior en su parte superior para evitar que funcione como chimenea; pero podrá comunicarse con una terraza accesible por medio de una puerta de cierre hermético y automático, que abra hacia afuera y no tenga cerradura de llave en el interior.

La ventilación del cubo se hará por medio de vanos con persianas fijas inclinadas, con pendiente ascendente hacia los ductos de extracción, ubicados en cada nivel y con

superficies no menores del 5%, ni mayores del 8% del área en planta del cubo de escaleras.

En edificios cuya altura sea mayor a 7 plantas, este sistema contará con extracción mecánica de aire, a instalarse en la parte superior del ducto.

Art. 530.- Escaleras de seguridad. - Son escaleras de seguridad aquellas que presentan máxima resistencia al fuego, poseen antecámaras ventiladas y cumplen los siguientes requisitos:

1) Ser fabricadas con materiales con resistencia mínima de 4 horas contra el fuego.
2) No tienen puertas de elevadores abiertas hacia la caja de escaleras ni a la antecámara.
3) La antecámara debe ser construida con materiales resistentes al fuego al menos por 4 horas y con ventilación propia.
4) La antecámara debe tener al menos un área de 1.80 m2 y será de uso comunal.
5) Las puertas entre la antecámara y la circulación general deben fabricarse con material resistente al fuego al menos por 4 horas y cerrar herméticamente.
6) Las puertas entre la antecámara y la escalera deben abrir en el sentido de la circulación, y nunca en contra de ella y ser de material resistente al fuego al menos 90 minutos.
7) Las puertas tendrán una dimensión mínima de 1.00 m. de ancho y 2.10 m. de altura.
8) La caja de escalera solo puede tener aberturas interiores hacia la antecámara.
9) La abertura al exterior debe estar situada al menos a 5.00 m. de distancia de cualquier otra abertura del edificio o de edificaciones vecinas y estar protegida por un trecho de pared ciega, con resistencia al fuego de al menos 4 horas.
10) Las escaleras de seguridad requieren iluminación artificial conectada a la planta de emergencia del edificio y pueden tener iluminación natural a través de un área mínima de 0.90 m2 por piso.

Todo edificio de 8 pisos o más, independientemente del área total de construcción, debe tener este tipo de escaleras.

Art. 531.- Vías de evacuación. Todo edificio debe tener una ruta de salida, de circulación común continua y sin obstáculos, que permita salir del edificio a la vía pública o espacio abierto, conforme a las siguientes consideraciones:

1) Todos los elementos constitutivos de la vía de evacuación deben ser construidos con materiales resistentes al fuego.
2) La distancia máxima de recorrido en el interior hasta la vía de evacuación o la salida al exterior debe ser hasta 25 m., pero puede variar según el tipo de edificación y el nivel de riesgo existente. Esa distancia se medirá desde la puerta de la habitación hasta la salida en edificios de planta pequeña, o desde el punto más alejado de la planta hasta la salida o vía de evacuación, en edificios de planta mayor.

3) Las vías de evacuación deben dividirse en tramos de 25 m. mediante puertas resistentes al fuego.
4) Todo el recorrido de la vía de evacuación debe tener iluminación y señalización de emergencia.
5) Cuando existan escaleras de salida que atraviesan la planta baja hasta el subsuelo se debe colocar una barrera física o un sistema de alerta eficaz a nivel de planta baja para evitar que se sobrepase el nivel de salida por error.
6) Si en la vía de evacuación hubiera desniveles, las gradas no tendrán menos de 3 contrahuellas y las rampas pendientes mayores al 10%; deberán estar señalizadas con dispositivos cromáticos. Se prohíben escaleras de madera, de caracol, ascensores y escaleras de mano como parte de la vía de evacuación.
7) Toda escalera que forme parte de la vía de evacuación, debe conformar un sector independiente de incendios y debe ubicarse aislada de los sectores de mayor riesgo como cuartos de máquinas, tableros de medidores, calderos y depósitos de combustibles, etc.

Art. 532.- Salidas de escape o emergencia. - Todo edificio, en especial hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos y escenarios deportivos con capacidad de más de 50 personas, así como locales y centros comerciales cuya área de ventas sea superior a 1.000 m2., deben contar con salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

1) Deben existir y funcionar en cada local o nivel del establecimiento.
2) Su número y dimensiones deben permitir el desalojo del local en un máximo de 2.5 minutos, sin considerar las salidas normales.
3) Tener salida directa a la vía pública, a pasillos protegidos o a cubos de escalera hermética, por medio de circulaciones con un ancho mínimo igual a la suma de las circulaciones que desemboquen en ellas.
4) Las salidas deben disponer de iluminación de emergencia con señalización, y no tendrán acceso o cruzarán locales de servicio, tales como cocinas, bodegas o similares.
5) Toda zona del edificio o local debe estar cerca de una salida al exterior, a una distancia no mayor a 25 m., en función del grado de riesgo existente.
6) Cada piso o sector de incendio debe tener por lo menos dos salidas amplias y separadas entre sí, protegidas contra la acción de las llamas y del humo. Por lo menos una de ellas constituirá una salida de emergencia.

Art. 533.- Extintores de incendio. - Toda edificación debe contar con extintores de incendio del tipo adecuado, en función de las diferentes clases de fuego, el tipo de construcción y el uso del edificio, de acuerdo con las regulaciones y recomendaciones del Cuerpo de Bomberos de GADM Pedernales.

Los extintores se deben colocar cerca a los sitios de mayor riesgo o peligro, de preferencia junto a las salidas, en lugares de fácil identificación y acceso desde cualquier punto del local, considerando a una distancia máxima de recorrido para alcanzar el extintor de 25 m.

Los extintores ubicados fuera de un gabinete de incendios se deben suspender en sitios de fácil identificación y acceso, sobre soportes o perchas empotradas o adosadas a la mampostería, de modo que la base de la válvula esté a 1.50 m. del nivel del piso acabado.

Art. 534.- Sistema hidráulico contra incendios. - Todo edificio de más de cuatro pisos de altura o más de 1.200 m2. de área total de construcción, debe tener un sistema hidráulico contra incendios. También lo requieren los edificios de menor superficie según su uso o riesgo de incendio, incluyendo establecimientos educativos, hospitalarios, coliseos, estadios, mercados, templos, orfanatos, asilo de ancianos, albergues, residencias de discapacitados y centros de protección de menores, cárceles y cuarteles.

La red de tubería para agua será de acero, exclusiva para el servicio de extinción de incendios y protegida contra daños en los puntos necesarios.

Las columnas de agua deben soportar una presión de al menos 40 Kg. /cm2 y su diámetro se ajustará al rendimiento del equipo de presurización para obtener una presión mínima no inferior a 63.5 mm. Se deben extender al nivel más alto del edificio, con derivaciones a las bocas de agua y de impulsión. Si se trata de una columna húmeda permanentemente presurizada, se conectará además a la reserva de agua para incendios y ésta a su vez con el equipo de presurización.

Las columnas de agua, salidas o bocas de agua, mangueras, bocas de impulsión, rociadores automáticos, etc., deben diseñarse de acuerdo a lo que establece el Cuerpo de Bomberos de GADM Pedernales.

Art. 535.- Boca de incendio equipada. - Las salidas o bocas de agua para incendio deben conectarse de modo permanente a la red de abastecimiento de agua para incendio y tener la presión y caudal mínimos en los puntos más desfavorables de la instalación.

El número y ubicación de las bocas de agua para incendio deben cubrir toda la superficie a proteger; se deben colocar a una altura máxima de 1.70 m. del nivel de piso terminado. Su diámetro mínimo será de 38 mm. Los elementos que componen la boca de incendio equipada -mangueras, soporte, hacha, extintor, etc.- irán alojados en un armario metálico o gabinete de incendios, claramente señalizado, adosado o empotrado en la mampostería, adecuado para la extensión rápida de la manguera.

Se localizarán en una zona amplia y libre de obstáculos, cerca de puertas o salidas, pero sin obstaculizar las vías de evacuación.

La separación máxima entre dos gabinetes de incendio debe ser de 50 m., y la distancia de recorrido desde cualquier punto del local hasta el gabinete de incendio más cercano, no debe ser mayor a 25 m.

Art. 536.- Boca de impulsión para incendio. La red de servicio contra incendio debe tener una derivación a la fachada principal del edificio o un sitio de fácil acceso para los vehículos de bomberos, terminado en una boca de impulsión o hidrante de

fachada de doble salida hembra, ubicada a 0.90 m. del nivel de piso terminado. La boca de impulsión debe tener una tapa de protección y el rótulo "USO EXCLUSIVO DE CB-GADM-PED".

Art. 537.- Reserva de agua para incendios. En edificios que requieran de una instalación estacionaria de agua para incendios, ésta debe ser prevista en caudal y presión suficientes, aún en caso de suspenderse el suministro energético o de agua de la red pública.

El almacenamiento de agua de la red interna contra incendios debe ser exclusivo para ese objeto, tener una capacidad mínima de 10.000 litros y una proporción de 5 litros por cada m2 de construcción.

Art. 538.- Hidrantes. Los edificios que por su tamaño o mayor riesgo de incendio requieran servicio de hidrantes según las normas del EPMAPAPED, deben tener ese sistema, que debe cumplir con lo siguiente:

1) Instalar en relación de no menos 1 por cada 45 m. de pared exterior y a una distancia medida en dirección perpendicular a la fachada de máximo 15 m.

2) Ubicarse considerando puertas y/o ventanas para que con las mínimas longitudes de mangueras se alcancen esas aberturas a través de las cuales pueda atacarse el incendio.

3) Estar señalizados, permitir su localización y el acceso de los vehículos contra incendios.

4) Dar cumplimiento a las especificaciones técnicas de la EPMAPAPED y asegurar su funcionamiento y disponibilidad permanente.

Art. 539.- Sistema de detección automática, alarma y comunicación interna de incendios. - El sistema de detección automática de incendios se debe usar preferentemente en edificios abiertos al público o cuyo uso represente mediano y alto riesgo de incendio incluyendo establecimientos educativos, hospitalarios, coliseos, estadios, mercados, templos, orfanatos, asilos de ancianos, albergues, residencias de discapacitados centros de protección de menores, hoteles, cárceles y cuarteles. Deben ser del tipo y sensibilidad adecuados para detectar los tipos de incendio posibles, evitando que se activen en situaciones que no sean de emergencia real.

Los pulsadores manuales de difusores de sonido deben ser visibles y estar protegidos por un cristal cuya rotura sea necesaria para su activación. La distancia máxima de recorrido hasta el pulsador más cercano debe ser de 25 m.

Los sistemas de detección automática de incendios y los pulsadores de alarma deben estar alimentados permanentemente por energía de la red pública y de una fuente de emergencia que asegure su funcionamiento sin interrupción.

Los sistemas de detección, alarma y comunicación interna de incendios se deben someter a las normas del reglamento de prevención de incendios.

Art. 540.- Iluminación de emergencia. En caso de emergencia, los sistemas de

iluminación de emergencia instalados en los locales y vías de evacuación deben funcionar mínimo durante una hora, proporcionando una iluminación de por lo menos 50 lux en el eje de la vía y deben funcionar automáticamente al fallar la energía de la red pública.

Art. 541.- Señalización de emergencia. Todos los elementos e implementos de protección contra incendios deben estar señalizados para su identificación desde cualquier punto del local que protejan.

Todos los medios de salida con sus cambios de dirección (corredores, escaleras y rampas) deben señalizarse mediante rótulos con el texto SALIDA o SALIDAS DE EMERGENCIA y flechas o símbolos luminosos que indiquen la ubicación y dirección de la salida. Deben estar iluminados en forma permanente, aunque se interrumpa el servicio eléctrico general.

Los símbolos de seguridad y los colores de identificación de los diferentes tipos de tubería se deben regir por las Normas INEN 0440:84 y 0439:84, considerarán lo establecido en la NTE INEN 2239:00 referente a señalización y las disposiciones del Cuerpo de Bomberos de GADM Pedernales.

Art. 542.- Ubicación de implementos. Los elementos e implementos de protección contra incendios se deben someter a lo dispuesto por el Cuerpo de Bomberos de GADM Pedernales, respecto a ubicación, colocación, cantidad, identificación, iluminación y señalización.

Art. 543.- Disposiciones adicionales y soluciones alternativas. En caso de alto riesgo, el Cuerpo de Bomberos de GADM Pedernales exigirá el cumplimiento de disposiciones adicionales o diferentes a las establecidas y podrá aceptar soluciones alternativas, siempre y cuando tales medidas, sean compatibles o equivalentes a las determinadas en el Reglamento de Prevención de Incendios.

Art. 544.- Diversidad de usos. Cuando exista diversidad de usos compatibles en un mismo edificio, cada sector o uso se debe someter a las disposiciones del Cuerpo de Bomberos de GADM Pedernales.

Art. 545.- Casos no previstos. Los casos no previstos en esta Sección quedan sujetos a las disposiciones del Cuerpo de Bomberos de GADM Pedernales.

Sección Séptima

Construcciones Sismo Resistentes

Art. 546.- Referencia a normas específicas 330.- Todo edificio debe poseer una estructura que tenga estabilidad para cargas verticales y empujes sísmicos, conforme a las normas y recomendaciones de:

1) El Código Ecuatoriano de la Construcción, parte reglamentaria, volumen I,

elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización INEN, en abril de 1977 y aprobado por acuerdo Ministerial No. 592, del 7 de junio de 1977, del Ministerio de Industrias Comercio e Integración. Código Ecuatoriano de la Construcción INEN 2000.

2) Las especificaciones vigentes del Instituto Americano de Construcciones de Acero (AICS), cuando se trata de estructuras metálicas.

3) Las recomendaciones para las construcciones en madera del Acuerdo de Cartagena.

4) Cuando en estos documentos no hubiese normas expresas sobre una materia específica, se aplicarán supletoriamente las normas básicas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de Construcciones promulgado el 12 de febrero de 1951 y el Código Ecuatoriano de la Construcción INEN 2000.

Cuando se pusiesen en vigencia a nivel nacional nuevas normas de construcción que sustituyan, modifiquen o complementen a las indicadas en este artículo, éstas deberán ser aplicadas.

CAPÍTULO IV
NORMAS POR TIPO DE EDIFICACIÓN
Sección Primera
Edificaciones de Vivienda

Art. 547.- Alcance.- A más de las disposiciones generales de la presente normativa, las edificaciones unifamiliares y multifamiliares; inmuebles rehabilitados y edificaciones protegidas, individuales, conjuntos habitacionales o edificios de altura destinados a vivienda se deben someter a las disposiciones de esta sección, que establece las normas técnico constructivas obligatorias para edificaciones de vivienda en el Cantón Pedernales, para preservar condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y confort de sus habitantes.

Art. 548.- Dimensiones útiles mínimas de los locales.

Local	Lado mínimo (m)	Áreas mínimas útiles de los locales (m2) 3 o más Número de dormitorios 2		
		1		
Sala - comedor	2,70	13,00	13,00	16,00
Cocina	1,50	4,00	5,50	6,50
Dormitorio principal	2,50	9,00	9,00	9,00
Dormitorio 2	2,20		8,00	8,00
Dormitorio 3	2,20			7,00
Baños	1,20	2,50	2,50	2,50
Subtotal área útil mínima		28,50	38,00	49,00
Lavado - secado	1,30	3,00	3,00	3,00
Dormitorio servicio	2,20	7,00	7,00	7,00

Las áreas útiles de dormitorios incluyen el espacio para ropero, que de ser empotrado y tendrá una superficie no menor a 0.72 m2. en el dormitorio principal y 0.54m2. en los otros dormitorios, con un fondo mínimo de 0.60 m.

Solo los baños podrán tener ventilación forzada a través de ducto o ventilación mecánica. Ningún dormitorio o baño será paso obligado a otra dependencia.

Si la vivienda tiene más de un dormitorio y un sólo baño, éste debe ser accesible desde otro espacio que no sea dormitorio.

Art. 549.- Altura libre interior. La altura mínima interior de cualquier local de la vivienda no debe ser inferior a 2.68 m., desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento constructivo más bajo del techo. En techos inclinados se admite que la altura útil interna sea de 2.50 m. en el punto más desfavorable, con excepción de los áticos, que pueden tener una altura menor.

Art. 550.- Local de cocina. Toda cocina debe tener al menos una mesa de trabajo, de ancho útil no menor a 0.60 m. con fregadero de vajilla incorporado y espacio para ubicar una cocina y un refrigerador, como mínimo.

Tipo de cocina	Dimensión mínima de circulación (m)
Un solo mesón	0,90
Un solo mesón y estantería de 30 cm	0,90
Dos mesones enfrentados	1,10

Art. 551.- Baños. - Toda vivienda debe tener como mínimo un cuarto de baño con inodoro, lavabo y ducha, conforme las dimensiones mínimas que señala el artículo 534 de esta Normativa, la ducha debe tener una superficie mínima de 0,84 m2 con un lado de dimensión mínima libre de 0,70 m., y ser independiente de las otras piezas sanitarias. El lavabo puede ubicarse en un espacio anexo o contiguo al cuarto de inodoro y ducha. La ventilación e iluminación de los baños deben cumplir lo estipulado en los artículos 458 y 459 referidos a ventilación e iluminación indirecta y ventilación mediante ductos, de la Sección Segunda del Capítulo III de esta Normativa.

Art. 552.- Profundidad en locales de vivienda. - La profundidad de todo local no debe ser mayor a la proporción 1:5 en relación a la dimensión de su ventana, si 1 es la dimensión menor de la ventana, 5 es la profundidad máxima del local.

De integrarse dos o más locales, la profundidad se considerará de forma autónoma o independiente a partir de cada una de sus ventanas.

En locales de mayor profundidad, el ingreso de luz natural directa o indirecta se puede complementar a través de ventanas altas, lucernarios, claraboyas o similares.

Art. 553.- Local de lavado y secado de ropa. - Toda vivienda dispondrá de espacios destinados al lavado y secado de ropa que pueden integrar un solo lugar, semicubierto o descubierto, de superficie útil no menor a 3.00 m2 y lado mínimo menor

de 1.30 m.

El área de lavado y secado puede integrarse a la cocina, si cuenta con equipamiento manual y automático, suficiente espacio de trabajo y mantiene el área de secado de 3.00 m2. Estas áreas podrán sustituirse por locales específicos de lavado y secado automático comunal; en cuyo caso el área debe considerar el tipo de equipos y el número de usuarios, en base a la relación de un equipo de lavado y secado por cada 4 viviendas.

Art. 554.- Puertas. - Los vanos de puertas de vivienda deben tener las siguientes dimensiones mínimas:

Elemento	Ancho	Altura
Puerta de ingreso a la vivienda	0 .9 6	2.10 m.
Puertas interiores	0 .8 6	2.10 m.
Puertas de baño	0 .7 6	2.10 m.

Art. 555.- Antepechos. Toda abertura, vano o entrepiso que dé al vacío, debe tener un elemento estable y seguro tipo antepecho, balaustrada, barandilla, cortina de cristal o similares, a no menos de 1.00 m. desde el piso terminado o, si es menor, aplicar la norma NTE INEN 2312:00.

Art. 556.- Iluminación y ventilación de cocinas a través de áreas de servicio. Las cocinas y áreas de lavado se pueden iluminar y ventilar a través de patios de servicio de al menos 9.00 m2., si la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada es igual a 3.00 m.

Art. 557.- Ventilación por medio de ductos. Las piezas de baño, cocinas y similares se pueden ventilar mediante ductos.

En viviendas unifamiliares con ductos hasta 6 m. de longitud, el diámetro mínimo será de 0.10 m. con ventilación mecánica.

En viviendas multifamiliares con alturas menores a 3 pisos, los ductos tendrán un área no menor a 0.04 m^2. con un lado mínimo de 0.20 m., siendo la altura máxima del ducto 6 m.

En viviendas colectivas de hasta cinco pisos el ducto tendrá como mínimo 0.20 m^2. y una altura máxima de 12 m.

En alturas mayores, el lado mínimo será de 0.60 m. con un área no inferior a 0.18 m^2 libre de instalaciones.

Art. 558.- Muros divisorios entre viviendas. - Sin perjuicio de las disposiciones de aislamiento acústico y seguridad constructiva establecidas en la normativa nacional, los muros divisorios se deben construir con los siguientes espesores y materiales:

Tipo de muro	Espesor (m)

Divisorios de bloque o ladrillo hueco	0 .15
Divisorios de ladrillo o bloque macizos o rellenos	0 .12
De hormigón armado	0 .10

El INEN calificará las propuestas tecnológicas que reduzcan esos espesores.

Art. 559.- Separación de espacios comunitarios. - En áreas comunitarias no se puede colocar muros ni divisiones para restringir el acceso, pero se autoriza colocar setos con protectores metálicos a una altura no mayor a 0.50 m.

Art. 560.- Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales en viviendas. - Un local puede recibir aire y luz directa desde el exterior por medio de patios interiores de superficie mínima de 9.00 m2, de dimensiones laterales mínimas menores a 3,00 m. y altura máxima de tres pisos.

En edificios multifamiliares de mayor altura el lado menor de los patios interiores debe ser al menos igual a la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo limite, siendo **4,00 m** la dimensión mínima para el lado menor. Si esa altura es variable, se tomará el promedio.

Art. 561.- Corredores o pasillos (Referencia NTE INEN 2247:00). - Los corredores y pasillos al interior de la vivienda deben tener un ancho mínimo de 0.90 m. En viviendas multifamiliares la circulación comunal el ancho mínimo debe ser 1.20 m.

Art. 562.- Escaleras. - En viviendas unifamiliares, las escaleras interiores pueden tener un ancho libre mínimo de 0,90 m. incluidos pasamanos y se permiten gradas compensadas y de caracol. En edificios de apartamentos o alojamiento el ancho mínimo de la escalera comunal será de 1.20 m. incluidos pasamanos. El ancho de los descansos será igual al de la escalera.

En sótanos, desvanes y escaleras de mantenimiento el ancho mínimo será de 0.80 m.

Las dimensiones de las huellas serán el resultado de aplicar la fórmula 2ch + h = 64, donde ch = contrahuella y h= huella. La altura vertical mínima de paso entre el nivel de la huella y el cielo raso, debe ser mínimo de 2.10 m.; vigas y elementos similares no pueden situarse bajo este nivel.

Art. 563.- Estacionamientos. - Toda vivienda debe tener espacio para un estacionamiento de vehículo como mínimo o su reserva, como establece el Régimen del Suelo, exceptuando las viviendas construidas en lotes de igual o menor área a 90,00 m2.

Art. 564.- Áreas de espacios comunales de uso general. - En conjuntos habitacionales o edificaciones multifamiliares, en propiedad horizontal o no, se exige una dotación mínima de espacios comunales de uso general para circulación peatonal y vehicular, áreas verdes, jardines, juegos infantiles y recreo los cuales deben

localizarse de manera centralizada o equilibrada para que todas las unidades de vivienda dispongan de acceso y usufructúen equitativamente.

Art. 565.- Elevadores y/o ascensores. - Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios cuya altura sea superior a 5 plantas, considerando también como tal el subsuelo, en caso de haberlo.

Se exonera de la obligación de instalar ascensor en edificaciones existentes que, sometiéndose a la zonificación vigente, se acojan a proyectos modificatorios o ampliatorios hasta cinco plantas incluido subsuelos.

Art. 566.- Servicios colectivos. - En conjuntos habitacionales o edificaciones multifamiliares, en propiedad horizontal o no, la dotación mínima de servicios colectivos tales como sala comunal, vivienda de conserje, guardianía, baños para personal de servicio, depósitos de basura y áreas recreativas se normarán de conformidad a la Sección relativa a la Propiedad Horizontal, del Régimen del Suelo del Cantón Pedernales.

Art. 567.- Normas de estructura. - Las estructuras deben ser sismos resistentes, de acuerdo a lo señalado en la Sección Séptima, Capítulo III de esta normativa.

En edificios de habitación de más de tres pisos de altura, los entrepisos entre unidades de vivienda deben asegurar una pérdida de transmisión de ruidos de impacto igual a la indicada por el Código Ecuatoriano de la Construcción -CEC- INEN 2000. De proponerse dispositivos especiales para alcanzar el aislamiento requerido, se debe probar la eficacia del sistema.

En edificios que tengan sistemas de ascensores, montacargas, incineradores, agua caliente central, ventiladores, bombas, generadores eléctricos, etc., la maquinaria que produzca vibraciones debe estar montada sobre bases independientes del resto del conjunto estructural para evitar trepidaciones.

Art. 568.- Normas de instalaciones sanitarias, eléctricas y especiales. -Las instalaciones de aprovisionamiento y evacuación de aguas deben ser centralizadas. Cada vivienda debe tener un medidor de agua propio, ubicado en un área destinada al equipo mecánico del edificio o en lugares accesible dentro de la vivienda.

Solo en casos excepcionales, a criterio de EPMAPAPED se permitirá un solo medidor en condominios.

Cada unidad de vivienda debe tener tuberías de evacuación de aguas servidas independientes hasta que empalmen con la red general de colectores del edificio o con las columnas de bajantes en edificios de varios niveles.
Las instalaciones eléctricas deben ser centralizadas. Cada vivienda debe tener su propio medidor ubicado en el armario general de medidores. Los espacios comunes, escaleras, corredores, galerías e iluminación de exteriores se servirán de un tablero de servicios con medidor propio.

La dotación mínima de instalaciones eléctricas en vivienda debe ser:

Ambiente	Puntos de iluminación	Potencia (W)	Toma corriente	Potencia (W)	Observación
Sala	1	100	1	150	1 cada 6. 00 m2
Comedor	1	100	1	150	
Cocina	1	100	12	150 2400	2 Electrodomésticos
Dormitorio	1	100	2	150	
Baño	1	100	1	150 2500	Ducha eléctrica
Vestíbulo	1	100	1	150	1 cada 6.00 m2
Total	6	600	9	5 .9 5 0	

Se debe evitar o reducir la generación, emisión y propagación de ruidos y vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales en los locales de trabajo, de acuerdo al Reglamento a la Ley de Gestión Ambiental para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental, contenido en el Título IV del Libro VI del Texto Unificado de la Legislación Ambiental Secundaria y en el Anexo 5 a dicho reglamento sobre Límites Permisibles de Niveles de Ruido Ambiente para Fuentes Fijas y Fuentes Móviles, y para Vibraciones. Los edificios sobre línea de fábrica o adosados a los linderos laterales o posterior, no deben evacuar las aguas lluvias de las cubiertas, terrazas, patios descubiertos y demás espacios similares hacia los terrenos adyacentes, debiendo orientar sus pendientes hacia el interior.

Cuando las pendientes de las cubiertas se orienten hacia el espacio público, la evacuación de las aguas lluvias debe canalizarse en todo su recorrido.

Art. 569.- Protección contra incendios. - Las edificaciones de vivienda cumplirán con todas las normas pertinentes del Capítulo III, Sección Sexta referidas a Protección Contra Incendios de la presente Normativa y las que establezcan el Cuerpo de Bomberos de Pedernales.

Sección Segunda Edificaciones Para Educación

Art. 570.- Norma general. La Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial debe autorizar, antes de su apertura, el funcionamiento de todo centro educativo que se proponga funcionar en edificios existentes no planificados para actividades educacionales, para lo cual debe comprobar el cumplimiento de todos los requisitos y regulaciones de esta normativa y lo dispuesto en el Régimen del Suelo del Cantón Pedernales.

Art. 571.- De las universidades e institutos superiores. Los edificios de educación superior deben cumplir todas las Normas de este Libro y del Régimen del Suelo. La Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial debe aprobar la localización de estos centros de educación superior; presentará los siguientes documentos:

1) Registro de la universidad o instituto superior en la Senescyt.

2) Informe de Regulación Municipal.
3) Informe de evaluación de impacto ambiental de la Dirección Ambiental.
4) Informe de la EPMAPAPED sobre existencia de servicios de alcantarillado y agua potable.
5) Informe de impacto urbano vial emitido por la Dirección de Movilidad de Transporte o la que haga sus veces.

Aprobada la implantación por parte de la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial, el proyecto se debe someter a lo dispuesto en el Régimen del Suelo del Cantón Pedernales en lo relativo al procedimiento de aprobación de planos y permiso de construcción.

Las áreas administrativas, sociales y académicas de universidades o institutos superiores se pueden instalar en edificaciones existentes de uso de suelo múltiple, una vez que cumplan con la normativa vigente.

Art. 572.- De los edificios de educación preprimaria, primaria y media. -Los edificios que se construyan o destinen a la educación preprimaria, primaria, y media se deben someter a lo dispuesto en esta Sección, más lo pertinente de la Normativa general.

Art. 573.- Distancia mínima y criterios para localización. - Para implantar nuevos establecimientos educacionales se debe observar las distancias mínimas entre establecimientos que corresponden a los radios de influencia que establezcan las autoridades nacionales, pudiendo ubicarse a una distancia mínima de 1.000 m. de cualquier edificación escolar y su acceso principal será necesariamente a través de una vía colectora o local no inferior a 14 m. de ancho.

Art. 574.- Accesos. - Los edificios para educación tendrán por lo menos un acceso directo a una calle o espacio público, cuyo ancho dependerá del flujo de personas. Cuando el predio tenga dos o más frentes a calles públicas, el acceso se hará por la vía de menor tráfico vehicular.

Art. 575.- Locales para la enseñanza. - Las aulas o salas de clase deben cumplir las siguientes condiciones particulares:

Altura mínima entre el nivel de piso terminado y cielo raso	3.00 m
Área mínima por alumno preprimaria	1.20 m2 x alumno
Área mínima por alumno Primaria y media	1.20 m2 x alumno
Capacidad máxima preprimaria y primaria	30 alumnos
Capacidad máxima secundaria	35 alumnos
Distancia mínima entre el pizarrón y la primera fila de pupitres	1.60 m. libres
Distancia máxima entre el pizarrón y la última fila de pupitres	8.00 m

Las áreas y alturas mínimas de los laboratorios, talleres y afines deben estar

condicionadas al número de alumnos y equipamiento requerido, conforme a las normas mínimas del numeral anterior.

Art. 576.- Auditorios, gimnasios y otros locales de reunión. - Los gimnasios, auditorios y afines deben cumplir lo especificado en el Capítulo IV, Sección Octava referida a Salas de Espectáculos.

Art. 577.- Salas de clase especiales. - Los laboratorios, talleres y similares se deben construir con materiales resistentes al fuego, pisos y paredes impermeables, y tener puertas de escape, para evacuación en casos de emergencia, observándose las normas de protección contra incendios.

Art. 578.- Áreas mínimas de recreación. - Los patios y espacios libres de recreo deben cumplir con las siguientes áreas mínimas:

1) Preescolar: 1.50 m2 x alumno.
2) Escolar y media: 5.00 m2 x alumno.
3) La superficie mínima total de los patios no debe ser menor a 500 m2., estructurados en un máximo de dos cuerpos en proporción máxima frente-fondo 1:3. Los espacios libres de piso duro deben tener drenaje y una pendiente máxima del 1,50%.

Todo establecimiento de educación debe tener una cancha múltiple pavimentada de 15 por 30 m. imputable a la superficie total de patio exigida. Cuando el plantel además tenga sección preprimaria, requiere un patio independiente para uso exclusivo de esta sección.

Art. 579.- Servicios sanitarios. - Los establecimientos deben tener servicios sanitarios separados para el personal docente y administrativo, alumnado, y personal de servicio.

Los servicios sanitarios para los alumnos deben agruparse en baterías independientes para cada sexo, de acuerdo a las siguientes relaciones:

Categoría	Lavamanos, Urinarios, Inodoros
Pre-Primaria,	1 inodoro y 1 lavabo por cada 10 alumnos. En la escala de los niños y directamente relacionados con las aulas
Primaria	1 por cada 30 alumnos 1 por cada 30 alumnos 1 por cada 20 alumnas
Media	1 por cada 40 alumnos 1 por cada 40 alumnos 1 por cada 20 alumnas
En general	1 lavabo por cada dos inodoros
	1 bebedero por cada 100 alumnos

Art. 580.- Servicio médico y dental. - Todo plantel para educación debe tener un espacio para servicio médico, dotado de equipo e instrumental de primeros auxilios, con

un área total mínima de 24 m2 asignados a consultorio, sala de espera y medio baño y otros 12 m2 para servicio dental.

Art. 581.- Altura de edificación. - Las edificaciones de educación no podrán tener más de cuatro pisos: planta baja y tres pisos altos.

Art. 582.- Ubicación de secciones escolares. -Los locales de educación básica (jardín de infantes y primeros grados) preferentemente deben estar localizados en la planta baja.

Art. 583.- Distancias entre bloques. - La distancia mínima entre bloques debe ser de 6 m. libres.

Art. 584.- Ventilación. - Debe asegurarse un sistema de ventilación cruzada en las aulas. El área mínima de ventilación debe ser equivalente al 40% del área de iluminación, de preferencia en la parte superior y de fácil apertura.

Art. 585.- Asoleamiento. - Se debe controlar y/o regular el asoleamiento directo de las aulas durante las horas críticas, por medio de elementos fijos o móviles, exteriores o interiores a la ventana. De preferencia se debe orientar las ventanas hacia el norte o sur.

Art. 586.- Visibilidad. - Los locales de clase deben permitir una visibilidad adecuada desde todos los puntos.

Art. 587.- Condiciones acústicas. - El nivel de ruido admisible en bibliotecas y espacios de trabajo silencioso no debe ser superior a 42 dB; se recomienda revestimientos interiores absorbentes para evitar la resonancia.

Art. 588.- Iluminación. - La iluminación de las aulas se debe realizar por la pared de mayor longitud, hasta anchos menores o iguales a 7,20 m. Para anchos mayores la iluminación natural se debe proveer por ambas paredes opuestas.

Los alumnos deben recibir luz natural por el costado izquierdo a todo lo largo del local. El área de ventanas no debe ser menor al 20% del área de piso del local. Cuando sea necesario, la luz diurna se complementará por luz artificial. Las fuentes de luz deben ser difusas, y estar distribuidas de modo homogéneo en el espacio.

Los niveles mínimos de iluminación en locales educativos deben ser los siguientes:

Tipo de local	Nivel mínimo iluminación (lux)
Corredores, depósitos de libros	70
Escaleras	100
Salas de reunión y consulta	150

Aulas de clase, laboratorios, bibliotecas, oficinas	300
Salas de arte y dibujo	450

Art. 589.- Puertas. - Las puertas tendrán un ancho mínimo útil de 1.00 m. y abrirse hacia el exterior, de modo que no interrumpan la circulación. Cumplirán lo establecido en esta Normativa, referido a Puertas.

Art. 590.- Escaleras. - Además de lo especificado en el Capítulo III, Sección III referida a Circulaciones Interiores y Exteriores de la presente Normativa, cumplirán con las siguientes condiciones:

1) Los tramos deben ser rectos, separados por descansos y tener pasamanos en sus dos lados;
2) El ancho mínimo útil debe ser 1.80 m. libres por cada 180 alumnos o fracción. De existir más alumnos se aumentará el número de escaleras;
3) El número de alumnos se debe calcular de acuerdo con la capacidad de las aulas a las que sirva cada escalera;
4) La iluminación y ventilación de las cajas de escaleras debe cumplir con lo dispuesto en el Capítulo III, de la Sección Sexta referida a Protección Contra Incendios;
5) En planta baja las escaleras deben comunicar directamente a patios, vestíbulos o pasillos;
6) Las puertas de salida, cuando comuniquen con escaleras, deben estar a una longitud no menor a 1 1/2 del ancho útil del tramo de escaleras y abrir hacia el exterior; y,
7) En planteles nocturnos, las escaleras deben equiparse con luces de emergencia, independientes del alumbrado general.

Las escaleras deben tener máximo 10 contrahuellas entre descansos, huellas no menores a 0.28 m., ni mayor de 0.34 m. y contrahuellas máximo de 0.18 m.

Ninguna puerta debe colocarse a más de 25 m. de la escalera que le dé servicio. Las escaleras deben construirse íntegramente con materiales incombustibles.

Art. 591.- Pasillos. - El ancho de pasillos para aulas no debe ser menor a 1.80 m. libres. Las circulaciones peatonales deben ser cubiertas y considerar lo estipulado en el Capítulo III, Sección Tercera referente a Circulaciones Interiores y Exteriores.

Art. 592.- Aleros. - Los aleros de protección de ventanas en planta baja serán de 0.90 m. como máximo.

Art. 593.- Muros. - Las aristas de intersección externas entre muros deben ser chaflanadas o redondeadas. Los muros deben pintarse o revestirse con materiales lavables, a una altura mínima de 1.50 m.

Art. 594.- Elementos de madera. - Los elementos de madera accesibles a los

alumnos deben ser acabados de modo que sus partes sean inastillables.

Art. 595.- Materiales inflamables y peligrosos. - Se prohíbe almacenar materiales inflamables, tóxicos, peligrosos, corrosivos, volátiles, excepto las cantidades aprobadas para el uso en laboratorio, enfermerías y afines, en recipientes cerrados y con seguridades.

Art. 596.- Estacionamientos. - El número de puestos de estacionamiento debe ser el señalado en el Cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por Usos del Régimen del Suelo y cumplir lo establecido en el Capítulo IV, Sección XIV, referida a Estacionamientos, de esta Normativa.

Art. 597.- Venta de alimentos. - Por cada 180 alumnos debe existir un local con área mínima de 12 m2. con un lado mínimo de 2.40 m., que debe tener un fregadero, paredes revestidas con material lavable hasta
1.80 m., pisos de cerámica antideslizante y estar localizado a no menos de 3 m. de las aulas y vinculado a las áreas recreativas.

Art. 598.- Conserjería. - La vivienda de conserje debe cumplir lo especificado en el cuadro del artículo 534 respecto a vivienda de un dormitorio de esta Normativa.

Sección Tercera Edificaciones de Salud

Art. 599.- Alcance. - Son edificaciones destinadas a brindar prestaciones de salud, según la clasificación del Ministerio de Salud Pública, las que se usan para fomento, prevención, recuperación, y/o rehabilitación del paciente que requiera atención ambulatoria y/o internación. Los establecimientos hospitalarios deben ocupar toda la edificación. No se permiten otros usos compartidos.

Art. 600.- Distancia mínima y criterios para localización. - Los establecimientos de salud a implantarse en el Cantón deben mantener la distancia mínima entre ellos que corresponde al radio de influencia señalado en el cuadro del artículo 428 de Equipamiento Comunal del Capítulo Segundo de esta Normativa a partir del nivel zonal.

Art. 601.- Accesos. - En las edificaciones hospitalarias, además del ingreso principal, deben existir accesos separados para emergencia; consulta externa, para el personal, servicio en general y abastecimiento, considerando además lo establecido en el Capítulo III, Sección Cuarta referente a Accesos y Salidas.

Art. 602.- Altura libre de los locales. - Las antesalas, vestíbulos, administración, consulta externa y salas de enfermos deben tener una altura libre mínima de 2.86 m. entre el nivel de piso y cielo raso. (En los servicios destinados a diagnóstico y tratamientos la altura dependerá del equipo a instalarse, sin ser inferiores a 2.86 m.) Los demás locales deben cumplir con las normas respectivas de esta Normativa.

En áreas especiales como Rayos X, Quirófanos, Sala de Partos, la altura mínima recomendada es de 3.40 m., prevaleciendo los requerimientos técnicos del instrumental, equipo y mobiliario.

En locales de servicio y salas de máquinas debe considerarse la altura libre necesaria en función de la especificación de los equipos a instalarse, el volumen de aire requerido para su ventilación y el aislamiento por ruido. Debe también considerarse las medidas de prevención y control de contaminación por emisiones difusas, riesgos inherentes (fugas, explosión, incendios) y ruidos.

Art. 603.- Puertas. - Además de lo establecido en otros artículos de esta Normativa, referente a Puertas, se cumplirá con las siguientes condiciones:

1) Las puertas que se abran hacia el exterior de la edificación no deben obstruir la circulación en corredores, descansos de escaleras, o rampas y estar provistas de dispositivos de cierre automático.
2) Sus características mínimas serán las siguientes:
    a) En áreas de administración, consulta externa, habitaciones, consultorios y laboratorio clínico, serán de 1.00 m. de ancho.
    b) En Rayos X deben tener la protección o recubrimiento para impedir el paso de radiaciones, al igual que ventanas, paredes y techos, conforme lo dispuesto por las autoridades competentes.
    c) En las salas de hospitalización, quirófanos, salas de parto, recuperación, rehabilitación y otros servicios a los que acceden camillas o sillas de ruedas, equipos médicos portátiles y similares, deben ser de 1.50 m. de ancho y de doble hoja.
    d) En baños deben ser de 0.80 m. de ancho y batirse hacia el exterior.
    e) Las cerraduras de las puertas de los locales donde los pacientes puedan estar solos no deberán tener ningún tipo de seguro interno ni externo.
3) Las puertas de los baños de pacientes deben abrir hacia el exterior del local. Las puertas destinadas para salidas de emergencia deberán abrirse hacia el exterior del edificio, debiendo ser de fácil accionamiento. Sus características se regirán a la normativa de Salidas de Emergencia de la presente Ordenanza.

Art. 604.- Pasillos. Los pasillos de circulación deben ser de 1.80 a 2.40 m. de ancho, dependiendo del flujo de circulación.

Deben ser iluminados y ventilados por ventanas separadas al menos 25 m. El ancho de pasillos delante de ascensores será de al menos 3.40 m.

Cuando la espera de pacientes se encuentre vinculada a pasillos, se debe calcular un área adicional de 1.35 m^2 de espera por persona y 8 asientos por consultorio.

El piso debe ser uniforme y antideslizante en seco o mojado. Considerar además lo establecido en lo referente a Corredores y Pasillos, de esta Normativa.

Art. 605.- Escaleras. - Según la complejidad de la Unidad de Salud, las circulaciones

verticales y sus características son:

Escalera	Ancho (m)	Huella (m)	Contrahuella (m)
Principal (paciente y público en general)	1,50	0,30	0,17
Secundaria (personal médico y paramédico)	1,50	0,30	0,17
Emergencia (evacuación en caso de desastres)	1,50	0,30	0,17

No se admiten escaleras compensadas en los descansos. Considerar lo establecido en el artículo 469 referente a Escaleras de esta Normativa.

Art. 606.- Rampas. - Las rampas para uso peatonal deben cumplir lo estipulado en el artículo 471 referente a Rampas Fijas de esta Normativa.

Art. 607.- Elevadores. - Los elevadores en Unidades de Salud se deben proveer de acuerdo al usuario:

1) Público en general
2) Personal del establecimiento de salud
3) Pacientes, personal médico y paramédico (monta camilla, abastecimiento).
4) Retorno material usado

Las dimensiones de los elevadores deben estar en función del flujo de personas, el espacio necesario para camillas y carros de transporte de alimentos y/o material para abastecimiento.

Se precisa un elevador de varios usos por cada 100 camas o fracción.

En edificaciones de salud que tengan internación y más de dos plantas arquitectónicas, se debe contemplar como mínimo un monta-camillas, o como alternativa una rampa.

Art. 608.- Salas de pacientes. La capacidad máxima por sala debe ser de 6 camas para adultos u 8 para niños, con un baño completo. El área mínima total de iluminación debe ser 20% del área del piso del local.

El área mínima total de ventilación debe ser 30% de superficie de la ventana; se considera incluida en la de iluminación. Lo cual se aplica a todos los locales, excepto los que por asepsia o su funcionalidad específica no permiten el contacto con el exterior.

Las salas de aislamiento para enfermedades infectocontagiosas y para quemados deben tener una antecámara o filtro previo con lavabo y ropa estéril.

Su capacidad debe ser 1 o 2 camas con baño completo privado y su área mínima 7 m^2. para una cama y 10 m^2. para dos camas.

Las salas de pediatría para lactantes deben tener una tina pediátrica y un área de trabajo para atender al niño. Se debe diferenciar las áreas para niños y adolescentes.

En todas las habitaciones para pacientes debe existir un lavabo fuera del baño, accesible al personal del hospital.

Art. 609.- Centros quirúrgicos u obstétricos. - Son áreas asépticas que deben disponer de sistema de climatización.

Para el ingreso debe existir un espacio de transferencia de paciente (camilla) y personal (vestidor médico, lavamanos, duchas).

Por cada quirófano deben existir 2 lavamanos quirúrgicos, pudiendo ser compartidos. Se requiere 1 quirófano por cada 50 camas. El área mínima de un quirófano es 30 m^2.

El área mínima para una sala de partos es de 24 m^2. Según la clase de servicios, se requiere quirófanos de traumatología, otorrinolaringología y oftalmología.

La altura mínima de piso a cielo raso debe ser de 3.00 m. Todas las esquinas deben ser redondeadas o a 45 grados, las paredes cubiertas de piso a techo con material lavable.

El cielo raso debe ser liso y con acabado de fácil limpieza, sin salientes o entrantes. La unión entre el cielo raso y las paredes deben tener las aristas redondeadas o achaflanadas.

No debe tener ventanas, sino sistema de extracción de aire o climatización.

Debe tener 2 camas en recuperación por cada sala de parto o quirófano, con una toma de oxígeno y vacío por cada cama.

El personal médico y de enfermería debe ingresar a través de filtros - vestidores y los pacientes a través de la zona de transferencia.

Art. 610.- Esterilización. - Es un área restringida, con sistema mecánico de extracción de aire y autoclave.

Debe existir mínimo dos áreas perfectamente diferenciadas: la de preparación con fregadero y la de recepción y depósito de material estéril.

El recubrimiento de paredes, piso y cielo raso debe ser totalmente liso y de fácil limpieza (cerámica o pintura epóxica). Puede disponer de iluminación natural y/o ventilación mecánica.

Art. 611.- Cocinas. - El área de cocina debe cumplir las normas para establecimientos de alojamiento especificadas en el Capítulo IV, Sección Séptima, Art. 643.

Las paredes y divisiones interiores deben ser recubiertas con cerámica, lisas, de colores claros y lavables de piso a cielo raso. Su diseño debe estar en relación con las especificaciones del equipo a instalarse y contar con un sistema de extracción de olores.

Art. 612.- Servicios sanitarios. - En las habitaciones de pacientes se requiere un baño completo por cada 6 camas; pueden existir baterías sanitarias para hospitalización o habitaciones con baño privado.

En las salas de aislamiento se requiere un baño completo por habitación, con

ventilación mecánica.

En las salas de espera se requiere un inodoro por cada 25 personas, un lavabo por cada 40 personas y un urinario por cada 40 personas, los servicios higiénicos serán separados para hombres y mujeres.

Además, debe existir un baño destinado al uso de personas discapacitadas o con movilidad restringida, según lo especificado en artículo referente a Área Higiénica Sanitaria, de esta Normativa.

Art. 613.- Lavanderías. - Pueden localizarse dentro o fuera de la edificación. Las zonas de recepción y entrega de ropa y las circulaciones de ropa limpia y ropa sucia al interior del servicio, deben estar separadas.

Se debe tener zonas de recepción de ropa usada, lavado, secado, plancha, costura, depósito y entrega de ropa limpia.

Las paredes, pisos y cielo raso deben estar recubiertos de material de fácil limpieza. El piso será antideslizante tanto en seco como en mojado. El área requerida es de 0.80 m2. por cama.

Art. 614.- Estacionamientos. - El número de estacionamientos para Edificaciones de Salud se debe calcular de acuerdo a lo especificado en el Cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por usos del Régimen del Suelo y cumplir las disposiciones establecidas en el Capítulo IV, Sección Décima Cuarta referida a Estacionamientos de esta Normativa.

Art. 615.- Generador de emergencia. - Todas las edificaciones hospitalarias deben tener un generador de emergencia, que tenga resuelta la propagación de vibraciones, ruido y gases de la combustión. La transferencia del servicio normal a emergencia debe ser automática.

Las condiciones y tipo de locales que requieren instalación eléctrica de emergencia independiente se justificarán en la memoria técnica del proyecto eléctrico. Todas las salidas de tomacorrientes deben ser polarizadas.

El sistema eléctrico en las salas de cirugía, partos, cuidados intensivos y similares debe tener tablero aislado a tierra, piso conductivo aterrizado, tomacorrientes de seguridad a 1.5 m. del piso y conductores con aislamiento XHMW o similar. Las instalaciones deben ser de tubería metálica rígida roscable para sellar los extremos.

Art. 616.- Disposición de desechos. - Todo establecimiento hospitalario debe tener un horno crematorio/incinerador de desperdicios contaminados y desechos, provisto de dispositivos de control de emisiones de combustión. El almacenamiento de desechos debe contar con sistemas de control de lixiviados y emisiones de procesos (vectores) y compactador de basuras; que debe cumplir lo establecido en el Libro V de la Calidad Ambiental del Texto Unificado de la Legislación Ambiental Secundaria.

Art. 617.- Revestimientos. - Se debe utilizar materiales lavables en paredes; pisos antideslizantes; en cielos rasos se utilizará materiales de fibra mineral y losa enlucida en los quirófanos.

Los pasillos deben tener zócalos con una altura de 1.20 m. como mínimo.

Art. 618.- Protección contra incendio. - A más de lo estipulado en el Capítulo III, Sección Sexta, referida a Protección contra Incendios de esta Normativa, se debe cumplir con los siguientes requisitos:

1) Los muros que delimitan el generador de energía y/o cualquier tipo de subestación serán de hormigón armado, con un mínimo de 0.10 m. de espesor, para evitar la propagación del fuego a los otros locales.
2) Debe existir un mínimo de dos alarmas de incendios por piso y extintores localizados cerca a la estación de enfermería.
3) La distancia máxima a recorrer hasta una salida debe ser 25 m.
4) Se requiere un armario con equipo para apagar incendios por cada 30 camas.
5) En caso de incendio u otra emergencia se descartan los ascensores y otros medios de evacuación mecánica o eléctrica como medios de escape, deben existir vías de emergencia.
6) En edificios de una o dos plantas, se puede escapar por puertas que den a las terrazas o espacios abiertos. En edificios de varias plantas, las vías de escape deben estar claramente localizadas y señalizadas en todo el recorrido.
7) El Sistema Central de Oxígeno se instalará en un local de construcción incombustible, ventilado y usado exclusivamente para este propósito. Si se almacena más de 2.000 pies cúbicos, se precisa un cuarto independiente, que tenga una capacidad de resistencia al fuego de por lo menos 1 hora.
8) El Sistema Central de Oxígeno, con capacidad menor a los 2.000 pies cúbicos, puede ubicarse en un cuarto interior o separado. Tales locales no deben comunicarse directamente con locales de almacenamiento de agentes inflamables, estar bajo o expuesto a líneas de fuerza eléctrica, líneas de combustible líquido o de gas. Se localizarán en un sitio más alto de puntos de abastecimientos de líquidos inflamables o combustibles, ya sean al exterior o interior.
9) Por seguridad, el Sistema Central de Oxígeno debe estar a no menos de 15 m. de centros de reunión, a 15 m. de áreas ocupadas por pacientes no ambulatorios y a 3 m. de los estacionamientos de vehículos. Asimismo, deben estar por lo menos a 1.50 m. de paredes divisorias o edificios cercanos, o a 0.30 m. si son paredes protegidas a prueba de fuego.
10) Las instalaciones eléctricas ordinarias en locales servidos por el sistema central de oxígeno, deben estar a una altura mínima de 1.50 m. sobre el nivel de piso terminado.
11) Las instalaciones centralizadas de GLP deben cumplir lo dispuesto en la Sección Décima de esta Normativa en lo correspondiente a tanques de GLP.

Sección Cuarta

Edificios de Comercios

Art. 619.- Alcance. - Los edificios destinados a comercios o centros comerciales y los locales comerciales ubicados en edificios de uso mixto, deben cumplir lo dispuesto en esta Sección y todo lo pertinente de esta Normativa.

Art. 620.- Circulaciones interiores y galerías. - Se debe considerar lo dispuesto en el Capítulo III, Sección Tercera de esta Normativa, entendiéndose como galería el espacio interior destinado a la circulación del público, con locales comerciales a uno o a ambos lados de los centros comerciales.

Art. 621.- Dimensiones de puertas. - Las puertas de comercios tendrán una altura mínima: 2.10 m. y su ancho debe ser 1.20 m. Las puertas de los baños deben tener un ancho de 0.80 m. y 0.90 m. y los requeridos para minusválidos, según la norma NTE INEN 2309:01.

Art. 622.- Mezzanine. - El Mezzanine se considera como un piso más para calcular la altura de edificación.

Art. 623.- Ventilación en edificaciones comerciales. - Los locales habitables de carácter comercial, como tiendas, almacenes, garajes, talleres, etc., podrán ventilarse por las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien por ventilación cenital que permita la libre circulación del aire sin afectar a otros espacios colindantes. El área mínima de esas aberturas será el 8% de la superficie útil del local.

Los locales comerciales que tengan acceso por galerías cubiertas y que no dispongan de ventilación directa al exterior, deben ventilarse por ductos, o por medios mecánicos, cumpliendo con lo establecido en los en esta Normativa.

Los locales que por su actividad comercial produzcan emisiones de procesos (gases, vapores, olores) o emisiones de combustión, no deben ventilar directamente a la vía pública a través de puertas o ventanas.

Art. 624.- Ventilación por medio de ductos. - Los baños, cocinas y similares en edificios comerciales se pueden ventilar mediante ductos. En alturas menores a 9 m. los ductos tendrán un área no menor a 0.04 m2., con un lado mínimo de 0.20 m. En edificios de hasta 5 pisos, el ducto tendrá como mínimo 0.20 m2 y una altura máxima de 12 m. En caso de alturas mayores el lado mínimo será de 0.60 m. con un área no inferior a 0.36 m2 libre de instalaciones.

Art. 625.- Ventilación mecánica. - Si la cantidad, calidad y control del aire provisto con ventilación natural no son satisfactorios, se debe usar sistemas de ventilación mecánica, los cuales no deben afectar a los moradores del área debido a la generación de presión sonora o vibración.

Art. 626.- Locales de comercio de productos alimenticios. - Los locales para

comercio de productos alimenticios deben cumplir con las normas de la presente sección, otras pertinentes de la Normativa y los siguientes requisitos:

1) Ser independientes de todo local destinado a la habitación.
2) Tener muros y pavimentos lisos, impermeables y lavables.
3) Tener vanos de ventilación dotados de mallas o rejillas de metal.
4) Tener provisión de agua potable y al menos un fregadero.
5) Disponer de vestidores y baterías sanitarias completas para hombres y mujeres, de uso exclusivo de los empleados, en función de su número.
6) Disponer de sanitarios para uso público, en el número y con las características que se determinan para locales comerciales en general en esta misma sección.

Art. 627.- Servicios colectivos. - Se debe cumplir con lo estipulado en la Sección Primera de este Capítulo, para lo cual se relacionarán las áreas útiles correspondientes, a razón de la equivalencia de un departamento por cada 50 m2. de comercio o fracción mayor de 25 m2. normas de optimización y austeridad del gasto público.

Art. 628.- Servicios sanitarios en comercios. - La dotación de servicios sanitarios en comercios debe cumplir las siguientes normas:

1) Un medio baño de uso público por cada 50 m^2. de área útil total comercial o mínimo un medio baño en locales menores a 50 m^2.
2) Un medio baño para hombres y uno para mujeres por cada 10 locales, en un mismo centro comercial.
3) Toda batería sanitaria debe tener un baño para personas con discapacidad y movilidad reducida, según lo especificado en esta normativa.

Art. 629.- Cristales y espejos. - Los cristales y espejos grandes cuyo extremo inferior esté a menos de
0.50 m. del piso, en lugares públicos, deben señalarse o protegerse para evitar accidentes.

No se debe colocar espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma o tamaño de vestíbulos o circulaciones.

Art. 630.- Servicio médico de emergencia. -Todo centro comercial con área útil de más de 1.000 m2. debe tener un local destinado a servicio médico dotado del equipo e instrumental necesarios para primeros auxilios con un área mínima de 36 m2.

Art. 631.- Estacionamientos en comercios. - El número de estacionamientos por área útil de comercios se debe calcular de acuerdo a lo especificado en el Cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por usos del Régimen del Suelo. Deben cumplir las disposiciones referida a Estacionamientos de la presente Normativa.

Art. 632.- Protección contra incendios. - Las edificaciones de comercios deben cumplir con todas las normas del Capítulo II, Sección Sexta referida a Protección contra Incendios de la presente Normativa y las que establezcan el Cuerpo de Bomberos de

Pedernales.

Sección Quinta

Edificios de Oficinas

Art. 633.- Alcance. - Los edificios destinados a oficinas deben cumplir con las disposiciones de esta Sección y las pertinentes de la presente Normativa. Altura interna de 2.68 m.

Art. 634.- Circulaciones interiores y galerías. - Los edificios de oficinas deben cumplir las disposiciones del Capítulo III, Sección Tercera de la presente Normativa. Se entiende por galería el espacio interior destinado a la circulación del público, con oficinas ubicadas en sus costados.

Art. 635.- Dimensiones de puertas. - Las puertas deben tener una altura mínima: 2.10 m. Los anchos mínimos deben ser 1.00 m. en accesos; 0,90 m. en comunicaciones entre ambientes y 0.80 m. en baños.

Art. 636.- Mezzanines. - Los mezzanines se consideran como un piso más para el cálculo de altura de edificación.

Art. 637.- Ventilación en edificios de oficinas. - La ventilación de oficinas se puede efectuar por vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien por ventilación cenital por la cual debe circular libremente el aire sin afectar recintos colindantes. El área mínima de esas aberturas debe ser 8% de la superficie útil del local.

Las oficinas que tengan acceso por pasillos y carezcan de ventilación directa al exterior, deben ventilarse por ductos o por medios mecánicos.

Art. 638.- Ventilación por medio de ductos. - Las piezas de baño, cocinas y dependencias similares en edificios de oficinas se pueden ventilar mediante ductos. En alturas menores a 9 m. los ductos tendrán un área no menor a 0.04 m2. y un lado mínimo de 0.20 m. En edificios de hasta 5 pisos, el ducto debe tener mínimo 0.20 m2. y una altura máxima de 12 m. Para alturas mayores el lado mínimo debe ser de 0.60 m. con un área no inferior a 0.36 m2. libre de instalaciones.

Art. 639.- Ventilación mecánica. - Si la cantidad, calidad y control del aire provisto con ventilación natural no son satisfactorios, se debe usar sistemas de ventilación mecánica, los cuales no deben afectar a los moradores del área debido a la generación de presión sonora o vibración.

Se debe usar ventilación mecánica en lugares cerrados y ocupados por más de 25 personas, donde el espacio por ocupante sea igual o inferior a 3.00 m^3 por persona; locales ubicados en sótanos, ocupados por más de diez personas simultáneamente; locales que por su función requieran ventilación mecánica.

Art. 640.- Servicios colectivos. - Se debe cumplir con lo estipulado en el artículo 552 de la Sección Primera de este Capítulo, para lo cual se relacionarán las áreas útiles correspondientes, a razón de la equivalencia de un departamento por cada 50 m2. de oficina o fracción mayor de 30 m2.

Art. 641.- Servicios sanitarios en oficinas. - Se debe proveer un medio baño por cada 50 m2. de área útil.

Toda batería sanitaria debe tener un baño para personas con discapacidad y movilidad reducida. Por cada 500 m^2 de área útil se requiere un medio baño para uso público y uno adicional por cada fracción mayor al 50%.

Art. 642.- Cristales y espejos. - Los cristales y espejos grandes cuyo extremo inferior esté a menos de 0.50 m. del piso, en lugares públicos, deben señalarse o protegerse para evitar accidentes. No se debe colocar espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma o tamaño de vestíbulos o circulaciones.

Art. 643.- Estacionamientos en oficinas. - El número de estacionamientos por área útil de oficinas se debe calcular de acuerdo a lo especificado en el Cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por usos del Régimen del Suelo. Deben cumplir las disposiciones del Capítulo IV, Sección Décima Cuarta referida a Estacionamientos de la presente Normativa.

Art. 644.- Protección contra incendios. - Las edificaciones de oficinas deben cumplir con las normas del Capítulo III, Sección Sexta referida a Protección contra Incendios de la presente Normativa; y, con las que establezca el Cuerpo de Bomberos de Pedernales.

Sección Sexta

Centros de Diversión

Art. 645.- Alcance. - Los edificios destinados a centros de diversión, conforme al libro II del Régimen del Suelo y del Uso Comercial y de Servicios deben cumplir con las disposiciones contenidas en la presente normativa.

Art. 646.- Capacidad. - Los edificios destinados a centros de diversión se clasifican por su capacidad en:

1) Locales con capacidad superior o igual a 1.000 usuarios.
2) Locales con capacidad entre 500 y 999 usuarios.
3) Locales con capacidad mayor o igual a 200 hasta 499 usuarios.
4) Locales con capacidad mayor o igual entre 50 y 199 usuarios.
5) Locales con capacidad hasta 50 usuarios.

Art. 647.- Disposiciones particulares. - Los centros de diversión con capacidad

mayor o igual a 50 usuarios deben cumplir lo especificado y pertinente del Capítulo IV, Sección Octava referida a Salas de Espectáculos de la presente Normativa.

Art. 648.- Disposiciones específicas. - Los centros de diversión con capacidad hasta 50 usuarios deben cumplir con las siguientes disposiciones:

1) Disponer de ventilación directa al exterior.
2) Las emisiones de procesos de combustión no podrán ventilar directamente hacia la vía pública a través de puertas o ventanas.
3) Si la cantidad, calidad y control del aire provisto con ventilación natural no son satisfactorios, se debe usar sistemas de ventilación mecánica, los cuales no deben afectar a los moradores del área debido a la generación de presión sonora o vibración; deben cumplir con lo establecido en el Reglamento a la Ley de Gestión Ambiental para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental, contenido en el Título IV del Libro VI del Texto Unificado de la Legislación Ambiental Secundaria y en el Anexo 5 a dicho reglamento sobre Límites Permisibles de Niveles de Ruido Ambiente Para Fuentes Fijas y Fuentes Móviles, y Para Vibraciones.
4) Los servicios sanitarios deben separarse para cada sexo y disponer cuando menos de un inodoro, un urinario y un lavamanos para hombres y un inodoro y un lavamanos para mujeres; a más de por lo menos un bebedero con agua purificada.
5) Cumplir con las normas del Capítulo III, Sección Sexta referida a Protección Contra Incendios de la presente Normativa y con las que exija el Cuerpo de Bomberos de Pedernales.

Sección Séptima

Edificaciones de Alojamiento

Art. 649.- Alcance. - Se consideran alojamientos hoteleros a los dedicados de modo habitual a proporcionar servicios de habitación temporal, con o sin otros servicios complementarios.

Art. 650.- Clasificación. - Los alojamientos hoteleros, se clasificarán en atención a las características y calidad de sus instalaciones, y por los servicios que prestan.

a) **Establecimientos hoteleros:**

Hoteles: Hotel; Hotel- residencia; Hotel - apartamento, Pensiones y hostales: Hostales;

Hostales- Residencias; Pensiones Hosterías y Moteles: Hosterías; Moteles

b) **Establecimientos Extra hoteleros:**

Apartamentos Turísticos Campamentos de turismo o Campings Refugios y cabañas

Art. 651.- Definiciones específicas. - El Ministerio de Turismo determina varios tipos de establecimientos, que deben cumplir normativas propias de su jerarquía.

1) **Establecimientos Hoteleros.**

a) **Hotel**: Es un establecimiento que preste al público servicios de alojamiento, comidas y bebidas mediante precio y tenga un mínimo de 30 habitaciones.

Se califican en:

i. 5 estrellas: Lujo

ii. 4 estrellas: Primera o 3 estrellas: Segunda o 2 estrellas: Tercera

iii. 1 estrella: Cuarta

b) **Hotel residencia:** Es un establecimiento que preste al público servicios de alojamiento y desayuno o cafetería, pero no servicio de comedor y tenga un mínimo de 30 habitaciones.

c) **Hotel apartamento:** (Apart Hotel). Es un establecimiento que preste al público alojamiento en apartamentos (como mínimo una habitación independiente, un baño completo, área de cocina, comedor y estar), otros servicios de un hotel, muebles, enseres, útiles de cocina, vajilla, cristalería, mantelería, lencería, etc. para ser utilizados por los clientes y tenga un mínimo de 30 apartamentos, además de otros servicios complementarios y adicionales de este tipo de establecimientos.

d) **Hostal:** Es un establecimiento que presta al público servicios de alojamiento y alimentación y tenga no más de 29 ni menos de 12 habitaciones.

e) **Hostal residencia:** Es un establecimiento hotelero que presta al público servicios de alojamiento y desayuno o cafetería, pero no ofrecerá los servicios de comedor y tenga un máximo de 29 y un mínimo de 12 habitaciones.

f) **Pensión:** Es un establecimiento que presta al público servicio de alojamiento y alimentación y tenga no más de 11, ni menos de 6 habitaciones.

g) **Hostería:** Es un establecimiento situado fuera de los núcleos urbanos que esté dotado de jardines, zonas de recreación y deportes y en el que se preste servicios de alojamiento y alimentación al público con una capacidad no menor de 12 habitaciones ni mayor de 29.

h) **Motel:** Es un establecimiento hotelero situado en zonas condicionadas por el Municipio de Pedernales en el que se preste servicios de alojamiento en habitaciones con baño completo, entradas y garajes independientes desde el exterior. Deben prestar servicio de cafetería las 24 horas del día y tener una capacidad mínima de 6 habitaciones.

2) **Establecimientos extra hoteleros:**

a) **Apartamentos Turísticos.** Son establecimientos turísticos que de modo habitual prestan servicio de alojamiento en apartamentos con mobiliario, equipos, instalaciones y servicios, sin que se preste los servicios de un hotel.

b) **Campamentos de turismo o campings.** Son lugares delimitados, acondicionados y con facilidades para pernoctar al aire libre en tiendas de campaña (carpas), sin que se presten los servicios de un hotel.

c) **Refugios o cabañas.** Lugares delimitados y acondicionados en los que se provee alojamiento en cabañas o similares, sin que se preste otros servicios

de un hotel.

Art. 652.- Vestíbulos. - Toda edificación de alojamiento debe contar con un vestíbulo, cuya superficie tenga relación con la capacidad receptiva del establecimiento para facilitar el acceso, tener control y garantizar la seguridad. El vestíbulo de establecimientos de lujo, primera y segunda categoría debe tener servicios de recepción y conserjería diferenciados; cabinas telefónicas (1 por cada 40 habitaciones o fracción); baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres. Los vestíbulos en otros establecimientos hoteleros deben tener servicio de recepción, un teléfono público y servicios higiénicos independientes para hombres y mujeres.

Art. 653.- Pasillos. - El ancho mínimo de pasillos en establecimientos hoteleros de lujo debe ser 2.10 m.; en los de primera 1.50 m. y en los de segunda, tercera y cuarta categorías, 1.20 m

En edificaciones de hasta 4 pisos sin ascensor y/o 20 dormitorios, el pasillo mínimo será de 1.20 m.

Se debe cumplir también los requisitos del Capítulo III, Secciones Tercera y Sexta referidas a "Circulaciones Interiores y Exteriores" y "Protección contra Incendios", respectivamente.

Art. 654.- Escaleras. - La escalera principal en los establecimientos hoteleros relacionará todas las plantas de uso de los clientes. En cada planta debe constar el número de piso al que corresponde.

El ancho de las escaleras se relaciona con la categoría del hotel: En los hoteles de lujo debe ser entre 1.80
m. y 2.10 m. En los de primera 1.50 m.; en los de segunda a cuarta categorías, como mínimo 1.20 m.

Se debe cumplir también lo dispuesto en el Capítulo III, Secciones Tercera y Sexta referidas a "Circulaciones Interiores y Exteriores" y "Protección contra Incendios", respectivamente.

Art. 655.- Elevadores. - El número de elevadores se relaciona con la categoría del establecimiento: En hoteles de más de 200 habitaciones, debe haber cuatro ascensores; en los de más de 100 habitaciones, dos ascensores.

Cuando los hoteles de primera tengan más de tres pisos altos requieren un ascensor, igual que los de segunda, tercera y cuarta categorías que tengan más de cuatro pisos altos.

La instalación de elevadores además debe sujetarse a las disposiciones del Capítulo III, Sección Quinta, sobre ruidos o vibraciones.

Art. 656.- Dormitorios. - El dormitorio mínimo debe tener una cama de 1.05 m. de ancho por 1.90 m. de largo, con circulación en sus tres lados de 0.90 m. y un espacio para guardarropa mínimo de 1.00 m^2 con un ancho de 0.60 m.

La altura mínima útil de entrepiso debe ser 2.68 m. Debe tener además un baño compuesto por un inodoro con una distancia mínima al paramento frontal de 0.60 m. y a los laterales de 0.20 m. a cada lado y ducha de mano (tipo teléfono); un lavamanos y una ducha cuyo lado menor debe ser 0.80 m. o más.

En habitaciones dúplex puede existir un solo baño compartido. Todos los baños deben contar con servicio de agua caliente. El establecimiento debe tener una reserva de agua de al menos 75 litros por residente al día. En establecimientos de alojamiento de cuarta categoría puede existir en cada piso una batería de baños colectivos, diferenciados para hombres y mujeres.

Los establecimientos de alojamiento deberán contar con un mínimo de 5 habitaciones. Iluminación eléctrica central o similar, controlada junto a la puerta de acceso.

Art. 657.- Cocinas. - Deben contar con los elementos requeridos en relación a la capacidad del establecimiento: Los establecimientos de lujo y primera deben contar con office, almacén, bodega con cámara frigorífica, despensa, cuarto frío con cámaras independientes para carne y pescado, mesa caliente y fregadero.

El área de cocina debe equivaler al 70% del área de comedor y de la cocina fría. Además de la cocina principal deben existir cocinas auxiliares para cafetería, grill, etc., según los servicios del establecimiento.

Los hoteles de segunda categoría dispondrán de office, almacén, bodegas, despensas, cámara frigorífica, con un área total equivalente al menos al 60% del comedor.

Los de tercera y cuarta categorías, dispondrán de despensa, cámara frigorífica y fregadero con una superficie total equivalente al 60% de la del comedor.

Art. 658.- Comedores. - Los comedores deben tener ventilación al exterior o dispositivos para la renovación del aire y, en todo caso, de equipos de ventilación, aire acondicionado o similar.

El área requerida para comedores depende de la categoría del establecimiento: Los hoteles de lujo requieren un área mínima de 2.50m^2. por habitación; los de primera 2.00 m^2.por habitación. Los de segunda categoría,
1.80 m^2., los de tercera 1.60 m^2. por habitación y los de cuarta, 1.10 m^2. por habitación.

Art. 659.- Bares. - Los bares instalados en establecimientos hoteleros de cualquier categoría deben estar aislados o insonorizados cuando se ofrezca música.

El bar debe ser independiente, pero podrá instalarse en el área social si se diferencia claramente del resto, y su superficie no se computa como la mínima exigida a aquellas áreas.

Art. 660.- Locales comerciales. - Pueden existir tiendas o locales comerciales en el vestíbulo y pasillos, siempre que no se obstruya el paso en ellos y se cumplan los requerimientos establecidos en el Capítulo III, Sección Tercera y en el Capítulo IV,

Sección Cuarta, de esta normativa.

Art. 661.- Salones de uso múltiple. - Los salones para banquetes, actos sociales o convenciones deben tener un vestíbulo o lobby de recepción con guardarropas y baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres. Su superficie debe guardar relación con su capacidad, a razón de 1,20 m2 por persona y no se computará en la exigida para las áreas sociales de uso general.

Art. 662.- Servicios sanitarios. - En los establecimientos de lujo, primera y segunda categoría, los baños generales de hombres y mujeres, deben tener accesos independientes y un vestíbulo o corredor antes de la puerta de los mismos. Deben existir baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres en todas las plantas en las que existan salones, comedores y otros lugares de reunión y al menos un baño para uso de personas con discapacidad y movilidad reducida según el Art 455, en todas las categorías. Las paredes, pisos y techos deben revestirse de material de fácil limpieza, en relación con la categoría del establecimiento.

Art. 663.- Iluminación y ventilación de locales. - Las condiciones mínimas de iluminación y ventilación para dormitorios, baños, cocinas, etc. se regirán a lo dispuesto en el Capítulo III, Sección Segunda de esta normativa.

Art. 664.- Dotación de agua. - Se debe contar con una reserva de agua para un suministro mínimo de 200,
150 y 100 litros por persona al día en establecimientos de lujo, primera y segunda categoría respectivamente, y de 75 litros en las restantes categorías. Un 20% del suministro será de agua caliente a una temperatura mínima de 55 grados centígrados.

Art. 665.- Generador de emergencia. - Los establecimientos de lujo deben tener un generador de energía capaz de dar servicio a todas sus dependencias; en los de primera y segunda categoría el generador debe suministrar servicio a las áreas sociales.

Las áreas de máquinas y generador eléctrico deben estar insonorizadas y cumplir con las normas nacionales.

Art. 666.- Estacionamientos. - El número de estacionamientos por tipo de alojamiento se debe calcular de acuerdo a lo especificado en el Cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por usos del Régimen del Suelo y cumplir las disposiciones del Capítulo IV, Sección Décima Cuarta referida a Estacionamientos de la presente Normativa.

Art. 667.- Alcance. - El estacionamiento podrá ser común para varios establecimientos, siempre que respete la capacidad establecida en el numeral anterior. Se admiten estacionamientos fuera de la edificación, pero cercanos a la misma.

Art. 668.- Tratamiento y eliminación de basuras. - El almacenamiento de basura se hará en recipientes no menores a 2.00 m2. con un lado mínimo de 1.00 m., dependiendo su volumen del tamaño del establecimiento, calculado a razón de 0.02 m3 por habitación.

De no existir servicio público de recolección de basura, se debe proveer un sistema de almacenamiento, transporte y disposición final que no contamine ni afecte al medio ambiente.

Art. 669.- Condiciones específicas para edificaciones de alojamientos. - Las condiciones mínimas para hoteles, hostales, pensiones, moteles y similares, según su categoría, se someterán a la normativa del Ministerio de Turismo y de la Dirección de Saneamiento y Gestión Ambiental, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones de esta Sección.

Sección Octava Salas de Espectáculos

Además de las normas señaladas en la presente Normativa, deben cumplir las disposiciones de esta Sección los edificios o locales de teatros, cines, salas de conciertos, auditorios, salas de proyección de videos y otros locales de uso similar.

Art. 670.- Capacidad. - De acuerdo a su capacidad, las edificaciones se dividen en:

1) Capacidad superior o igual a 1.000 espectadores.
2) Capacidad entre 500 y 999 espectadores.
3) Capacidad mayor o igual a 200 hasta 499.
4) Capacidad mayor o igual entre 50 y 199 espectadores.
5) Capacidad hasta 49 espectadores.

Art. 671.- Accesos y salidas. - De instalarse barreras para el control de los ingresos, éstas deben contar con dispositivos adecuados que las abatan o eliminen su obstáculo con el simple empuje de los espectadores de adentro hacia afuera.

Las salas del grupo a) deben tener accesos a dos calles o espacios públicos de ancho no menor a 16.00 m.

Las salas del grupo b), frente a una calle de ancho no menor a 14.00 m. y otro acceso directo a la calle a través de un pasaje de ancho no menor a 6.00 m.

En las salas de los otros grupos, los accesos principales pueden estar alejados de la calle o espacio público, pero comunicarse a éstos por dos pasajes de ancho no menor a 6.00 m., con salidas en sus dos extremos.

Tales pasajes y patios deben tener piso o pavimento en un solo plano, y rejas o puertas que deben mantenerse abiertas cuando el local esté funcionando.

De existir pórticos o arquerías, éstos no deben disminuir el ancho mínimo fijado. Además, cumplirán con todas las disposiciones pertinentes del Capítulo III, Sección Cuarta referida a Accesos y Salidas de la presente Normativa.

Art. 672.- Puertas. - Las puertas principales de acceso deben comunicar directamente con la calle o con pórticos, portales o arquerías abiertas a dichas calles y estar a nivel de la acera a la que comunican sin interposición de gradas.

Para los locales del grupo a) es indispensable la colocación de tres puertas en su frente principal, como mínimo, y para los del grupo b), dos puertas.

Se prohíbe la colocación de puertas giratorias.

Las boleterías o puestos de venta no deben impedir el acceso y evacuación del público.

El número mínimo de salidas que debe haber en cada piso o localidad se especifica en el siguiente cuadro:

Número mínimo de salidas en salas de espectáculos.		
No. de espectadores	No. mínimo de salidas	Ancho mínimo de puertas
Menos de 49	2	1 ,2 0 / 2 ,4 0
Entre 50 y 200	2	1 ,2 0 / 2 ,4 0
Entre 300 y 500	2	1 ,8 0 / 3 ,6 0
Entre 500 y 1000	3	1 ,8 0 / 5 ,4 0
Más de 1000 (1)	4	1 ,8 0 / 7 ,2 0
(1) Una salida adicional de 1,20 m por cada 200 espectadores más o fracción		

Art. 673.- Puertas de emergencia. - Las puertas de emergencia deben cumplir las siguientes especificaciones:

1) Toda sala de espectáculos debe tener al menos dos puertas de escape o salidas de emergencia, según las normas del artículo anterior y su cuadro.
2) Deben atender áreas proporcionales de asientos o asistentes (espectadores), evitando la cercanía al escenario.
3) Sobre las puertas debe existir un aviso luminoso con la leyenda "emergencia", encendido mientras dure la función.
4) Las puertas de emergencia deben comunicar directamente a los corredores de emergencia y éstos en forma directa a la calle, debiendo permanecer iluminados, durante toda la función.
5) Las puertas de emergencia deben abrir siempre hacia afuera de la sala.
6) Las puertas de emergencia pueden ser usadas también para la evacuación normal de la sala, cuestión que debe darse a conocer al público con antelación.

Art. 674.- Ventanas. - Ninguna ventana de un local de reuniones puede tener rejas, barrotes u otros obstáculos que impidan la salida en caso de emergencia. Se exceptúan las ventanas de locales inaccesibles para el público.

Art. 675.- Corredores. -Los corredores de circulación se sujetarán a las siguientes especificaciones:

1) El exceso se debe calcular a razón de 1.20 m. por cada 200 espectadores que tengan que circularlo o fracción. El ancho mínimo será de 1.50 m.
2) Se prohíbe la construcción de gradas en corredores, pasillos, vestíbulos, etc. Cualquier diferencia de nivel se salvará por medio de planos inclinados de pendiente no mayoral 10 %.
3) No se permiten los corredores que puedan originar corrientes encontradas de tránsito
4) Se prohíbe la colocación de kioscos, mostradores, mamparas o cualquier otro objeto o artefacto que entorpezca la fácil y rápida evacuación del local.
5) Los corredores deben aumentar su ancho frente a los guardarropas, de modo que no disminuya el ancho mínimo.
6) Además, cumplirán con lo establecido en el Capítulo III, Sección Tercera referida a Circulaciones Interiores y Exteriores.

Art. 676.- Corredores interiores. -Los pasillos interiores deben cumplir las siguientes condiciones:

1) Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a los dos lados: 1.20 m.
2) Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a un solo lado: 1.00 m.
3) Podrán disponerse pasillos transversales, además del pasillo central de distribución, siempre y cuando aquellos se dirijan a las puertas de salida.
4) El ancho de los pasillos estará determinado por la suma de los pasillos de ancho reglamentario que desemboquen en ellos hasta la puerta más próxima.
5) No podrán existir salientes en los muros que den a los pasillos, hasta una altura no menor de 3,00 m., en relación al nivel de piso de los mismos.

Regirán para este caso, todas las demás disposiciones de la presente Sección que no se contrapongan a las señaladas, en este artículo. Y, además, se debe cumplir con lo establecido en el Art. 466, referente a Corredores y Pasillos.

Art. 677.- 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 puede tener un ancho menor a 1.50 m.
3) La huella mínima debe ser 0.30 m., y la contrahuella máxima 0.17 m.
4) Cada tramo debe tener un máximo de diez escalones, y sus descansos una dimensión no menor al ancho de la escalera.
5) Los tramos deben ser rectos. Se prohíben las escaleras compensadas o de caracol.
6) Toda escalera debe llevar pasamanos laterales y cuando su ancho fuere mayor a 3.60 m., tendrá un doble pasamanos central, que divida el ancho de las gradas fin de facilitar la circulación.
7) Las localidades ubicadas en los niveles superior o inferior del vestíbulo de acceso deben contar con un mínimo de 2 escaleras situadas en lados opuestos, cuando la

capacidad del local en dichos pisos fuere superior a 500 espectadores.

8) El ancho mínimo de escaleras debe ser igual a la suma de los anchos de las circulaciones a las que den servicio.
9) Las escaleras que presten servicio al público no se deben comunicar con pisos subterráneos en el subsuelo del edificio.
10) No se permite disponer escaleras que den directamente a las salas de espectáculos y pasajes.
11) Además, se debe cumplir con lo estipulado en el Capítulo III, Sección Tercera referente a Circulaciones Interiores y Exteriores.

Art. 678.- Altura libre. -La altura libre en cualquier punto del local, medida desde el nivel de piso hasta el cielo raso, será de 3.50 m. como mínimo.

Art. 679.- Ventilación. -El volumen mínimo del local se debe calcular a razón de 7.00 m3. por espectador, debiendo asegurarse 4 cambios de volumen total de aire en una hora, sea con sistemas de ventilación natural o mecánica, que asegure la renovación del aire. Además, se debe cumplir lo establecido en el Capítulo III, Sección Segunda referida a Iluminación y Ventilación de locales de la presente Normativa.

Art. 680.- Condiciones acústicas. - Los escenarios, vestidores, bodegas, talleres, cuartos de máquinas y casetas de proyección de las salas de espectáculos deben aislarse del área destinada a los concurrentes mediante elementos o materiales que impidan la transmisión del ruido o de las vibraciones.

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

En los cines es necesario un espacio de 0.90 m. de fondo mínimo, entre la pantalla y los altavoces.

Art. 681.- Iluminación de seguridad. - A más de la iluminación necesaria para el funcionamiento del local, deberá proveerse a éste con un sistema independiente de iluminación de seguridad para todas las puertas, corredores o pasillos de las salidas de emergencia. Esta iluminación permanecerá en servicio durante el desarrollo del espectáculo o función.

Art. 682.- Condiciones de visibilidad en espectáculos. - Todos los locales destinados a centros de reunión, espectáculos y afines cumplirán con todos los artículos especificados en la presente Sección. Los locales se construirán de tal modo que todos los espectadores tengan una perfecta visibilidad desde cualquier punto de la sala, hacia la totalidad del área donde se desarrolle el espectáculo.

Art. 683.- Cálculo de la isóptica. - La visibilidad se determinará usando el círculo de isópticos, en base de una constante "k", que es el resultado de la diferencia de niveles entre el ojo de una persona y la parte superior de la cabeza del espectador situado en la fila inmediata inferior y/o superior. Esta constante tendrá un valor mínimo

de 0.12 m.

Art. 684.- Otros sistemas de trazo de isópticos. - Para el cálculo de la visibilidad podrá usarse cualquier otro sistema de trazo, siempre y cuando se demuestre que la visibilidad obtenida cumpla con todo lo especificado en esta Sección.

Art. 685.- Nivel de piso. - Para el cálculo del nivel de piso en cada fila de espectadores, se considerará que la altura entre los ojos del espectador y el piso es de 1.10 m., cuando éste se encuentre en posición sentado, y de 1.70 m. cuando los espectadores se encuentren de pie.

Art. 686.- Cálculo de isóptica en locales de planta horizontal. - Para el cálculo de la isóptica en locales donde el espectáculo se desarrolle en un plano horizontal, se preverá que el nivel de los ojos de los espectadores no sea inferior en ninguna fila, al del plano en que se efectúe el espectáculo y, el trazo de la isóptica, se realizará a partir del punto extremo del proscenio, cancha, límite más cercano a los espectadores o del punto de visibilidad más crítico.

Art. 687.- Cálculo de isópticos en cines. - Para los locales destinados a cines, el ángulo vertical formado por la visual del espectador y una línea normal a la pantalla en el centro de la misma no podrá exceder a 30 grados y, el trazo de la isóptica se efectuará a partir del extremo inferior de la pantalla.

Art. 688.- Datos que deberá contener el proyecto. - Debe anexarse al proyecto los planos de las isópticas y los cuadros de cálculos correspondientes que contendrán como mínimo lo siguiente:

1) Ubicación y nivel de los puntos más críticos para el cálculo de visibilidad, la distancia en planta entre éstos y la primera fila de espectadores y las distancias entre cada fila sucesiva.
2) Los niveles de los ojos de los espectadores de cada fila con respecto al punto crítico, base del cálculo.
3) Los niveles de piso correspondientes a cada fila de los espectadores con aproximación de 50 mm. para facilitar la construcción de los mismos y,
4) La magnitud de la constante "k" empleada.

Art. 689.- Escenario. - El escenario estará separado totalmente de la sala y construido con materiales incombustibles, permitiéndose únicamente el uso de la madera para el terminado del piso y artefactos de tramoya.

El escenario tendrá una salida independiente a la del público que lo comunique directamente con la calle. La boca de todo escenario debe estar provista de telón incombustible.

Art. 690.- Camerinos. - Los camerinos cumplirán las siguientes condiciones:

1) No se permitirá otra comunicación que la boca del escenario entre aquellos y la

sala de espectáculos.
2) Podrán alumbrarse y ventilarse artificialmente.
3) Deben ubicarse en sitios de fácil evacuación para emergencias.
4) Estarán provistos de servicios higiénicos completos, y separados para ambos sexos.

Art. 691.- Palcos y galerías. - Cada piso de palcos o galerías estará servido por escaleras independientes de las de los otros pisos. Estas escaleras tendrán un ancho no inferior a 1.50 m.

Art. 692.- Butacas. - En las salas de espectáculos solo se permitirá la instalación de butacas. Las mismas que reunirán las siguientes condiciones:

1) Distancia mínima entre respaldos: 0.85 m.
2) Distancia mínima entre el frente de un asiento y el respaldo del próximo: 0.40 m.
3) La ubicación de las butacas será de tal forma que cumpla con todas las condiciones de visibilidad especificadas en la presente Normativa.
4) Las butacas se fijarán al piso, excepto las que se encuentren en palcos podrán hacerlo opcionalmente.
5) Los asientos serán plegables, salvo el caso en que la distancia entre los respaldos de dos filas consecutivas sea mayor a 1.20 m.
6) Las filas limitadas por dos pasillos tendrán un máximo de 14 butacas y, las limitadas por uno solo, no más de 7 butacas. Esta norma podría variar en función del cambio de la distancia mínima.
7) La distancia mínima desde cualquier butaca al punto más cercano de la pantalla será la mitad de la dimensión mayor de ésta, pero en ningún caso menor de 7.00 m.
8) Se reservará el 2% de la capacidad de la sala de espectáculos para ubicar a discapacitados, en planta baja. Para ello se realizarán las siguientes adecuaciones: será retirada de los extremos de dos filas consecutivas la última butaca, obteniendo una plaza libre igual a 1.20 m. Ahí se ubicará la silla de ruedas, conservando los dos claros libres entre filas de asientos, anterior y posterior a la mencionada.

La reserva de espacio se realizará en forma alternada, evitando zonas segregadas del público y la obstrucción de la salida.

Art. 693.- Cabinas de proyección. - Las cabinas de proyección en los locales destinados a cines cumplirán con las siguientes especificaciones:

1) Tendrán un área mínima de 4.00 m2. por cada proyector y, una altura mínima de 2.20 m.
2) Se construirán con materiales incombustibles y dotados interiormente con extintores de incendio.
3) Tendrán una sola puerta de acceso de material incombustible y de cierre automático. La puerta abrirá hacia afuera de la cabina y no podrá tener comunicación directa con la sala.
4) Las aberturas de proyección irán provistas con cortinas metálicas de cierre automático de material incombustible.

5) La ventilación deberá permitir 4 cambios de volumen total de aire por hora y se hará directamente al exterior de la sala.

Art. 694.- Taquillas. - Las taquillas para venta de boletos se localizarán en el vestíbulo exterior de la sala de espectáculos y no directamente en la calle. Deberá señalarse claramente su ubicación y no obstruirán la circulación del público.

El número de taquillas se calculará a razón de una por cada 500 personas o fracción, para cada tipo de localidad.

Art. 695.- Servicios sanitarios. - Los servicios sanitarios serán separados para ambos sexos, y el número de piezas se determinará de acuerdo a la siguiente relación:

1) 1 inodoro, 1 urinario y 1 lavamanos para hombres, por cada 100 personas o fracción.
2) 1 inodoro y 1 lavamanos para mujeres, por cada 100 personas o fracción.
3) Se instalará por lo menos 1 bebedero con agua purificada, pudiendo estar fuera del servicio sanitario.
4) Para palcos y galerías se preverán servicios sanitarios de acuerdo a la relación indicada en los incisos
   a) y b) de este artículo.
5) Se preverá una cabina de servicio sanitario para personas con discapacidad o movilidad reducida, de conformidad a lo establecido en esta Normativa referente al Área Higiénico Sanitaria.

Art. 696.- Locales en pisos altos. - Los locales destinados a teatros, cines, espectáculos o reuniones que contengan salas en un piso alto, deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

1) Los vestíbulos, pasillos, y las escaleras que conduzcan a la sala y demás locales serán independientes y aislados del resto de los locales en la planta baja y estarán construidos todos sus elementos con materiales incombustibles.
2) Los locales ubicados bajo el recinto ocupado por la sala no podrán destinarse al depósito o 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 m.
4) El máximo de escalones por tramo será de 10; la altura de contrahuella no mayor a 0.17 m.; y, el ancho de la huella no menor de 0.30 m., debiendo en todo caso mantenerse la relación $\mathbf{2\ ch + 1\ h = 0.64\ m.}$

Art. 697.- Talleres y habitaciones para empleados. - Los locales destinados a talleres y habitaciones para empleados tendrán accesos independientes de los del público y escenario.

Art. 698.- Accesos de vehículos y de servicio. - Los accesos para vehículos y servicio de los locales serán independientes de los que se prevean para el público.

Art. 699.- Estacionamientos. - El número de puestos de estacionamiento para salas de espectáculos se calculará de acuerdo a lo especificado en el Cuadro del Capítulo IV Sección Décima Cuarta de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por usos del Régimen del Suelo.

Art. 700.- Protección contra incendio. - Los locales de reunión cumplirán con todas las disposiciones pertinentes del Capítulo III, Sección Sexta referida a Protección contra Incendios de la presente Normativa, a más de las que se especifican en el Reglamento de Protección Contra Incendios del Cuerpo de Bomberos.

Art. 701.- Muros cortafuegos. - Las edificaciones comprendidas en esta Sección deben separarse totalmente de los edificios colindantes por medio de muros cortafuegos, desprovistos de vanos de comunicación.

Art. 702.- Depósitos subterráneos. -No se podrá disponer en el subsuelo depósitos de materiales, productos, maquinaria o instalaciones que puedan provocar incendios, fugas, derrames, explosiones, u otros riesgos.

Sección Novena
Edificios Para Espectáculos Deportivos

Art. 703.- Alcance. - Se consideran edificios para espectáculos deportivos los de estadios, coliseos, hipódromos, velódromos, polideportivos, espacios de uso múltiple y otros semejantes.

Art. 704.- Graderíos. - Los graderíos cumplirán con las siguientes condiciones:

1) Altura máxima: 0.45 m
2) Profundidad mínima: 0.70 m.
3) De existir butacas sobre las gradas, se deben ajustar a lo establecido en el Capítulo IV, Sección Octava, Art. 663, referido a Salas de Espectáculos.
4) En graderíos cubiertos, la altura libre mínima del piso al techo: 3.00 m.
5) Ancho mínimo por espectador: 0.60 m.
6) Drenaje para la fácil evacuación de aguas lluvias con pendientes no menores al 2%.

Perfecta visibilidad para los espectadores en cualquier punto del graderío, según lo señalado en el Capítulo IV, Sección Octava referidas a Visibilidad de Espectáculos de la presente Normativa.

De existir, la madera en graderíos debe ser "dura" y tratada (Condiciones de resistencia al fuego.

Norma INEN 756:87). Su espesor debe corresponder a resistencia, debiendo tener un mínimo de 0.05 m.

Cada tablón constituirá un solo elemento. Sus extremos necesariamente deben

apoyarse en la estructura metálica.

La separación entre dos tablones consecutivos no podrá ser mayor de 10 mm. En caso de tablones apareados, su separación no debe exceder 50 mm. En correspondencia con el apoyo del tablón y la estructura debe existir una conexión de dos pernos enroscados.

Art. 705.- Graderíos sobre terreno natural. - Los grádenos sobre terreno natural en desmonte o terraplén deben hallarse protegidos para evitar eventuales deslizamientos, hundimientos u otros fenómenos geodinámicos.

Art. 706.- Circulaciones en el graderío. - Cada 60 asientos o butacas, debe existir una escalera con ancho no menor de 1.20 m. y pasillos paralelos a los graderíos cada diez filas como máximo, con un ancho no menor a la suma de los anchos de las escaleras que desemboquen a ellos.

Art. 707.- Accesibilidad para personas con discapacidad o movilidad reducida en lugares de espectáculos deportivos. Se debe cumplir lo establecido en el Capítulo III, Secciones Tercera y Cuarta de esta Normativa.

Se reservará el 2% de la capacidad total del establecimiento para ubicación de discapacitados motores, en planta baja o en los sitios de mayor facilidad de acceso. Para ello, se debe retirar la última butaca o asiento ubicado en los extremos de dos filas consecutivas, obteniendo una plaza única libre de 1.20 m. para ubicar una silla de ruedas, conservando los dos claros libres entre las filas de asientos anterior y posterior a la mencionada.
La reserva de espacio debe ser alternada, evitando zonas segregadas y obstruir la salida.

Art. 708.- Taquillas. - Las taquillas deben tener mínimo 1.50 m. de ancho y altura mínima de 2.10 m.; se calculará una por cada 1.500 espectadores y un mínimo de dos boleterías.

Art. 709.- Estacionamientos. - El número de puestos de estacionamiento para los edificios para espectáculos públicos se debe calcular de acuerdo al Cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por usos del Régimen del Suelo y conforme a las disposiciones del Capítulo IV, Sección Décima Cuarta de la presente Normativa.

Art. 710.- Servicios sanitarios. - Deben cumplir las siguientes especificaciones:

1) Ser independientes para cada sexo y diseñados para que ninguna pieza sanitaria sea visible desde el exterior incluso con la puerta abierta.
2) Tener 1 inodoro, 3 urinarios y 2 lavabos para hombres y 2 inodoros y 1 lavabo para mujeres por cada 600 espectadores o fracción.
3) Cada sección debe tener al menos un bebedero de agua purificada.
4) Los deportistas y participantes del espectáculo tendrán vestidores y servicios

sanitarios con duchas, separados de los del público. Además, deben existir servicios sanitarios para personas con discapacidad y movilidad reducida de acuerdo a lo establecido en el Art. 455.

Art. 711.- Servicio médico de emergencia. - Las edificaciones de espectáculos deportivos deben tener un local para servicio médico, con instrumental para primeros auxilios y un sanitario, con un área mínima de 36 m2. y paredes recubiertas con material impermeable hasta una altura de 1.80 m. como mínimo.

Art. 712.- Protecciones especiales. - Se dejará facilidad para el ingreso de ambulancias. Estas edificaciones estarán equipadas con seguridades especiales de acuerdo al espectáculo que se presente. Las mismas que deberán garantizar y proteger eficazmente a los espectadores de los riesgos producidos durante el espectáculo, para lo cual el promotor del evento deberá presentar un plan de contingencia del GADM Pedernales, debiendo contener mínimo los siguientes requisitos:

REQUISITOS PARA APROBACIÓN DE PLANES DE CONTINGENCIA	Aforo 50-499	Aforo mayor a 500
Formulario de Solicitudes varias Alcaldía firmada por el Organizador responsable del evento.	X	X
Presentar 2 Plan de Contingencia para eventos gratuitos y 3 para eventos con boletaje (cobrados), en el formato proporcionado por el GADM de Pedernales, estos deben ser entregados impresos y firmados, por el Organizador responsable del evento y el profesional que elaboró el Plan.	X	X
El plan de contingencia debe estar elaborado y firmado por un profesional (Gestión de Riesgos, Seguridad Industrial, Seguridad y Salud Ocupacional, Prevención de riesgos laborales o carreras afines).	X	X
Copia del Permiso del Cuerpo de Bomberos (Permiso Ocasional de Funcionamiento).	X	X
Copia del Permiso Municipal; a) Local cerrado – Certificado de usos de suelo; b) Espacios abiertos, tales como uso de vías, parques, plazoletas, peatonales, entre otros – Permiso de Ocupación autorizado por la Entidad que corresponda.	X	X
Copia certificada del contrato con la Empresa que va a estar a cargo de la Seguridad y Permiso de operación anual otorgado por el Ministerio del Interior.		X
Copia del Contrato o Factura de la prestación de servicios de Atención Pre-Hospitalaria (ambulancia, brigadas prehospitalarias), conforme lo establece la tabla emitida por el Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias en resolución N.º SNGRE-053-2019 y certificado emitido por el ACESS, en la que se avale que la ambulancia está calificada para la prestación de servicios de Soporte Vital Avanzado. Para eventos deportivos que se utilice vehículos motorizados no importará el aforo.		X
OTROS REQUISITOS EN CASO DE REQUERIRSE.		

Copia del permiso de Cierre de Vías emitido por la Empresa Pública Municipal de Transportey/o Agencia Nacional de Transito.	X	X
En caso de USO DE PIROTECNIA, Autorización del organismo competente (FuerzasArmadas).	X	X
Para casos de instalaciones montables y desmontables (Circos, escenarios, tarimas, plataformas,graderíos, rodeos, juegos mecánicos, entre otros), se deberá anexar el Informe técnico emitido yfirmado con el número de registro de la SENECYT un profesional calificado por el Colegio de Ingenieros Mecánicos o Ingenieros eléctricos sobre el cumplimiento de la capacidad del espacioy resistencia estructural garantice la seguridad del público concurrente.	X	X

El Plan de Contingencia básicamente contendrá: Información y descripción del evento, Identificación de Amenazas y Análisis de riesgos, Componentes de Emergencias, esquema organizativo y contactos, procedimientos de comunicación, Mecanismos de Alerta, Cuadros de Recursos y los Croquis que corresponda (Ubicación, distribución de áreas, amenazas detectadas, cuadro de recursos, rutas de evacuación, puntos de encuentro, entre otras seguridades identificadas).

Art. 713.- Protección contra incendio. - Las edificaciones comprendidas en esta Sección deben construirse íntegramente con materiales incombustibles, y conforme al Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de Pedernales.

Art. 714.- Clubes deportivos o sociales. - Los campos deportivos, centros de reunión y otros similares que reciban espectadores y formen parte de clubes, cumplirán con las disposiciones contenidas en esta Sección, y con las demás de la presente Normativa que fueren pertinentes.

Sección Décima

Piscinas

Art. 715.- Alcance. - Las piscinas públicas, semipúblicas y privadas deben cumplir las normas de esta Sección, y las disposiciones del "Reglamento de Piscinas" del Ministerio de Salud Pública.

Art. 716.- Definición. - Piscina es un estanque, con sus instalaciones y equipos, destinado al baño o los deportes acuáticos. Pueden ser públicas, semipúblicas o privadas, respecto a los usuarios y a la vez, pueden ser intermitentes, continuas, de recirculación, etc., de acuerdo a la modalidad de su funcionamiento, como se detalla en los siguientes artículos.

Art. 717.- Equipamiento básico. - Los locales donde existan piscinas públicas, semipúblicas y privadas deben tener:

1) Vestuarios con guardarropas

2) Duchas
3) Servicios higiénicos
4) Lavapiés
5) Implementos para control de calidad del agua
6) Equipo de primeros auxilios
7) Avisos de información al usuario sobre: horario de atención, capacidad y límite de carga, uso de vestimentas, prevención de riesgos y calidad de agua.

Art. 718.- Vestuarios. - Los vestuarios deben ser separados para hombres y mujeres, ventilados y con adecuadas condiciones higiénicas, con pisos pavimentados o recubiertos de materiales antideslizantes en seco y en mojado y con declive hacia los desagües. Las paredes deben revestirse de material liso e impermeable, y los tabiques de separación terminar a 0.20 m. del suelo. Deben contar con canceles individuales o colectivos y vestidores en número adecuado al de bañistas que permita la piscina en su carga máxima.

Art. 719.- Servicios sanitarios. - Los servicios sanitarios deben estar cerca a los vestuarios. Los bañistas deben pasar obligatoriamente por las duchas y lava-pies antes de ingresar a la piscina. Deben existir servicios sanitarios separados para hombres y mujeres y para personas con discapacidad y movilidad reducida según lo establecido en esta normativa.

El número mínimo de piezas sanitarias debe ser:

Piezas sanitarias	Hombres	Mujeres
1 inodoro x cada	60	40
1 lavamanos x cada	60	60
1 ducha x cada	30	30
1 urinario x cada	60	

Art. 720.- Lavapiés. Los lava-pies deben estar a la entrada de la piscina, forzando al bañista a caminar y desinfectar sus pies. Sus dimensiones mínimas deben ser 3.00 x 1.00 x 0.30 m. El nivel del agua 0.20 m. y tener una dosificación de cloro.

Art. 721.- Circulación perimetral. En torno a la piscina y al lava-pies, debe existir un pasillo de 1.20 m. de ancho con un declive de 2% en el sentido contrario al de la piscina, con superficie áspera o antideslizante.

Art. 722.- Capacidad. La capacidad máxima de una piscina se debe calcular según la cantidad de personas que simultáneamente hacen uso de la misma. La capacidad máxima de piscinas que posean un sistema de desinfección continua se calcula en razón de cinco bañistas por cada metro cúbico de agua renovada diariamente, y de dos personas por cada metro cúbico de agua en las que carezcan de ese tipo de desinfección.

Art. 723.- Carga máxima. La carga máxima de una piscina no podrá ser mayor a una persona por cada

2.50 m2 de piscina, sin contar el área utilizada para los trampolines que, de existir, deben tener un área mínima de 3.00 m. de radio, con centro el extremo del tablón o plataforma de lanzamiento.

Art. 724.- Piscinas infantiles. Toda piscina pública, semipública y privada debe tener condiciones de construcción, funcionamiento e higiénicas, de acuerdo con la norma, dedicada al uso exclusivo de menores de 10 años. Las piscinas de uso exclusivo de niños deben tener las mismas condiciones de construcción que otras, pero su profundidad no debe ser más de 0.70 m. Los declives hacia los desagües tendrán una pendiente máxima del 2%.

Art. 725.- Piscinas intermitentes o de renovación periódica. Se prohíbe la construcción de piscinas intermitentes o de renovación periódica, salvo el caso que su renovación se justifique plenamente.

Art. 726.- Piscinas al aire libre. Las piscinas al aire libre se sujetarán a todas las normas señaladas en esta sección y en ellas, adicionalmente, debe evitarse el desarrollo de algas, mediante el tratamiento con sulfato de cobre en una proporción de 0,12 y 0.24 ppm.

Art. 727.- Materiales y acabados. Las piscinas deben ser de hormigón o de materiales impermeables y resistentes. Las paredes deben ser verticales y revestidas, igual que el fondo, con materiales impermeabilizantes y resistentes a la acción química de las sustancias que contenga el agua o las de limpieza. El revestimiento o enlucido de las piscinas debe tener una superficie pulida de fácil limpieza y de color claro, sin grietas ni hendiduras. Las uniones entre paramentos y entre éstos y el fondo deben redondearse, con un radio mínimo de 0.10 m.

Art. 728.- Profundidad. La profundidad de una piscina puede variar entre 0.90 m. y 1.50 m. en la parte más baja, y 1.80 m. a 3.60 m. en la profunda. Entre el 80% y 90% del área total debe tener una profundidad menor a 1.50 m. La parte profunda debe extenderse por lo menos de 3.00 m. a 3.50 m. detrás del trampolín.

Art. 729.- Pendientes del fondo. Los declives del fondo de la piscina serán uniformes, sin cambios bruscos de pendiente, admitiéndose declives de 5 y 6 %.

Art. 730.- Asideros. Las piscinas deben tener asidero en todo el contorno, recomendándose canaleras de rebalse que sean lo suficientemente profundas para que los dedos del bañista no toquen el fondo.

Art. 731.- Escaleras. En cada esquina debe construirse una escalera, que puede ser de tubo galvanizado de 1 1/2 pulgadas. Se recomienda la construcción de peldaños empotrados en las paredes. En ningún caso, la distancia entre dos escaleras contiguas será mayor de 23.00 m.

Art. 732.- Trampolines. Las piscinas provistas de trampolines y/o plataformas, deben tener las siguientes profundidades mínimas en el sector del lanzamiento.

Elevación de la plataforma	Profundidad de la piscina
0.30	1.80
0.90	2.40
1.50	2.70
2.10	3.30
3.00	3.60

Las alturas y profundidades mencionadas se miden desde la superficie del agua. Los trampolines y plataformas deben ubicarse mínimo a 2.50 m. de las paredes laterales de la piscina. El extremo del trampolín o plataforma debe sobresalir mínimo 1.50 m. del borde de la piscina, y al menos 0.75 m. de la plataforma
o trampolín inmediato inferior. Encima del trampolín debe existir un espacio libre no inferior a 4.00 m. Debe estar protegido por barandas en sus costados y posterior. No se permiten trampolines de más de tres metros en las piscinas públicas, salvo si son para competencias.

Art. 733.- Entradas de agua. Las piscinas deben tener cuatro entradas de agua localizadas en la parte menos profunda y su dimensión no debe ser inferior a 75 mm. de diámetro.

Art. 734.- Evacuación de agua. La canalización para el escurrimiento del agua debe permitir su vaciamiento diario. Las salidas deben localizarse en la parte más profunda de la piscina y su diámetro no ser inferior a 110 mm.

Art. 735.- Iluminación artificial. La iluminación artificial de las piscinas debe observar las siguientes condiciones:

1) Uniforme, con una equivalencia de 120 a 200 Lux.
2) Difusa, para eliminar los puntos intensos de luz.
3) Cuando se trata de iluminación subacuática, la intensidad de iluminación debe estar entre 14 y 28 vatios por cada metro cuadrado de piscina.

Art. 736.- Facilidades para discapacitados. Se debe cumplir con lo establecido en el Capítulo III, Secciones Tercera y Cuarta de esta Normativa, para permitir libre accesibilidad y circulación de personas con discapacidad o movilidad reducida a piscinas públicas, semipúblicas y privadas, para lo cual debe darse acceso a la piscina a través de escalones, tobogán o plano inclinado y proveerse de vestuarios y aseos adecuados con dimensiones mínimas de 2.00 m. x 2.00 m.

Art. 737.- Equipo de limpieza. Las piscinas deben tener grifos para mangueras con suficiente presión para lavar diariamente corredores, vestuarios, servicios, etc.

Art. 738.- Purificación del agua. Puede ser realizada mediante filtración lenta o

rápida, según el tamaño de la piscina. El sistema debe tener indicadores de carga y reguladores de vaciado. De requerirse, la filtración debe estar precedida de procesos de coagulación.

Art. 739.- Recirculación del volumen de agua. Las piscinas deben contar con maquinaria y equipos que permitan una recirculación del volumen de agua de la siguiente manera:

Recirculación de agua en piscinas		
Área de piscina	Período de renovación	Recirculacioness diarias
Superior a 50 m2	8 horas	3
Inferior a 50 m2	6 horas	4

Art. 740.- Equipo y señalética de Seguridad. Toda piscina debe contar con boyas, aro salvavidas con su respectiva cuerda, gancho para rescate, botiquín de primeros auxilios y señalética informativas.

Art. 741.- Conserje. Todas las piscinas públicas y semipúblicas tendrán un conserje responsable del mantenimiento y seguridad de los usuarios.

Sección Décima Primera
Implantación Industrial

Art. 742.- Alcance. Las edificaciones en que se hacen operaciones de producción industrial tipo I, II, III, IV, o que almacenen en gran escala insumos industriales, combustibles y otros productos peligrosos, deben cumplir las disposiciones de la presente Sección; las demás de esta Normativa que sean aplicables y las establecidas en el Capítulo II, Edificios y Locales; Capítulo III, Servicios Permanentes; Capítulo IV, Instalaciones Provisionales en Campamentos, Construcciones y demás trabajos al aire libre y, Capítulo V, Medio Ambiente y Riesgos Naturales por factores físicos, químicos y biológicos del Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores.

Tales edificaciones deben mantener los retiros exigidos según el tipo de implantación industrial. Las actividades que entrañan peligro deben retirarse según lo establecido por las Ordenanzas.

Art. 743.- Localización. Se deben localizar de acuerdo a lo que dispone la Ordenanza de Zonificación Normativa, el sobre Régimen del Suelo y cumplir con todas las normas pertinentes de otras ordenanzas especiales vigentes y disposiciones legales ambientales nacionales.

Art. 744.- Conjuntos o parques industriales. Los conjuntos o urbanizaciones industriales se deben someter a normas mínimas de equipamiento y servicios

determinados por la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial, previo informe favorable de la Dirección de Saneamiento y Gestión Ambiental del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedernales.

Art. 745.- Iluminación. Todo lugar de trabajo debe tener la iluminación natural o artificial necesarias para que el trabajador pueda efectuar sus labores con seguridad y sin daño para sus ojos. El nivel mínimo de iluminación está en relación con el tipo de faena o actividad a desarrollar y puede variar entre 300 y 5000 luxes.

Art. 746.- Ventilación. La ventilación de locales habitables en edificios industriales puede efectuarse por las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o por ventilación cenital por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será el 8% de la superficie útil de planta del local.

Los locales que por su actividad produzcan emanaciones nocivas o explosivas no podrán ventilar directamente hacia la vía pública a través de puertas o ventanas. Pueden construirse pozos de luz o de ventilación de dimensiones inferiores a las reglamentarias, para producir una ventilación o iluminación auxiliar adicional al local que lo requiera.

Los locales industriales deben instalar sistemas de extracción, captación, filtración, depuración y medidas de control de las emisiones gaseosas de combustión y de procesos, antes de su salida al ambiente externo.

Los locales de trabajo deben tener una capacidad volumétrica no inferior a 10 m3 por obrero, salvo que exista renovación del aire por medios mecánicos.

Las ventanas deben permitir una renovación mínima de aire de 8 m3 por hora, salvo que existan sistemas de extracción y renovación forzada del aire, o de justificarse técnicamente.

Los locales industriales deben instalar sistemas para tener al interior una atmósfera libre de vapores, polvo, gases nocivos o un grado de humedad que no exceda el del exterior.

Art. 747.- Ventilación mecánica. De no ser satisfactorios la cantidad, calidad y control del aire con ventilación natural, se debe usar ventilación mecánica.

Los sistemas de ventilación mecánica deben evitar afectaciones al área donde se ubican, en especial por la generación de niveles altos de presión sonora y vibración.

Se debe usar ventilación mecánica en los siguientes casos:

1) Lugares cerrados y ocupados por más de 25 personas, y donde el espacio por ocupante sea igual o inferior a 3.00 m3. por persona.
2) Talleres o fábricas donde se produzcan emanaciones gaseosas o polvo en suspensión, en concordancia con lo estipulado en la Sección Segunda, Capítulo Tercero de esta Normativa.

3) Sótanos, donde se encuentren más de diez personas simultáneamente.
4) Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

Art. 748.- Temperatura. En locales cerrados de trabajo se debe mantener una temperatura que no exceda 28 grados Centígrados, a menos de que exista un justificativo técnicamente verificable.

Art. 749.- Prevención y control de la contaminación por ruidos. Se debe evitar o reducir la generación, emisión y propagación de ruidos y vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales en los locales de trabajo, de acuerdo al Reglamento a la Ley de Gestión Ambiental para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental, contenido en el Título IV del Libro VI del Texto Unificado de la Legislación Ambiental Secundaria y en el Anexo 5 a dicho reglamento sobre Límites Permisibles de Niveles de Ruido Ambiente Para Fuentes Fijas y Fuentes Móviles, y Para Vibraciones.

Los procesos industriales y máquinas que produzcan ruido sobre los 85 dB en el ambiente de los talleres deben ser aislados adecuadamente y las paredes y suelos deben protegerse con materiales no conductores de sonido.

Las máquinas se deben instalar sobre plataformas aisladas y mecanismos de disminución de la vibración, reduciendo la exposición al menor número de trabajadores y durante un tiempo no mayor a 8 horas, sin equipo de protección auditiva.

Art. 750.- Requisitos complementarios y prohibiciones.

1) Las industrias, equipamientos Anexos, y aprovechamiento de recursos naturales, deben presentar conjuntamente con el proyecto arquitectónico, el informe ambiental emitido por la Dirección de Saneamiento y Gestión Ambiental del GAD Municipal de Pedernales, respecto de las soluciones técnicas propuestas y previstas, mediante un Estudio de Impacto y Plan de Manejo Ambiental, que contemple las medidas para prevenir y controlar la contaminación (descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, vibración, etc.) y riesgos ambientales inherentes a las actividades (derrames, fugas, explosiones, incendios, intoxicaciones, etc.)
2) Para modificar o remodelar establecimientos existentes, se debe presentar una Auditoria Ambiental (Diagnóstico Ambiental de la situación actual) y la propuesta del Plan de Manejo Ambiental.
3) Todos los pavimentos de los pisos de los locales de uso industrial deberán ser impermeables y fácilmente lavables.
4) Las fábricas de productos alimenticios, elevarán sus muros hasta una altura no menor de 1.80 m. y el pavimento de sus suelos construidos con material impermeable, unido, sin grietas y de fácil lavado. Las paredes tratadas igualmente con material impermeable, preferentemente sin juntas, de fácil lavado y de colores claros.
5) Las industrias de materiales de construcción, plantas de hormigón, plantas de

asfalto (en frío y en caliente), y otros establecimientos que trabajen con áridos tales como materiales pétreos, cemento, entre otros, deberán implementar soluciones técnicas para prevenir y controlar la contaminación por emisiones de procesos (difusión de material particulado, polvo, etc.) mediante humectación controlada, cobertura con lonas o con plástico, etc., para lo cual tomarán ciertas medidas como la instalación de filtros, vallas de vegetación, control máximo de nivel en el llenado de materiales en volquetas y otros vehículos para evitar el desbordamiento en las vías públicas.

6) Las plantaciones (cultivos intensivos bajo invernadero y a cielo abierto), y otros establecimientos productivos que trabajen con materiales y sustancias de aplicación por fumigación, aspersión, deberán implementar soluciones técnicas para prevenir y controlar la contaminación por emisiones de procesos (difusión de material particulado, polvo, agroquímicos, olores ofensivos), por descargas líquidas no domésticas (infiltración, evacuación a cursos hídricos), por residuos sólidos (envases de agro químicos, materia vegetal de corte y post cosecha), y riesgos inherentes a sus actividades, debiendo adicionalmente instalar barreras naturales de altura y sección horizontal significativas para captación y retención de sus impactos ambientales adversos.

7) Las industrias están obligadas a realizar el cerramiento periférico a la misma y opcionalmente a tratar con vegetación su entorno, sobre todo, cuando se encuentran aledañas a otras actividades urbanas logrando un espacio de transición y amortiguamiento de los impactos ambientales negativos.

Art. 751.- Prevención contra incendios.

1) Los edificios industriales deben observar las medidas establecidas por el Reglamento de Prevención, Mitigación, y Protección Contra Incendios del GADM para la prevención y control de incendios, explosiones, fugas, derrames, intoxicaciones y otros riesgos inherentes; las normas de seguridad e higiene industrial de conformidad a la Ley y los reglamentos vigentes. Además, deben aplicar las siguientes normas:

2) Las construcciones deben ser de un solo piso, de materiales incombustibles y dotados de muros cortafuego para impedir la propagación de incendios de un local a otro.

3) En establecimientos que generen emisiones de combustión, procesos de gases, vapores, partículas sólidas suspendidas u otras sustancias inflamables, explosivas o nocivas al ambiente y a la salud humana, instalar sistemas de captación, extracción forzada y depuración.

4) Las materias primas o productos que presenten riesgo de incendio deben mantenerse en depósitos incombustibles, aislados y en lo posible fuera del área de trabajo.

5) Los depósitos de productos químicos, líquidos, hidrocarburos y otras sustancias de riesgo deben tener muros contenedores herméticos, con tanques o fosas retenedoras, con capacidad mayor al 110% del depósito primario, para contención y control de derrames. Deben instalarse a nivel del suelo o en fosas subterráneas, en lugares a prueba de fuego y no debajo de locales de trabajo o habitables.

6) El almacenamiento de combustibles se hará en locales de construcción resistente al fuego, dotados de extintores adecuados y de muros corta fuego, o en tanques-depósitos subterráneos, situados mínimo
6.00 m. de los edificios; debiendo distribuirse a los lugares de trabajo por medio de tuberías.
7) En general, el sistema de almacenamiento y distribución de combustibles debe diseñarse y construirse de acuerdo a la norma INEN 1536:98, y a las normas pertinentes del GADM.
8) Las sustancias químicas que puedan reaccionar juntas, expeler emanaciones peligrosas, y causar incendios o explosiones se deben almacenar por separado.
9) No se debe manipular ni almacenar líquidos inflamables en locales situados sobre o junto a sótanos o pozos, a menos que estén provistos de ventilación adecuada.
10) Todo establecimiento industrial debe contar con sistema de prevención y control de incendios del tipo adecuado al riesgo existente.
11) El área de construcción de industrias clasificadas de alto impacto (13) no debe exceder 3.000 m2 en cada nave.
12) Los Establecimientos de esta sección cumplirán con todas las disposiciones pertinentes del Capítulo III, Sección Sexta referida a Protección contra incendios de la presente Normativa, a más de las que se especifican en el Reglamento de Protección Contra Incendios del GADM.

Las salidas de escape o de emergencia deben considerar lo siguiente:

a) Ninguna parte del establecimiento debe estar alejada de una salida al exterior, en función del grado de riesgo existente.
b) Cada nivel debe disponer de por lo menos dos salidas con un ancho mínimo de 1.20 m.
c) Las escaleras de madera, de caracol, los ascensores y escaleras de mano no son parte de las salidas de emergencia.
d) Las salidas deben estar señaladas e iluminadas.
e) Las salidas de emergencia y sus accesos siempre deben mantenerse sin obstrucciones.
f) Las escaleras exteriores y de escape no deben dar a patios internos o pasajes sin salida.
g) Ningún puesto de trabajo fijo debe estar a más de 24.00 m. de una puerta o ventana que pueda ser utilizada en caso de emergencia.

Art. 752.- Servicios sanitarios. Los establecimientos industriales deben tener servicios higiénicos, independientes para ambos sexos, con un mínimo de un inodoro y un lavabo para cada sexo, o según:

Piezas sanitarias en locales industriales		
Aparato	Hombres	Mujeres

Inodoro	1 por cada 25 o fracción	1 por cada 25 o fracción
Urinario	Opcional	
Lavabo trabajos limpios	1 por cada 20 o fracción	1 por cada 20 o fracción
Lavabo trabajos sucios	1 por cada 10 o fracción	1 por cada 10ofracción
Ducha	En función del tipo	En función del tipo

Art. 753.- Estacionamientos. El número de estacionamientos para edificios industriales se calcula según el Cuadro No. 3 de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por usos del Régimen del Suelo y conforme las disposiciones del Capítulo IV, Sección Décima Cuarta de esta Normativa.

Se debe prever facilidades para carga y descarga, según la forma y superficie del terreno y los vehículos que deben maniobrar en él, sin afectar el funcionamiento de la vía pública. El área de maniobras del patio de carga y descarga debe cumplir con un radio de giro mínimo de 12.20 m. cuando la distancia entre ejes más alejados sea de 12.20 y 13.72 m., cuando la distancia entre ejes más alejados sea de 15.25 m.

Art. 754.- Primeros auxilios. Los edificios industriales donde trabajen más de 25 obreros deben tener una sala de primeros auxilios equipada con un área mínima de 36 m^2.

Sección Décima Segunda
Normas mínimas de construcción para mecánicas, lubricadoras, Lavadoras, lugares de cambio de aceites, vulcanizadores y similares

Art. 755.- Normas específicas. Las mecánicas, lubricadoras, lavadoras, lugares de cambio de aceites, vulcanizadoras y similares cumplirán con las siguientes normas mínimas:

1) No se podrá utilizar el espacio público para las actividades de mecánicas, lubricadoras, lavadoras, lugares de cambio de aceites, vulcanizadoras y similares.
2) Ser construidas con materiales estables, con tratamiento acústico en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requieran.
3) El área de trabajo el piso debe ser de hormigón o recubierto de material cerámico de alto tráfico antideslizante.
4) Las áreas de trabajo deben ser cubiertas, tener una capacidad mínima para tres vehículos y disponer de un sistema de evacuación de aguas lluvias.
5) El piso debe estar provisto de rejillas de desagüe para la evacuación del agua utilizada, la misma que será sedimentada y conducida a cajas separadoras de grasas antes de ser descargada a los colectores de alcantarillado.
6) Todas las paredes del área de trabajo deben ser revestidas con materiales impermeables hasta una altura mínima de 1.80 m.
7) Los cerramientos deben ser de mampostería sólida con una altura no menor de 2.50 m. ni mayor de
3.50 m.
8) La altura mínima libre entre el piso terminado y la cara inferior del cielo raso en las áreas de trabajo no debe ser inferior a 2.80 m.

9) La capacidad de atención se debe calcular con los siguientes índices mínimos:

Tipo de local	Superficie (m2)	Relación
Lavadoras, Lubricadoras	Más de 30	Área de trabajo
Mecánica automotriz livianaMecánica automotriz pesada	20 40	Por vehículo
Taller automotriz, mecánica general, electricidad automotriz vidriería automotriz, Mecánica de motos, pintura automotriz chapistería	50	Área de trabajo
Mecánica eléctrica, fibra de vidrio, refrigeración, mecánica de bicicletas, mecánica de precisión	15	Área de trabajo
Cambios de aceite, vulcanizadora artesanalVulcanizadora industrial	De 20 a 50 Más de 50	área útil de local

10) Los locales deben contar con los siguientes espacios mínimos: oficina, bodega, medio baño y lavamanos independiente en un área de mínimo 20 m2.

11) Las lubricadoras, lavadoras y los sitios destinados a cambios de aceite deben cumplir lo especificado en los Arts. 519 y 520 de la presente Normativa.

Sección Décima Tercera
Normas mínimas de construcción para Talleres artesanales

Art. 756.- Normas específicas. Los talleres artesanales y similares cumplirán con las siguientes normas mínimas para ser considerados en la categoría de Industria de Bajo Impacto y poder estar emplazados en la ciudad:

1) No se podrá utilizar el espacio público para las actividades o procesos productivos y similares, todas las actividades relacionadas con el uso del taller artesanal deberán estar contenidas dentro del mismo.

2) Ser construidos con materiales estables, con tratamiento acústico en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requieran con el fin de no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB de 6HOO a 20HOO, o mayor a 40 dB de 20HOO a 6H00 siendo considerados como industria de bajo impacto, de superar este rango serán considerados como industria de impacto medio y se prohibirá el uso compatible con zonas residenciales.

3) El área de trabajo el piso debe ser de hormigón o recubierto de material cerámico de alto tráfico antideslizante a menos que por sus especiales características el taller requiera de otro tipo de piso, lo cual deberá estar técnicamente justificado al GAD pasa su aprobación con el fin de conseguir el permiso de construcción o funcionamiento. El piso debe estar provisto de rejillas de desagüe para la evacuación del agua utilizada misma que de generar contaminación producto de la actividad deberá ser tratada antes de enviarse a la red pública de alcantarillado.

4) Las áreas de trabajo deben ser cubiertas y disponer de un sistema de evacuación de aguas lluvias.

5) si la actividad artesanal implica constantes intercambios de carga en vehículos tipo camioneta deberá tener una capacidad mínima para un vehículo dentro de sus instalaciones.

6) Todas las paredes del área de trabajo deben ser revestidas con materiales impermeables hasta una altura mínima de 1.80 m.
7) Los cerramientos deben ser de mampostería sólida con una altura no menor de 2.50 m. ni mayor de
3.50 m.
8) La altura mínima libre entre el piso terminado y la cara inferior del cielo raso en las áreas de trabajo no debe ser inferior a 2.80 m.
9) Los locales deben contar con los siguientes espacios mínimos: oficina, área de bodega, medio baño y lavamanos independiente en un área de mínimo 20 m2.
10) De ser el caso y aun que sea una edificación antigua deberá cumplir lo especificado en el Art. 519 y 520 de la presente Normativa si por las características mencionadas en dichos artículos se requiere.

Sección Décima Cuarta
Estaciones de servicios, gasolineras y depósitos de combustibles

Art. 757.- Objeto. Regular los procesos de planificación, construcción, remodelación y funcionamiento de establecimientos, destinados a la comercialización de derivados de petróleo.

Art. 758.- Alcance. Los establecimientos autorizados a operar en el Cantón Pedernales, en la comercialización de derivados del petróleo, que tengan como objeto el almacenamiento, llenado, trasiego, y envío o entrega a distribuidores, serán construidos y adecuados de conformidad con la correspondiente Legislación de Hidrocarburos, el Reglamento Ambiental de Operaciones Hidrocarburiferas en el Ecuador (Decreto 1215 - RO 265 -13/2/2000) y la presente Normativa Municipal.

Art. 759.- Procedimiento. Se desarrollará el siguiente procedimiento:

1) Informe de compatibilidad y factibilidad de implantación de uso de suelo.
2) Aprobación de planos.
3) Permiso de construcción.
4) Permiso de habitabilidad.
5) Informe Ambiental de conformidad con las leyes de Evaluación de Impacto Ambiental.

Art. 760.- Clasificación de los establecimientos. Los establecimientos a los que se refiere el artículo anterior se clasifican en las siguientes categorías:

1) Gasolineras: Establecimientos destinados a la venta de productos derivados del petróleo a través de surtidores.
2) Estaciones de servicio: Establecimientos que además de incluir una gasolinera presten uno o más de los siguientes servicios: lavado, engrasado, provisión y cambio de aceites, afinamiento de motores, alineación y balanceo, vulcanización en frío, venta de accesorios, productos y repuestos para vehículos y/o cualquier otra actividad

comercial o de servicio a los automovilistas, sin interferir en el funcionamiento del establecimiento.

3) Depósitos y surtidores privados: Surtidores de combustibles o estaciones de servicio aislados y para uso privado o institucional que funcionen en locales internos con prohibición de extender dichos servicios al público.

Art. 761.- De las condiciones del terreno. Para la instalación de gasolineras o estaciones de servicio los terrenos situados en zonas urbanas o rurales deben cumplir con las siguientes condiciones:

Terrenos ubicados en áreas urbanas:

1) Gasolineras:

a) Frente mínimo del terreno: 30 m.
b) Área mínima del terreno: 750 m2.

2) Estaciones de servicio:

a) Frente mínimo del terreno: 30 m.
b) Área mínima del terreno: 1000 m2.

Cuando las gasolineras o estaciones de servicio se ubiquen con frente a vías expresas o arteriales principales, requieren carriles de desaceleración y aceleración, excepto en áreas urbanas.

Áreas mínimas para terrenos ubicados en zonas rurales:

3) Gasolineras:

a) Frente mínimo: 50.00 m
b) Fondo mínimo: 30.00 m

Línea de Fábrica o construcción: conforme derecho de vía según lo señalado en el Régimen del Suelo del Cantón Pedernales.

4) Estaciones de servicio:

a) Frente mínimo: 50.00 m
b) Fondo mínimo: 40.00 m

Línea de Fábrica o construcción: conforme derecho de vía según lo señalado en el Régimen del Suelo del Cantón Pedernales.

Art. 762.- Distancias mínimas de localización para gasolineras, estaciones de servicio o Centros de Distribución. - El terreno propuesto para esta clase de proyecto deberá cumplir con las distancias de seguridad mínima, establecidas por la Agencia de Regulación y Control Hidrocarburiferas que se medirán en un radio, desde la entrada del proyecto del centro de distribución a los linderos más próximos de los predios de otra infraestructura Hidrocarburiferas, de la siguiente manera:

1) Debe existir una distancia mínima de 3000 m entre gasolineras en zonas

urbanas, 10.000 m al borde de caminos primarios y secundarios (incluidas zonas rurales), para estos casos, las distancias señaladas se aplicarán únicamente en el mismo sentido de flujo vehicular.

2) Distancias a Refinerías, Plantas, Terminales de almacenamiento, terminales de abastecimiento, plantas de envasado y estaciones de bombeo de hidrocarburos, biocombustibles y sus mezclas. 1000 m.

3) Distancias a Oleoductos, poliductos, gasoductos y cualquier otra tubería que sirva como medio para transportar hidrocarburos, biocombustibles y sus mezclas, autorizados: 500 m.

4) Distancias a Centros de acopio y depósitos de distribución, de gas licuado de petróleo (GLP): 500 m.

5) A 200 m. de edificios en construcción o proyectos aprobados por el Municipio de Pedernales, destinados a establecimientos educativos, institutos o centros de capacitación, hospitalarios, equipamientos de servicios sociales, deportivos y recreativos a nivel de centralidad, ciudad y urbano, orfanatos, asilos de ancianos, residencias de discapacitados y centros de protección de menores.

6) A 100 m. de estaciones o subestaciones eléctricas, o de líneas aéreas de alta tensión.

7) A 150 m. a partir del inicio - término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en 2 o más niveles y de túneles vehiculares: igual distancia del eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas o de una vía con autopistas y carreteras.

8) En vías expresas urbanas y en la zona rural debe cumplirse una distancia mínima de 100 m. hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales)

9) A 100 m. del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico.

10) A 1000 m. de las cabeceras de las pistas de los aeropuertos dentro del cono de aproximación y dentro de las franjas de protección de 400 m. de ancho medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación.

11) Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 15 m. de ancho, conforme al cuadro de Especificaciones Mínimas de Vías Urbanas y Rurales del Régimen del Suelo de Pedernales.

Para establecimientos nuevos relacionados con los numerales 3 y 9, se aplicarán las normas de distancia en forma recíproca.

Las distancias relativas al presente artículo se demostrarán en un plano de ubicación a escala 1:1000.

Art. 763.- Condicionantes y características para la construcción de gasolineras o estaciones de servicio. La circulación y los accesos deben observar las siguientes disposiciones:

1) La distancia mínima entre ejes de entrada y salida para vehículos será de 15.00 m. en vías arteriales y colectoras.

2) En las áreas urbanas, los anchos de accesos y salidas deben ser de 5.00 m. como mínimo 8.00 m. como máximo. En vías arteriales principales, exceptuando las

ubicadas en las áreas urbanas, el ancho de ingreso y salida de vehículos debe ser, como mínimo, de doce metros y máximo de quince metros, para la seguridad por desaceleración y aceleración de los mismos. Estas distancias se medirán desde el borde exterior de las aceras.

3) El ángulo que forma el eje de la vía con los ejes de accesos y salidas no será mayor a (45 grados) cuarenta y cinco grados, ni menor a (30 grados) treinta grados. Este ángulo se medirá desde el alineamiento del borde interior de la acera.

4) Toda estación de servicio o gasolinera debe tener una sola entrada y una salida sobre la misma calle. En todo el frente deben construirse y mantenerse aceras de acuerdo al ancho y nivel fijado por el Informe de Regulación Municipal, excepto en el espacio destinado a ingreso y salida de vehículos, en el cual la acera tendrá la mitad de la altura prevista, con una pendiente máxima de (10%) diez por ciento en los tramos de unión de ambas aceras.

5) El radio de giro mínimo dentro de las gasolineras o estaciones de servicio o gasolineras debe ser 12
m. para vehículos de carga o autobuses, y 6 m. para otros vehículos. Los establecimientos que no satisfagan el radio de giro mínimo de 12 m. no pueden prestar servicios a vehículos de carga y autobuses, y deben colocar un aviso en sitio visible, en tal sentido.

6) Las distancias de visibilidad significan que los vehículos que circulan por la carretera pueden ver a dichas distancias un obstáculo de 1.20 m. de altura mínima, ubicado fuera de la vía a 3.00 m. del borde de la superficie de rodadura.

7) Gasolineras o estaciones de servicios construidas sobre rellenos deben compactarlos y controlarlos de manera técnica, previo estudio de suelos presentado para el permiso de construcción.

8) La capa de rodadura debe ser de concreto reforzado o pavimento asfáltico. Se permite adoquín de piedra o de hormigón, excepto en la zona de expendio alrededor de las islas de surtidores. Debe tener una pendiente positiva mínima de 1% desde la línea de fábrica, para evitar inundaciones.

9) En las gasolineras y estaciones de servicio se deben colocar avisos de advertencia y señalizaciones visibles, como fueren necesarios.

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 despacho normal de los combustibles y la atención a los usuarios.

Art. 764.- Islas de surtidores. Las islas de surtidores deben cumplir las disposiciones establecidas a nivel nacional por las entidades competentes y particularmente las siguientes:

1) Los surtidores deben instalarse sobre isletas de protección, con una altura mínima de 0.15 m. protegidos contra posibles impactos.

2) Deben situarse a una distancia mínima de 6.00 m. contados a partir de la línea de fábrica, y a 10.00
m. de los linderos del terreno.

3) Deben situarse a una distancia mínima de 6.00 m. de la zona de administración, y 3.00 m. del área para tanques.
4) Cuando tengan una misma alineación (colineales), la distancia mínima entre islas debe ser 6.00 m. y 8.00 m. para islas con otra alineación o paralelas.
5) Los establecimientos que instalen servicios de lavado de vehículos, lubricación y vulcanización, deben ubicar los servicios conservando las distancias mínimas dispuestas en los artículos anteriores, debiendo prevalecer las de diseño de gasolineras y de preferencia formando cuerpos diferentes al de la gasolinera.
6) Cada isla debe tener una cubierta a altura no menor a 4.20 m., medidos desde la superficie de rodamiento y con la extensión necesaria para cubrir los surtidores y los vehículos que se provean de combustible.

Las islas y sus cubiertas son áreas construidas, que forman parte del coeficiente de ocupación de suelo (COS).

Art. 765.- Características de los tanques de almacenamiento. Sin perjuicio de lo que señala el Reglamento Ambiental de Operaciones Hidrocarburiferas en el Ecuador, el diseño y construcción de los tanques de almacenamiento debe sujetarse a las siguientes normas:

1) Los tanques deben ser subterráneos, enterrados a una profundidad mínima de 1 m. Las excavaciones serán rellenadas con material inerte como arena. Deben ser de planchas metálicas, protegidos contra la corrosión. Su diseño debe considerar los esfuerzos que reciben por la presión del suelo y eventuales sobrecargas.
2) Las planchas de los tanques deben tener un espesor mínimo de 4 mm. para tanques de hasta cinco mil galones; y de 6 mm. para tanques de entre cinco y diez mil galones.
3) El diámetro mínimo para entrada de revisión interior será de sesenta centímetros.
4) No se permite la instalación de tanques bajo calzadas, ni en los subsuelos de edificios.
5) El borde superior de los tanques debe quedar a no menos de 0.30 m. del nivel de piso terminado y a no menos de 0.90 m. cuando exista posibilidad de tránsito vehicular.
6) Si el caso lo requiere de acuerdo a lo que determine el estudio de suelos los tanques serán ubicados dentro de una caja formada por muros de contención de mampostería impermeabilizada que evite la penetración de aguas y evite el volcamiento de tierras.
7) Las cavidades que separan los tanques de las paredes de la bóveda deben llenarse con arena lavada o tierra seca compactada hasta una altura de 0.50 m. del suelo.
8) La distancia de los tanques a los linderos o propiedades vecinas debe ser de 6.00 m. como mínimo, pudiendo ocupar los retiros reglamentarios. También debe retirarse 5.00 m. de toda clase de edificación o construcción propia del establecimiento.
9) Todo tanque debe poseer un ducto de venteo (desfogue de vapores) con la

boca de desfogue a una altura de 4.00 m. sobre el nivel de piso terminado, y situado en una zona libre de materiales que puedan originar chispas (instalaciones eléctricas, equipos de soldadura, etc.).

10) El remate debe terminar en forma de T, o codo a 90 grados, y en los orificios irán telas metálicas de cobre o aluminio de 80 a 100 mallas por centímetro cuadrado. El extremo donde se une el tanque no irá a más de 25 mm. del mismo.

La descarga de los ductos de venteo no estará dentro de ninguna edificación, ni a una distancia menor de 5
m. a cualquier edificio.

Art. 766.- Instalación de bocas para llenados. Las bocas de llenado tendrán las siguientes características:

1) Las plataformas de descarga de auto tanques deben estar ubicadas de tal forma que la distancia de la isla de surtidores a la boca de llenado sea como mínimo cinco metros. La distancia entre la boca de llenado y las edificaciones del establecimiento será como mínimo de cinco metros.

2) Serán tuberías de acero galvanizado de 10 centímetros de diámetro y estarán dotadas de tapas impermeables y herméticas, diferenciadas para cada producto.

3) Las bocas de llenado deben estar identificadas de acuerdo al tipo de combustible con los siguientes colores: Azul: Gasolina Extra; Blanco: Gasolina Súper; Amarillo: Diesel 1 y 2.

4) Deben instalarse de manera que los edificios vecinos queden protegidos de derrames.

Art. 767.- Redes de drenaje. Las redes de drenaje deben proporcionar una adecuada evacuación de las aguas servidas, lluvias y vertidos accidentales de hidrocarburos y cumplir las siguientes disposiciones:

1) El tamaño mínimo de las tuberías subterráneas debe ser 110 mm., y la profundidad mínima de enterramiento 600 mm., medidos desde la generatriz superior de la tubería.

2) La entrada de líquidos a la red de drenaje se efectuará a través de sumideros con sifón para evitar la salida de olores y gases.

3) La red de aguas servidas se debe conectar a la red pública municipal; o en su defecto, asegurar, mediante tratamiento, un vertido no contaminante.

4) Las redes de drenaje deben separar las aguas contaminadas por hidrocarburos o susceptibles de serlo, que se depurarán mediante separador de grasas, y las aguas no contaminadas por estos elementos.

5) Los sumideros en los que pueda existir contaminación por hidrocarburos se construirán de tal forma que impida la salida o acumulación de gases y serán inalterables, resistentes e impermeables a los hidrocarburos; las redes de tuberías serán herméticas.

Art. 768.- Instalaciones mecánicas. El diseño de las instalaciones mecánicas se realizará de acuerdo a las mejores prácticas de ingeniería, o en estricto cumplimiento de todas las regulaciones, código, y normas establecidas por:

1) American Petroleum Institute API. USA.
2) ANSI B31.4 "Liquid Petroleum Transportation Bipine System".
3) Código ASME.

Sin embargo, como requisito mínimo se deberá cumplir la siguiente regulación: Todas las tuberías y accesorios que formen parte de las instalaciones mecánicas que estén destinadas al transporte de combustible deberán ser de PRF (Poliéster reforzado con fibra de vidrio).

Art. 769.- Instalaciones eléctricas. Las instalaciones eléctricas de las gasolineras y estaciones de servicio deberán sujetarse a las siguientes normas:

1) La acometida eléctrica será de forma subterránea y arrancará desde un poste de la Empresa Eléctrica. En él se colocará un ducto metálico rígido con un diámetro de 10 centímetros y tendrá una altura no menor a seis cuarenta metros desde el piso, debiendo tener en su parte superior un reversible metálico; y en su parte inferior un codo de radio largo del mismo material y diámetro, que el ducto en mención.
2) El tablero de medidores será sólidamente aterrizado por medio de una varilla de cobre, y tendrá espacio para la instalación de dos medidores clase 20 para medición de activo y reactivo, así también para el transformador de desplazamiento.
3) Toda la tubería será rígido-metálica en acero galvanizado pesado, con cajas de pasa a prueba de: Tiempo, gases, vapor y polvo (T.G.V.P) y subterránea en el área de despacho de combustible. Antes de ingresar a la caja de conexiones eléctricas, tanto en los dispensadores, como en los surtidores como de las bombas, se usarán sellos a prueba de explosión para evitar el paso de gases o de llamas al interior de la caja antes mencionada.
4) Queda prohibido cualquier tipo de instalación temporal o improvisada.
5) Los cables eléctricos utilizados serán de doble aislamiento 600 V en los circuitos que llegan en el área de despacho de combustible y de descarga de tanqueros. Todo sistema eléctrico, incluyendo tapa y puertas de brakers, toma corriente, switches, interruptores y elementos afines se ubicarán a una distancia mínima de 5 m. de la descarga de ventilación, bocas de llenado e islas de surtidores.
6) El interruptor principal de emergencia se instalará en la parte exterior del edifico, protegido por un panel de hierro.
7) Cada motor trasiego y surtidor tendrá circuito independiente con tubería rígida de acero galvanizado.

Art. 770.- Servicios. Las baterías sanitarias deberán cumplir con las condiciones de accesos y dimensiones mínimas para el uso de discapacitados.

El servicio de lavado y lubricación debe estar ubicado en una zona que no interfiera con la operación normal de la gasolinera o estación de servicio y seguirá las siguientes disposiciones:

1) Una batería de servicios higiénicos, para los clientes o el público, dispuestos separadamente para hombres y mujeres. En cada uno de ellos se contará con un

equipo mínimo de 1 lavamanos, 1 inodoro y 1 urinario (en el de los hombres).

2) Un vestidor y una batería de servicio higiénico para empleados, compuesta por un inodoro, un urinario, un lavamanos y una ducha de agua.

3) Toda gasolinera contará con sistema de puesta a tierra y pararrayos.

4) Surtidores de agua con instalación adecuada para la provisión directa del líquido a los radiadores.

5) Servicio de provisión de aire para neumáticos y el correspondiente medidor de presión.

6) Teléfono con fácil acceso en horas de funcionamiento del establecimiento, para uso público.

7) Un gabinete de primeros auxilios debidamente abastecido.

8) En las estaciones de servicio sólo se permitirá la habitación del guardián totalmente construida de material incombustible. Esta debe tener una salida independiente a la vía pública y una distancia no menor de 5 m. de los depósitos de combustibles o materiales inflamables.

Art. 771.- Lavado y lubricación. Las áreas de engrasado y pulverizado deberán estar ubicadas bajo cubierta cumpliendo con las alturas mínimas y con las establecidas en el Régimen del Suelo y con las condiciones técnicas exigidas por el servicio para evitar la emanación de residuos a la atmósfera.

1) En el caso de adosamiento deberá contar con muros de protección perimetrales.

2) Los cajones destinados a estos servicios deberán tener como dimensiones mínimas 4 m. de ancho por 9 m. de longitud.

3) Todos los muros deben estar recubiertos con material lavable a una altura mínima de 2.50 m.

4) Las aguas recolectadas en esta zona deberán pasar por un sistema eliminador de arenas, grasas y aceites, antes de pasar a la red interna de drenaje. Se instalará un sedimentador y trampa de grasas por cada cajón de lavado y engrasado.

5) Toda el área para estos servicios será pavimentada con materiales impermeables y resistentes a los hidrocarburos y las redes de drenaje se sujetarán a las normas establecidas para gasolineras.

6) Los servicios de lavado contarán con un sistema de reciclaje de agua.

Art. 772.- Protección ambiental. Deberán cumplir las disposiciones ambientales vigentes establecidas por los Ministerios y autoridades nacionales competentes.

1) Se instalarán cajas separadoras de hidrocarburos para controlar los derrames de combustibles en áreas de tanques, surtidores, así como para las descargas líquidas del lavado, limpieza y mantenimiento de instalaciones.

2) Se instalarán rejillas perimetrales y sedimentadores que se conectarán a los separadores de hidrocarburos, las mismas que recogerán todas las descargas líquidas no domésticas del establecimiento.

3) Los residuos recolectados en los separadores de hidrocarburos y/o en labores de limpieza y mantenimiento de las instalaciones, deberán ser recolectados en tanques

adecuadamente cerrados con tapas y dispuestos a los respectivos distribuidores de combustibles y lubricantes.

4) 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. En caso de existir fuentes generadoras de ruido (grupos electrógenos, compresores, ventiladores, equipos mecánicos, etc.), las áreas donde se ubiquen las mismas, deberán ser aisladas acústicamente, para mantenerse por debajo de los límites máximos permitidos para el sector.

Art. 773.- De las normas de seguridad. Las estaciones de servicio y gasolineras cumplirán con las normas especificadas en la presente Normativa referidas a Prevención contra Incendios, además de todas las disposiciones señaladas en el Capítulo III, Sección Sexta y, las siguientes especificaciones:

1) Los tanques deberán tener una etiqueta de identificación conteniendo:

a) Fecha de construcción
b) Constructor
c) Espesor de la plancha
d) Capacidad total

2) Junto a los tanques de almacenamiento, se harán pozos de monitoreo de vapor de agua (dependiendo del nivel freático). Estos pozos serán chequeados periódicamente, por medio de sistemas electrónico o manual, para detectar eventuales fugas de tanques o tuberías.

3) En los puntos de llenado de tanques habrá un contenedor para eventuales derrames, con capacidad de 20 litros, el mismo que tendrá un dispositivo para que, en el caso de que esto ocurra todo el contenido vaya al tanque.

4) Los tanques contarán con los accesorios y dispositivos necesarios para efectuar la carga, ventilación y medición del mismo.

5) Los tanques se someterán a pruebas hidrostáticas a una presión de 34 Kpa., rayos x, 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 a menos de 3.50 m. del nivel del terreno.

6) Los establecimientos de esta sección cumplirán con todas las disposiciones pertinentes del Capítulo III, Sección Sexta referida a la Protección contra incendios de la presente Normativa, que se especifican en el Reglamento de Protección Contra Incendios de la presente Normativa y el Reglamento de Protección Contra Incendios del Cuerpo Bomberos-GADM- Pedernales.

7) Cuando por cualquier circunstancia se abandone definitivamente el uso de cualquiera de los tanques de combustibles, el propietario, concesionario, o arrendatario procederá inmediatamente a tomar las medidas necesarias para evitar la peligrosidad del tanque abandonado, llenándolos con una sustancia no inflamable, debiendo notificar a la Dirección de Gestión Ambiental sobre la disposición final de dicho tanque.

8) Si la interrupción del uso de un tanque o tanques fuese temporal y no se

tratase de reparaciones, se procederá solamente al sellado del tanque o tanques.

9) Los surtidores serán dotados de válvulas de seguridad (válvulas contra impacto) que cierran el paso de combustible en el caso de algún choque contra el surtidor.

10) Deberán estar provistos de un dispositivo exterior que permita desconectarlos del sistema eléctrico en caso de fuego u otro accidente. Cuando el sistema opere por bombas a control remoto, cada conexión del surtidor debe disponer de una válvula de cierre automático en la tubería de gasolina inmediata a la base del mismo, que funcione automáticamente al registrarse una temperatura de 80 grados centígrados, o cuando el surtidor reciba un golpe que pueda producir rotura en las tuberías.

11) 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.

12) Las instalaciones eléctricas y motores serán a prueba de explosión.

13) Las guías, lámpara y equipo eléctrico que se usen dentro de las fosas de lubricación y otros lugares donde pueda haber acumulación de vapores de gasolina, deberán ser a prueba de explosión y mantenerse en buen estado.

14) Las bombas sumergibles tendrán un detector, que en caso de alguna fuga en las tuberías inmediatamente cierra el paso de combustibles y active una alarma en la consola de control.

15) 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. 751 de esta Normativa. Se prohíbe en los establecimientos de la gasolinera cualquiera que estos fueren, almacenar o conservar combustibles en tambores, tanques movibles o transportables, tarros y otros envases, aun cuando éstos sean herméticos.

16) El trasiego de los líquidos inflamables desde los camiones cisterna a los depósitos, se efectuará por medio de mangueras con conexiones de ajustes herméticos que no sean afectadas por tales líquidos y que no produzcan chispas por roce o golpe, ni en el extremo conectado al camión ni en la boca de llenado de tanques.

17) 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 tiempo que 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.

18) Se prohíbe el expendio de gasolina en envases sin tapa.

19) En las gasolineras y estaciones de servicio solo podrán almacenarse los accesorios permitidos por la presente normativa y lubricantes que se encuentren adecuadamente envasados.

20) 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.

21) Los residuos de aceite que procedieron de vaciados de los correspondientes compartimientos de los motores (carters), debe almacenarse en cilindros cerrados, los residuos de aceite, combustible residual o deteriorado y más materiales líquidos o semilíquidos de derivados de petróleo no podrán ser evacuados a través de las alcantarillas sanitarias o pluviales.

22) Dentro del predio en el cual funcionen gasolineras y estaciones de servicio no será permitido fumar, tampoco hacer fogatas a menos de cincuenta metros del surtidor de combustibles. Deberán colocarse avisos visibles a cincuenta metros que indique al público esta prohibición.

23) Se prohíbe estrictamente el uso de gasolina para fines de limpieza y su almacenamiento en recipientes abiertos.

24) Por ningún motivo se puede utilizar llamas abiertas para verificaciones mecánicas o para alumbrar cualquier sitio de los establecimientos regulados por la presente normativa. Tampoco se podrá utilizar llamas abiertas dentro de los vehículos aparcados o en tránsito en estos establecimientos, y

25) Todo el personal de las gasolineras y estaciones de servicio debe conocer el uso y manejo de equipos contra incendio.

Art. 774.- Del funcionamiento y control en la operación de gasolineras y estaciones de servicio. Las gasolineras y estaciones de servicio se someterán a las siguientes normas, a fin de garantizar un adecuado funcionamiento y control:

1) Todas las gasolineras y estaciones de servicio deberán mantener en funcionamiento y a la disposición de los usuarios al menos el sesenta (60) por ciento de los surtidores, por cada tipo de combustible.

2) Todo el personal de servicio encargado de atender al público deberá estar uniformado, provisto del suficiente equipo de limpieza y seguridad (jabón, franela, wipe, linterna eléctrica), y

3) Las zonas verdes de las gasolineras y estaciones de servicio deberán mantenerse libres de toda clase de desperdicios y residuos de combustibles, aceite o grasa.

Art. 775.- Centros de acopio y distribución de gas licuado de petróleo (GLP). Los centros de acopio de gas licuado de petróleo, para su localización, se someterán a las mismas disposiciones contempladas en el Capítulo IV, Sección Décima Tercera de esta Normativa, que determina las distancias mínimas para la ubicación de gasolineras y estaciones de servicio. A más de lo contemplado en el Acuerdo Ministerial No. 266, del Ministerio de Energía y Minas, de julio de 1989. Para la presente Normativa se considera centro de acopio, aquellos centros de almacenamiento mayores a 3.000 cilindros de 15 kilos y centros de distribución a aquellos que permitan abastecimiento menor a 500 cilindros de 15 kilogramos. Estas instalaciones deberán cumplir con las siguientes disposiciones y aquellas que se determinen en coordinación con la Dirección Nacional de Hidrocarburos:

1) Estos locales deberán estar construidos con materiales incombustibles y

tendrán ventilación natural a fin de evitar la acumulación del GLP; en el área de almacenamiento el piso será de materiales no absorbentes y no deberán comunicarse con desagües o alcantarillas.

2) Las construcciones serán de un solo piso; los materiales de las paredes y el techo podrán ser livianas y no inflamables. Si fueren de tipo pesado, deberán contar con aberturas convenientes para el escape de ondas en caso de explosión.

3) Las instalaciones eléctricas y de iluminación serán a prueba de explosión. Los interruptores, tomacorrientes y demás accesorios deberán instalarse a una altura mínima de 1.50 m. sobre el nivel del piso.

4) La construcción deberá estar aislada y protegida por una cerca perimetral colocada a una distancia conveniente del área de almacenamiento.

5) El piso del área para almacenamiento deberá estar sobre el nivel del suelo, por lo menos en el lado de la zona de carga y descarga de los cilindros; será horizontal y convenientemente compactado y rellenado, de tal suerte que los cilindros permanezcan firmemente en posición vertical, y no queden espacios inferiores donde pueda acumularse el GLP.

6) El área de almacenamiento tendrá acceso al aire libre de modo que por cada m3 de volumen encerrado se disponga de 0.072 m2 para ventilación. El área de almacenamiento tendrá aberturas solamente hacia las áreas de carga o descarga de cilindros.

7) Las aberturas estarán ubicadas adecuadamente unas con relación a otras; deberán protegerse, de ser necesario utilizando malla metálica.

8) Las áreas de almacenamiento estarán totalmente aisladas de las oficinas, garajes y demás dependencias, así como de los predios vecinos.

9) En caso de que el área de almacenamiento esté situada en algunos de los linderos del predio, deberá aislarse de éste por medio de paredes cortafuegos de altura no menor a 2.20 m.

10) Deberán contar con un extintor de 15 kg. de capacidad de polvo químico por cada 2000 kg. de GLP almacenados.

11) En los Centros de Acopio se colocarán letreros con las siguientes leyendas:

a) Prohibido fumar
b) Peligro gas inflamable
c) Prohibida la entrada a personas particulares, y

12) El área mínima para el funcionamiento de un Centro de Acopio será de 2.000 m2.

13) Estos locales serán de materiales incombustibles. Los pisos serán horizontales, de materiales absorbentes y no deberán comunicarse con desagües o alcantarillas.

14) Contarán con las instalaciones eléctricas estrictamente necesarias y a prueba de explosión.

15) Las áreas de almacenamiento se asentarán en lugares que tengan suficiente ventilación.

16) No tendrán comunicación directa con otros locales ubicados en el subsuelo, a fin de evitar concentraciones peligrosas de GLP en estos sitios bajos.

17) Estarán dotados como mínimo, de 3 extintores de polvo químico de 5 kg. de capacidad cada uno.
18) En los depósitos de distribución de GLP se colocarán letreros con las siguientes leyendas:

a) Prohibido fumar
b) Estacionamientos para vehículos livianos: automóviles, jeeps, camionetas.
c) Peligro gas inflamable
d) Prohibida la entrada a personas particulares

19) El área mínima para el funcionamiento de un depósito de distribución de GLP será de 15 m2. y una altura mínima de 2.30 m., y.
20) Los locales destinados a depósitos de distribución de GLP sólo podrán ubicarse en locales construidos de un solo piso.

Sección Décima Quinta
Estacionamientos y edificios de estacionamientos

Art. 776.- Clasificación de estacionamientos según tipo de vehículos. Los estacionamientos vehiculares en la calle, dentro o fuera del carril de circulación, o dentro de los predios o edificaciones, son parte del sistema de vialidad.

1) Los estacionamientos públicos se clasifican en los siguientes grupos:

a) De vehículos menores como motocicletas y bicicletas.
b) De vehículos livianos: automóviles, jeeps, camionetas.
c) De vehículos de transporte público o carga liviana: buses busetas y camiones rígidos de dos y tres ejes.
d) De vehículos de carga pesada: Combinaciones de camión, remolque o tracto camión con remolque.

2) Los sistemas de estacionamiento de vehículos pueden diseñarse principalmente de la siguiente forma:

a) En el predio o lote
b) En la vía pública
c) En espacios específicos (en playa o edificios).

Art. 777.- Estacionamientos en la vía pública. Los estacionamientos en la vía pública pueden diseñarse en cordón o en batería y se deben someter a los lineamientos relativos a los diferentes tipos de vías, según lo señala el Capítulo II, Sección Tercera de esta Normativa.

Art. 778.- Estacionamientos en sitios específicos. El área de estacionamiento en bahías debe estar delimitada y señalizada. Esa delimitación no debe interrumpir los cruces peatonales, las rampas para personas con discapacidad o movilidad reducida, el acceso a predios privados, la disposición del mobiliario urbano o la arborización.

Esa área debe continuar el diseño y material de la acera, como mínimo 0.10 m. por debajo del nivel de esta y con una pendiente máxima del 3% hacia la vía.

Los estacionamientos no deben interrumpir la circulación de la acera al paso cebra y de ésta a la otra acera. Si se crea una isla para separar la zona de parqueo de la vía, esta debe tener un ancho mínimo de 2,50 m.

Art. 779.- Edificios de estacionamiento. Las disposiciones de esta Sección de la presente Normativa afectarán a toda edificación en que existan o creen sitios para el estacionamiento público o privado de vehículos.
Todo espacio para estacionamiento debe disponer de una reserva de lugares para vehículos que transporten o pertenezcan a personas discapacitadas o con movilidad reducida, equivalente a una plaza por cada 25 lugares o fracción. Tales lugares deben ubicarse lo más cerca posible a los accesos de los espacios o edificios servidos, de preferencia al mismo nivel. De existir un desnivel entre la acera y el pavimento del estacionamiento, debe crearse vados de acuerdo a la NTE INEN 2245:00.

Los lugares destinados a esos estacionamientos deben estar señalizados horizontalmente y verticalmente con el símbolo de Personas con Discapacidad, según las normas NTE 2 239:00 y 2240:00 y ser visible a distancia.

Art. 780.- Entradas y salidas. Los estacionamientos deben cumplir con las siguientes condiciones:

1) **Zona de transición:** Las edificaciones que por su ubicación no tengan retiros frontales a la vía pública o pasajes, deben prever a la entrada y salida de vehículos, una zona de transición horizontal no menor a 3,00 m. de longitud, medidos desde la línea de fábrica, con una pendiente no mayor al 10%.
2) **Número de carriles:** Los estacionamientos de más de 40 puestos deben tener dos carriles: uno para entrada y otro para salida de los vehículos.
3) **Ancho mínimo de carriles:** Cada carril debe tener un ancho mínimo útil de 2.50 m., y estar claramente señalizado.
4) **Señal de alarma-luz:** Toda edificación que tuviese más de veinte puestos de estacionamiento al interior del predio, debe instalar a la salida de vehículos una señal de alarma-luz que sea visible para los peatones y opere al salir y entrar los vehículos, y
5) **Los accesos de estacionamientos** no pueden ocupar más del 30% del frente del lote, excepto en lotes de hasta 15 m de frente, en los que pueden ocuparse hasta el 40% para ese objeto.

Art. 781.- Circulaciones para vehículos. Los edificios con estacionamientos deben cumplir los siguientes requisitos:

1) Circulaciones vehiculares:

a) Los estacionamientos deben tener circulaciones vehiculares independientes de

las peatonales.

b) Las rampas deben tener una pendiente máxima del 18%, con piso antideslizante y un ancho mínimo por carril de 2.50 m. en las rectas.

c) El radio de curvatura mínimo, medido al eje de la rampa debe ser de 4.50 m. Cuando existan dos carriles juntos se considerará el radio de curvatura del carril interior. Las circulaciones interiores no deben ser inferiores a 5 m.

d) Pendiente máxima de las rampas con estacionamiento en la propia rampa: 9%.

e) Las columnas y muros que limitan pasillos de circulación deben tener una protección permanente de 0.30 x 0.15 m. sin aristas vivas, y,

f) Altura Máxima de Edificación con Rampas: Las edificaciones de estacionamientos no deben exceder 7 (siete) pisos, cuando el sistema de circulación vehicular sea a través de rampas.

2) Dimensiones para rampas helicoidales:

a) Radio de giro mínimo al eje de la rampa (del carril interior). 7.50 m.

b) Ancho mínimo del carril interior 3.50 m. Ancho mínimo del carril exterior: 3.20 m.

c) Sobreelevación máxima: 0.1 m/m

d) Altura mínima de guarniciones centrales y laterales: 0.15 m.

e) Anchura mínima de aceras laterales: 0.30 m. en recta y 0.50 m. en curvas, y.

f) En rampas helicoidales, una al lado de la otra, la rampa exterior se debe destinar para subir y la interior para bajar. Conviene que la rotación de los automóviles se efectúe en sentido contrario al movimiento de las manecillas del reloj.

Art. 768.- Protecciones en los puestos. Los puestos en estacionamientos públicos deben disponer de topes de 0.15 m. de alto, separados 0.80 m. del límite del mismo o a una distancia mínima de 1.20 m. de antepechos o muros frontales.

Art. 769.- Circulaciones peatonales. En los edificios para estacionamientos, los usuarios que transitan caminando deben utilizar escaleras o ascensores, que deben cumplir las siguientes normas:

a) En edificios de estacionamientos de más de tres plantas, incluyendo la planta baja, debe instalarse ascensores. Su número y capacidad se debe determinar según las disposiciones del Capítulo III, Sección Quinta de la presente Normativa, asumiendo una demanda de dos personas por cada puesto de parqueo.

b) Las escaleras deben cumplir con lo indicado en el Capítulo III, Secciones Tercera y Séptima de esta Normativa.

Art. 770.- Áreas de espera. Los edificios de estacionamiento deben tener áreas de espera cubiertas a cada lado de los carriles, con longitud mínima de 6.00 m., ancho no menor de 1.20 m. y piso terminado elevado
0.15 m. sobre el nivel de los carriles.

Art. 771.- Casetas de cobro y control. En los estacionamientos pagados debe haber caseta(s) de control junto a los accesos vehiculares, con una superficie mínima de 3.00 m2. y un aseo (medio baño).

Art. 772.- Altura libre mínima. Las construcciones para estacionamientos públicos deben tener una altura libre mínima de 2.30 m. medidos desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento de mayor descuelgue. En edificios de otros usos esta altura debe ser de 2.20 m.

Art. 773.- Dimensiones mínimas para puestos de estacionamiento. Las dimensiones y áreas mínimas requeridas para puestos de estacionamiento dependen de la forma de colocación de los mismos, de acuerdo al siguiente cuadro:

Estacionamiento En 4 5 °	A 3 .4 0	B 5 .0 0	C 3 .3 0
En 3 0 °	5 .0 0	4 .3 0	3 .3 0
En 6 0 °	2 .7 5	5 .5 0	6 .0 0
En 9 0 °	2 .3 0	4 .8 0	5 .0 0
En paralelo	6 .0 0	2 .2 0	3 .3 0

Art. 774.- Anchos mínimos de puestos de estacionamiento. Según la ubicación de los puestos de estacionamiento con respecto a muros y otros elementos laterales, los anchos mínimos se regirán por el siguiente cuadro:

Anchos mínimos de puestos de estacionamiento		
Lugar de emplazamiento	Para automóviles	livianos (m)
Abierto por todos los lados o contra un obstáculo	4 .8 0	2 .3 0
Con pared en uno de los lados	4 .8 0	2 .5 0
Con pared en ambos lados (caja)	4 .8 0.	2 .8 0

Las dimensiones mínimas de los lugares para estacionamiento vehicular de las personas con discapacidad son Ancho: 3.50 m. (Área de transferencia 1.00 m. + área para el vehículo: 2.50 m); Largo: 4.80 m.

Art. 775.- Estacionamientos para vehículos pesados. Las alternativas de estacionamiento son: a 30, 45, 60 y 90 grados. Longitud mínima de parqueo = longitud del vehículo + ancho del vehículo (2,60 m.) + 0,40
m. de tolerancia (camiones).

Camiones articulados: ancho mínimo de las circulaciones 6,00 m. Camiones rígidos: ancho mínimo de lascirculaciones 9,00 m.

Tipo de Vehículo	Inclinación														
	90			60			45			30			Paralelo		
	A	L	C	A	L	C	A	L	C	A	L	C	A	L	C
Pesado	3	10	8	5,5	10	8	4,2	9,2	6	6,2	7,6	6	3	12	6
1	3	18	12	3,5	17	12	4,2	15	9	6,2	12	9	3	22	9
2	3	4	12	3,5	13	12	4,2	12	9	6,2	9,7	9	3	17	9
Tipo 1: Buses, busetas, camiones rígidos de 2 y 3 ejesTipo 2: Tracto camiones y remolques A: Ancho; B: Largo; C; Carril de circulación															

Art. 776.- Colocación de vehículos en fila. En los estacionamientos públicos o privados que no sean de autoservicio, los puestos deben disponerse para que al mover un vehículo no se precise mover más de otro.

Art. 777.- Protecciones. Las rampas, fachadas, elementos estructurales y colindancias de los estacionamientos deben protegerse con dispositivos capaces de resistir posibles impactos.

Art. 778.- Señalización. Se debe usar el sistema de señalización de tránsito utilizada en las vías públicas y los elementos más adecuados para informar:

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, y,
8) Nivel, número de piso y número del puesto.

Art. 779.- Ventilación. La ventilación en los estacionamientos puede ser natural o mecánica.

1) Ventilación natural: El área mínima de vanos para ventilación natural debe ser de 5% del área del piso, dispuestos en paredes exteriores opuestas, y.
2) Ventilación mecánica: De ser preciso, la ventilación puede ser mecánica, con capacidad de renovar elaire al menos seis veces por hora. El proyecto de ventilación mecánica debe ser aprobado junto con los planos generales de la edificación.

Art. 780.- Iluminación. La iluminación en estacionamientos se sujetará a la norma del siguiente cuadro:

Iluminación en	Estacionamientos

Áreas	Iluminación (lux)
Corredores	90 – 160
Aparcamiento de Vehículos	30 – 100
Acceso	500 - 1000

Art. 781.- Protección frente a robos y actos de violencia. Debe preverse una adecuada iluminación, como se señala en el artículo anterior. Las cajas de escaleras deben ser visibles y ubicadas hacia el exterior.

En estacionamientos con ascensor, sus puertas deben estar abiertas hasta que el usuario ingresa y presiona el botón para operar el sistema.

Art. 782.- Servicios sanitarios. Los estacionamientos públicos deben tener servicios sanitarios independientes para empleados y el público.

1) Los servicios sanitarios para empleados deben tener como mínimo de: 1 inodoro, 1 lavamanos, 1 urinario, y vestuarios con ducha y canceles.
2) Los servicios sanitarios para el público deben ser separados para hombres y mujeres y el número de piezas sanitarias debe estar de acuerdo a la siguiente relación:
3) Hasta los 100 estacionamientos: 1 inodoro, 2 urinarios, 2 lavamanos, para hombres; y, 2 inodoros y 2 lavamanos, para mujeres.
4) Sobre estacionamientos y por cada 100 en exceso o fracción mayor de 50 incrementar un número de piezas sanitarias igual a la relación anterior.
5) Se debe contar con servicios sanitarios para personas con discapacidad y movilidad reducida, de acuerdo a lo establecido en esta misma Normativa, y,
6) Debe existir un punto de agua en cada piso para uso de los clientes.

Art. 783.- Estacionamientos de servicio privado. Los estacionamientos privados deben cumplir todas las normas señaladas en esta Sección, sin que sean obligatorias las relacionadas con carriles separados, áreas de recepción y entrega de vehículos, casetas de control y servicios sanitarios.

Art. 784.- Estacionamientos en terrenos baldíos. Los estacionamientos que funcionen en terrenos baldíos deben cumplir con las normas básicas de esta Sección.

Art. 785.- Estacionamiento fuera del predio. En edificaciones construidas que no cuenten parcial o totalmente con los estacionamientos exigidos por la norma, se podrán proveer en otro predio propio o arrendado, situado a no más de 300 m. del acceso principal de la edificación.

Para emisión de Informe de Uso de Suelo en dichas edificaciones, el propietario deberá presentar:

1) Certificado del Registro de la Propiedad que acredite la titularidad de dominio del inmueble propuesto para estacionamientos o Contrato de arrendamiento protocolizado e inscrito del terreno arrendado, con un plazo no menor a cinco años.

2) Plano de ubicación del terreno propio o arrendado, indicando la distancia respecto de la edificación, memoria fotográfica de los estacionamientos habilitados, que demuestren

El cumplimiento de cantidad requerida por la norma y la disponibilidad de accesos y salidas vehiculares, seguridad, servicios y señalética horizontal y vertical.

Cumplido el plazo de arrendamiento establecido, se podrá emitir Informe de Uso de Suelo, siempre y cuando el propietario presente el nuevo contrato de arrendamiento por igual plazo.

Art. 786.- Protección contra incendios. Los locales de estacionamiento público o privado se deben aislar de las propiedades colindantes en toda su extensión, con muros cortafuegos, a menos que los edificios vecinos se hallen a una distancia mayor o igual a 6.00 m.

Los locales deben cumplir las disposiciones del Capítulo III, Sección Sexta, de esta Normativa y las normas que exija el Cuerpo de Bomberos para cada caso en particular.

Los estacionamientos de más de un piso o que formen parte de un edificio con otros usos se deben construir íntegramente con materiales contra incendio.

Art. 787.- Habitaciones en estacionamientos. En estacionamientos de uso público no podrán disponerse habitaciones, excepto las de guardia, que deben ser de materiales incombustibles y con fácil acceso a la calle.

Art. 788.- Áreas de reparaciones o estaciones de servicio. Las áreas de reparaciones de vehículos o estaciones de servicio deben separarse de los estacionamientos o rodearse de muros y pisos incombustibles.

Sección Décima Sexta

Edificios destinados al culto

Art. 789.- Alcance. Las edificaciones destinadas al culto, a más de las normas de esta Sección, cumplirán con todas las disposiciones especificadas en el Capítulo IV, Sección Octava, referida a Salas de Espectáculos de la presente Normativa.

Art. 790.- Área de la sala. El área de la sala de estos locales se calculará a razón de dos asistentes por metro cuadrado.

Art. 791.- Volumen de aire. El volumen total mínimo de la sala se calculará a razón de 2.50 m3. de aire por asistente.

Art. 792.- Altura libre mínima. La altura mínima en cualquier punto de la sala, medida desde el nivel de piso al cielo raso, no será menor a 3.00 m. libres.

Art. 793.- 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.

Art. 794.- Estacionamientos. El número de puestos de estacionamiento se calculará de acuerdo a lo especificado en el Cuadro No. 3 de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por usos del Régimen del Suelo. Cumplirán, además, con las disposiciones establecidas en el Capítulo IV, Sección Décima Cuarta, referida a Estacionamientos de la presente Normativa.

Sección Décima

Séptima Cementerios, criptas, salas de velación y funerarias

Art. 795.- Calidad espacial. Los locales funerarios (cementerios, criptas, salas de velación y funerarias) deben tener una ventilación equivalente al 30% de la superficie de cada ventana. Si no existe un nivel satisfactorio de ventilación natural, se debe recurrir a una ventilación mecánica que incluya un proceso de purificación de aire antes de su salida al exterior.

Los locales deben tener una adecuada iluminación y ventilación, cumpliendo lo establecido en el Capítulo III, Sección Segunda de esta Normativa, referido a Iluminación y Ventilación de Locales.

Art. 796.- Disposiciones específicas para cementerios (referencia Reglamento de Funerarias y Cementerios, Registro Oficial No. 597 del 17 de Julio de 1974). Los cementerios deben contemplar el 60
% del área para caminos, jardines y contar con instalaciones de agua, luz y alcantarillado.

Los terrenos para cementerios deben ser secos, estar constituidos por materiales porosos y su nivel freático, debe estar como mínimo a 2.50 m. de profundidad.

Los cementerios deben localizarse donde vientos dominantes soplen en sentido contrario a la ciudad y en vertientes opuestas a la topografía urbana, en terrenos que no sean lavados por aguas lluvias que escurran a cursos de aguas aprovechables para abastecimiento de la población y. cuyas aguas del subsuelo no alimenten pozos de abastecimiento.

En todo el perímetro de los cementerios debe existir cerramientos sólidos de al menos 2.00 m. de altura.

Art. 797.- Retiros. Los cementerios deben poseer un retiro mínimo de 10.00 m. en sus costados, el que puede utilizarse como vía perimetral de circulación.

Art. 798.- Circulación. Las circulaciones (accesos, caminerías, y andenes) deben ser de materiales antideslizantes tanto en seco como en mojado y tendrán las siguientes secciones:

1) Interior de mausoleos familiares: 1.80 m.
2) Entre tumbas: 1.80 m.
3) Entre columbarios: 1.80 m.
4) Entre nichos de inhumación: 2.60 m.
5) Al interior de Criptas: 2.60 m.
6) Entre sectores de tumbas: 2.60 m.
7) Entre tumbas, cuya posición es paralela al camino. 1.20 m.
8) Vehiculares: bidireccionales 8.00 m. (5 de calzada y 1.5 de vereda a cada lado)
9) La distancia de los nichos a los estacionamientos o vías no excederá 180 m., y,
10) Las tumbas no pueden distar más de 60 m. de la vía peatonal más cercana. Se debe cumplir las normas del Capítulo III, Sección Tercera de esta Normativa.

Art. 799.- Espacios por zonas y dimensiones. Los cementerios contarán con los siguientes espacios:

1) Zona administrativa: Gerencia, archivo, secretaría, sanitarios: 30 m2.
2) Zona de inhumaciones: Conformada según las siguientes normas y cuadros:

Sistema	Tipo	Ancho Alto	Profundidad
Nichos inhumación (1)	Adultos Niños	0 ,7 0 0 ,6 5 0 ,7 0 0 ,6 5	2 ,1 0 1 ,6 0
Nichos exhumación		0 ,7 0 0 ,6 5	0 ,7 0
Columbarios		0 ,4 0 0 ,4 0	0 ,4 0
Osarios		2 ,0 0 2 ,0 0	1 0 ,0 0
Tumbas o fosas	En tierra	A 2.00 m. del borde del ataúd al nivel del suelo;Separación entre tumbas 1,5 m	
		Posibilidad enterrar dos cofres en la misma tumba.	
	Prefabricadas Hormigón Armado	A 0,40 m del suelo. Sistema de drenaje de líquidos y ventilación de gases. (2) Posibilidad enterrar dos cofres en la misma tumba	
Fosa Común	Variable: Capa variable y pozo hormigón para lixiviados		
Luego de la inhumación, los nichos se deben tapar con un doble tabique de hormigón La recolección de líquidos debe hacerse en fosos de al menos 0,25 m de profundidad, rellenos con capassucesivas de carbón, cal y sementina de 0,05 m.			

3) Zona tanatopráxica: Sala equipada con lavabo, mesa para tanatopraxis, horno incinerador de materias orgánicas y sintéticas, vestidor y servicios sanitarios. Espacio para depósito de desechos; una antesala del servicio de exhumaciones.
4) Zona de servicios: Estacionamientos para el público; Salas de velación de 60 m2 c/u y 3.50 m de altura libre, en función de la demanda, baterías sanitarias públicas para hombres y mujeres, incluyendo servicios para personas con discapacidad o movilidad reducida; área de recibo, descanso y cafetería; espacios para venta de flores, lápidas y cofres; crematorio; vivero y depósito de jardinería; capilla y sacristía.
5) Zona para empleados: Baterías sanitarias; vestidores y duchas, bodega.

Art. 800.- Salas de velación y funerarias. Las Funerarias y las salas de velación deben ubicarse de acuerdo a sus relaciones de compatibilidad, establecidas por el PDOT-SD; deben tener accesibilidad a una vía colectora o local, libre de conflictos. Deben tener un equipamiento similar al de la zona de servicios de los cementerios y suficiente área de estacionamientos internos.

Art. 801.- Calidad espacial. Las salas de velación deben tener vista a áreas exteriores de preferencia ajardinadas.

Las salas de preparación de los difuntos no deben tener relación visual con otros espacios.

Sección Décima Octava
Circos y ferias con aparatos mecánicos

Art. 802.- Generalidades. Las ferias con juegos mecánicos, circos y otros espectáculos y eventos temporales de tipo similar se deben instalar en espacios identificados por la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial y previa obtención de un permiso de funcionamiento otorgado por el GADM de Pedernales.

Art. 803.- Protecciones. El área asignada debe cercarse para impedir el paso del público a una distancia no menor de 2.00 m., medida desde la proyección vertical del campo de acción de las instalaciones y aparatos en movimiento hasta la cerca.

Art. 804.- Servicios sanitarios. Deben proveerse de servicios sanitarios móviles para el público. Art. 603 Primeros auxilios. Las instalaciones deben estar equipadas con un servicio de primeros auxilios de fácil acceso y con señales visibles, a una distancia no menor de 20 m.

Art. 805.- Protección contra incendios. Deben cumplir los requerimientos para locales de concentración de público que determine el GADM-Pedernales.

Sección Décima Novena
Edificaciones de transporte, accesos y movilización en edificaciones de transporte(referencial INEN 2292:2011)

Art. 806.- Alcance. Esta norma establece los requisitos que deben cumplir los sistemas de acceso a los diferentes tipos de transporte. La norma se aplica en espacios públicos y privados, en áreas urbanas y rurales, para garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida.

Art. 807.- Disposiciones generales. Los sistemas de transporte deben cumplir con las normas técnicas establecidas para el diseño de los espacios físicos de accesibilidad y su señalización, para permitir que las personas con discapacidad y movilidad reducida se integren de manera efectiva al medio físico.

Art. 808.- Requisitos específicos.

1) Andenes. - Deben ser diseñados con espacios exclusivos para las personas con discapacidad y movilidad reducida en sitios de fácil acceso a los accesos al vehículo de transporte y con una dimensión mínima de 1.80 m. por lado.
2) Señalización. - (NTE INEN 2239:00).

Los terminales terrestres deben cumplir con los requisitos de accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico, para ascensores, escaleras mecánicas, rampas fijas y rampas móviles, baterías sanitarias, pasamanos, etc.

Las paradas de buses, andenes y terminales terrestres deben tener señalización horizontal y vertical de acuerdo a los siguientes requisitos:

a) En los espacios para uso exclusivo de las personas con discapacidad y movilidad reducida, el piso debe ser pintado de color azul de acuerdo con la NTE INEN 439:84, e incorporarse el símbolo gráfico de discapacidad, según NTE INEN 2240:00.
b) Debe colocarse la señalización vertical con el símbolo gráfico utilizado para informar que lo señalizado es accesible, franqueable y utilizable exclusivamente por personas con discapacidad y movilidad reducida, según lo dispone la norma NTE INEN 2240:00.

Sección Vigésima
Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC

Art. 809.- Normas de seguridad estructural. Para el diseño sismo resistente de las edificaciones se aplicará las normas actualizadas, aprobadas y publicadas en el Registro Oficial Nro. 413 del 10 de enero del año 2.015, de acuerdo a las siguientes Normas:

1) NEC-SE-CG: Cargas (no sísmicas)
2) NEC-SE-DS: Peligro Sísmico, diseño sismo resistente parte 1
3) NEC-SE-DS: Peligro Sísmico, diseño sismo resistente parte 2
4) NEC-SE-DS: Peligro Sísmico, diseño sismo resistente parte 3
5) NEC-SE-DS: Peligro Sísmico, diseño sismo resistente parte 4
6) NEC-SE-RE: Riesgo Sísmico, Evaluación, Rehabilitación de Estructuras
7) NEC-SE-GC: Geotecnia y Cimentaciones
8) NEC-SE-HM: Estructuras de Hormigón Armado
9) NEC-SE-AC: Estructuras de Acero
10) NEC-SE-MP: Mampostería Estructural
11) NEC-SE-MD: Estructuras de Madera
12) NEC-SE-VIVIENDA: Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5m parte 1

13) NEC-SE-VIVIENDA: Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5m parte 2
14) NEC-SE-VIVIENDA: Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5m parte 3
15) NEC-SE-VIVIENDA: Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5m parte 4
16) NEC-SE-GUADUA: Estructuras de Guadua

Guías Prácticas de Diseño de Conformidad con la NEC-15

6) Guía para viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5 metros
17) Guía para estructuras de hormigón armado
18) Guía para estructuras de acero
19) Guía para estructuras de madera
20) Guía para evaluación sísmica y rehabilitación de estructuras
21) Guía para estudios geotécnicos y trabajos de cimentación
22) Guía de procedimientos y estándares mínimos para trabajadores de la construcción

Habitabilidad y Salud

7) NEC-HS-VIDRIO: Vidrio
23) NEC-HS-CI: Contra Incendios
24) NEC-HS-AU: Accesibilidad Universal
25) NEC-HS-EE: Eficiencia Energética
26) NEC-HS-CL: Climatización
27) NEC-HS-ER: Energías Renovables Servicios Básicos

8) NEC-SB-IE: Instalaciones Eléctricas
28) NEC-SB-TE: Infraestructura Civil Común de Telecomunicaciones
29) DOCUMENTOS RECONOCIDOS
30) NEC-DR-BE: Norma Andina para Diseño y Construcción de Casas de uno y dos pisos en Bahareque Encementado.

CAPÍTULO V
ADECUACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTOTERRITORIAL EN EL MARCO DE LA EMERGENCIA DE LA PANDEMIA COVID-19

Sección Primera Objeto y Reglas Generales.

Art. 810.- Objeto y Reglas Generales.- El presente capitulo tiene por objeto dar los lineamientos generales y específicos para reordenar el territorio en el suelo urbano (parroquias urbanas y rurales) y en sus diferentes categorías de ordenamiento territorial urbanas, rurales, acorde a la situación de emergencia general en el país y realidades territoriales conforme al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente, bajo el marco del Plan de Gobierno para el ejercicio de la Alcaldía 2019-2023, " Pedernales Paraíso en la mitad del mundo", por lo que se incorpora en el diagnóstico, en la propuesta y en el modelo de gestión las variables de la emergencia, los riesgos y las vulnerabilidades a los que está expuesta la población, instituciones, y sistemas de soporte en el territorio.

Regular el uso del suelo, como un conjunto y tipo de actividades que son afectadas por la emergencia mundial y nacional para lo cual se tomará como referencia la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

Regular la ocupación del suelo (forma, derecho superficie, frecuencia de uso, tiempo horas/día permanencia/año), capacidad habitacional, número de habitantes/ área, densidad edificada e índice de edificabilidad, número y tipo de personas, condiciones socio económicas, culturales, discapacidad, género, generacional, interculturalidad, movilidad.

Definir el tratamiento a darse en las mismas, estableciendo de manera privativa, el uso, ocupación, habilitación, trasformación, edificación y control, en el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana; coherente con las actividades que se desarrollan en él; considerando para el efecto las características especiales del territorio con especial atención a las áreas protegidas y de conservación de ecosistemas naturales, ambientales, patrimonios culturales, bienes y servicios.

Art. 811.- Aplicación e Interpretación de Normas. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedernales no podrá negar atención a un trámite aduciendo duda u oscuridad en la aplicación de las normas ante los presentes lineamientos y otras concordantes de la materia; y, en materia de Derechos se aplicará lo dispuesto en el artículo 426 de la Constitución de la República del Ecuador.

Su aplicación será bajo el principio de cumplir con las resoluciones emitidas desde el COE Nacional, COE Cantonal, y Concejo Municipal durante el tiempo que dure la pandemia.

Priorización en los casos de contradicción con otras normas, aplicando el interés social en el marco de la emergencia antes que el particular, no quebrantar derechos subjetivos; Las normas que restringen derechos o establecen excepciones no se aplicarán por analogía;

Prevalecerá el orden jerárquico de las normas, prevaleciendo el principio establecido en el Art. 425 inciso tercero de la Constitución de la República del Ecuador.

Le corresponderá al Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado explicar o interpretar el contenido de estas normas, previo informe del Consejo Cantonal de Planificación.

Art. 812.- Ámbito de aplicación. - El ámbito de aplicación de los lineamientos técnicos, de la emergencia, comprendidos en las categorías de suelo urbano y suelo rural, definidos por los planes parciales y delimitados por las respectivas ordenanzas.

Art. 813.- Definiciones Pandemia. - Tal y como establece la OMS, se llama pandemia a la propagación a gran velocidad y a escala mundial de una nueva enfermedad. Lo que la diferencia de la epidemia es el grado en que aumentan los casos y su alcance internacional. La OMS declaró la pandemia cuando el coronavirus se extendió por los seis continentes y se certificaron contagios en más de 100 países de todo el planeta.

Se trata de una sustancia compuesta por microorganismos atenuados o muertos que se introduce para estimular la formación de anticuerpos y conseguir inmunidad frente a ciertas enfermedades. Hasta la fecha no existe ninguna vacuna ni medicamento antiviral específico para prevenir o tratar el Covid-19.

Emergencia. - Evento adverso cuya ocurrencia o inminencia tiene potencial para afectar el funcionamiento de una entidad, territorio o sistema con daño para las personas, las colectividades, la naturaleza, los bienes o los servicios. Se maneja con las capacidades de la propia entidad, territorio o sistema y de acuerdo con el principio de descentralización subsidiaria.

Grado de exposición. - Medida en que la población, las propiedades, el si sistemas (sic) o sus elementos pueden ser alcanzados por una o más amenazas.

Alerta. - Declaración oficial que hace la SGR para comunicar el Estado de una Amenaza. Los Estados de Alerta son: amarillo, naranja y roja. La declaración de ALERTA NARANJA implica que se declara la situación de emergencia y se activan los COE los cuales permanecen activados durante los estados de alerta naranja y roja.

Amenaza. - Fenómeno, sustancia, actividad humana o condición peligrosa que puede ocasionar la muerte, lesiones u otros impactos a la salud, así como daños materiales, sociales, económicos o ambientales.

Capacidad. - La combinación de fortalezas, atributos y recursos disponibles, dentro una sociedad, comunidad u organización, que pueden contribuir a la resiliencia de un territorio o sistema.

Curva de contagio. - Es la gráfica que cruza el número de casos con el tiempo durante el que se extiende la enfermedad, midiendo de este modo la velocidad con la que el virus se está contagiando. Si el número de casos sube de forma muy rápida en poco tiempo, la línea de la gráfica es cada vez más vertical, lo que indica un alto número de contagios en muy poco tiempo.

Epidemia. - Es una enfermedad que se propaga en un país durante un tiempo determinado y que afecta simultáneamente a un gran número de personas. Llama la atención de las autoridades sanitarias porque se propaga de repente, de forma muy rápida, y afecta a mucha más gente de lo normal comparado con otras enfermedades.

Mitigación. - Actividades y medios empleados para reducir o limitar los efectos negativos de los eventos adversos.

Riesgo. - Es la magnitud estimada de pérdidas posibles calculadas para un determinado escenario, incluyendo los efectos sobre las personas, las actividades institucionales, económicas, sociales, y el ambiente. Los factores de riesgo pueden ser de origen natural o antrópico.

Vulnerabilidad. - Corresponde a las condiciones, factores y procesos que aumentan la exposición o susceptibilidad de una comunidad o sistema al impacto de las amenazas, y a los factores que dañan su resiliencia.

Virus. - Es un agente infeccioso microscópico a celular que solo puede multiplicarse

dentro de las células de otros organismos.

Preparación para la respuesta. - Desarrollo de capacidades que hacen los gobiernos, organizaciones de respuesta y recuperación, comunidades y personas para prever y responder ante los eventos adversos.

Prevención. - Conjunto de acciones cuyo objeto es evitar que sucesos naturales o generados por la actividad humana, causen eventos adversos.

Reducción del Riesgo de desastres. - Disminución de la vulnerabilidad en una escala suficiente para prevenir la ocurrencia de eventos adversos o de impactos con capacidad para dañar el funcionamiento de un determinado sistema; así mismo estrategias y acciones orientadas a manejar eficientemente los incidentes y las emergencias, evitando que dichos eventos escalen hacia desastres.

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

Tratamientos urbanísticos. - Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico- ambiental y socioeconómico.

Estándares urbanísticos.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de establecerán las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

Sistemas públicos de soporte. - Servicios básicos dotados por El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedernales que mejoran la calidad de vida de la población y permiten definir las áreas de consolidación urbana de acuerdo a su disponibilidad, corresponden a la dotación de agua potable, energía eléctrica, saneamiento y alcantarillado, recolección y disposición de residuos sólidos, entre otros.

Desarrollo urbano. - El desarrollo urbano comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades, manteniendo un equilibrio entre lo urbano y el tratamiento sostenible en las zonas rurales. Permitirá responder al cumplimiento del ejercicio del derecho a la ciudad basados en la gestión democrática de la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, mediante la definición de normas urbanísticas nacionales que definen los derechos y obligaciones que tienen los

propietarios sobre sus terrenos o construcciones conforme lo pre escrito en los artículos 31 y 321 de la Constitución de la República del Ecuador y demás normativa nacional vigente.

Art. 814.- Absolución de consultas y aclaraciones. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, a través de la instancia Técnica Municipal de Planificación, absolverá y aclarará las consultas de la aplicación de los instrumentos de planificación y regulaciones del suelo contenidas en la ordenanza vigente y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 815.- Irretroactividad. - La ordenanza que se expide regirá para lo futuro, no tendrá efectos retroactivos, por tanto:

1) Las habilitaciones del suelo que se otorguen al amparo de una ley anterior, mantendrán su vigencia por el plazo que fueron otorgadas, siempre que cuenten con las garantías vigentes; cuando la norma posterior incremente la dimensión del lote mínimo establecido en la zonificación aprobada, se aplicará la norma más favorable al administrado, sin quebrantar derechos subjetivos.
2) Las aprobaciones de planos o autorizaciones para edificación o para someterse al régimen de propiedad horizontal, obtenidas al amparo de una norma anterior a la ordenanza del PUGS y que se encuentren vigentes no perderán su valor cuando la norma posterior disminuya los parámetros de edificabilidad autorizados.
3) Perderá su valor si a la fecha de promulgación de la Ordenanza del PUGS no se ha iniciado la obra en su plazo de vigencia.

Art. 816.- Casos no previstos. - Los casos no previstos en la ordenanza del PUGS, serán resueltos por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de manera general; con este fin, se realizará una inspección conjunta entre, los miembros del Consejo cantonal de Planificación, la Procuraduría Síndica Municipal, y el interesado, previo informe técnico elaborado por instancia Técnica Municipal de Planificación que fundamente con la normativa y la situación encontrada.

Sección Segunda
Vinculación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial con el Plan de Uso y Gestión del Suelo

Art. 817.- Directrices vinculantes para la Planificación Territorial Descentralizada en la formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - En los procesos de planificación para el uso y gestión del suelo, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, deberá observar de manera obligatoria las siguientes directrices como instrumentos para el ordenamiento territorial:

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

b) Instrumentos generados en el marco de los compromisos internacionales (Objetivos de Desarrollo Sostenible, Acuerdo de Paris, Contribuciones Nacionalmente Determinadas, Comunicaciones Nacionales de Cambio Climático, Hábitat III);

c) El Plan Nacional de Desarrollo y su Estrategia Territorial Nacional, así como las políticas, directrices, lineamientos y metas definidos por otros instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda;

d) Los instrumentos de planificación para la gestión del riesgo de desastres como el Plan Nacional para la Reducción del Riesgos de Desastres, el Plan Nacional de Respuesta y la Estrategia Nacional de Recuperación y Reconstrucción; y las resoluciones emitidas por el COE Nacional en el marco de la emergencia de la Pandemia COVID19;

e) Las resoluciones, normativas o acuerdos expedidos por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, el Consejo Nacional de Competencias; entre otros.

f) La articulación obligatoria entre niveles de gobierno respecto a los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial provinciales, cantonales y parroquiales rurales inscritos y circunvecinos;

g) La articulación obligatoria con la política pública sectorial emitida por los entes rectores del gobierno central que inciden en la gestión integral del territorio identificados en el PDOT;

h) Las políticas públicas de protección de derechos definidas en las Agendas Nacionales de Igualdad y los Consejos Cantonales de Protección de Derechos;

i) El ejercicio del derecho de participación ciudadana, a través de las instancias y mecanismos determinados en la Constitución de la República del Ecuador y las leyes vigentes; y,

j) La adopción del enfoque de amenazas, riesgos naturales y cambio climático, en el PDOT y PUGS.

Art. 818.- Articulación con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- La formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial, en cuya formulación deberán sujetarse a los lineamientos de los entes rectores como: Servicios Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, Ministerio

del Ambiente, Ministerio de Agricultura y Ganadería, entre otros.

En cuanto a la articulación de los dos instrumentos de planificación, en el componente estructurante se redefinirán los mapas temáticos, los sistemas públicos de soporte, áreas y actividades de interés del suelo, la clasificación y subclasificación del suelo urbano y rural contenida en Modelo Territorial Deseado PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032, con una escala máxima de 1:50.000.

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

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

Sección Tercera
Régimen General del Suelo y Tratamientos del Suelo

Art. 819.- Definición de suelo. - El suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental, que se proyecten y desarrollen durante la emergencia y posterior a la misma.

Art. 820.- Clasificación del Suelo. - Para los fines del ordenamiento territorial, conforme lo dispone la LOOTUGS, y su reglamento el suelo se clasifica en suelo urbano y suelo rural Para la aplicación del PUGS y su respectiva ordenanza.

Los suelos urbanos. - son los ocupados 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.[11]

Asignación de tratamientos urbanísticos para los Polígonos de Intervención Territorial. - Cada PIT deberá contemplar un tratamiento urbanístico específico de acuerdo a lo descrito en el artículo 4, literales 15 y 16 y, el artículo 42 de la LOOTUGS de la siguiente manera:

Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural; se clasifican en:

Suelo urbano consolidado. - Es el que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.[12]

Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

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

b) **Sostenimiento. -** Para áreas con alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación, y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

c) **Renovación. -** Áreas de suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesiten ser reemplazados por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

Suelo urbano no consolidado. - Es el 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.[13]

Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

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

a) **Consolidación. -** Para aquellas áreas urbanas que tengan déficit de espacio público, de infraestructuras y de equipamiento público que requieran ser mejoradas, de acuerdo con su potencia de consolidación (capacidad de acogida de edificaciones) y redensificación.

c) **Desarrollo. -** Para aquellas zonas que no presenten procesos previos de urbanización

y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario.

c) **Regularización y Consolidación.** - Para suelo colindante a áreas urbanas del cantón Pedernales que experimentan procesos urbanos irreversibles, o asentamientos humanos que requieren proteger la salud de su población con la incorporación de todos los atributos de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamientos de acuerdo a su nivel de consolidación, excepto áreas de riesgo no mitigable.

Suelo urbano de protección. - Es el 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, el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, y el PUGS acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.[14]

Suelo rural de protección. - Es el 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.[15]

Suelo rural para aprovechamiento extractivo. - Es el destinado para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.[16]En el suelo urbano y rural de protección y de extracción. - Podrán ser objeto de los siguientes tratamientos:

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

b) **Recuperación. -** Para aquellas áreas urbanas o en su momento áreas rurales de aprovechamiento extractivo o de producción que han sufrido proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental

c) Estas definiciones serán aplicadas en el marco de la emergencia COVID19 a través de los instrumentos técnicos que se generen para el aprovechamiento de recursos y con las medidas de bioseguridad según las alertas establecidas por el COE cantonal e informadas por el COE Nacional.

d) Los suelos rurales son los destinadas principalmente 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; y se clasifican en:

---

[11] De acuerdo con el artículo 18 numeral 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión
De suelo

Suelos rurales de producción. - Es el destinado a actividades agro-productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente, consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.[17]

a) Podrán ser objeto de los siguientes tratamientos:

De Mitigación. - Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

b) De recuperación. - Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
c) De promoción productiva. - Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

Estas definiciones serán aplicadas en el marco de la emergencia COVID19 a través de los instrumentos técnicos y resoluciones que se generen para el abastecimiento de los productos y transporte pesado, a través de los corredores logísticos con las medidas de bioseguridad según las alertas establecidas por el COE cantonal e informadas por el COE Nacional.

Suelo rural de expansión urbana. - Es el 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 legalmente.[18]

Se le aplicará el siguiente tratamiento:

a) Desarrollo. - Áreas que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.
b) Regularización y Consolidación. - Para áreas de suelo rural del Cantón Pedernales que se han iniciado procesos urbanos irreversibles o consolidación de asentamientos humanos que requieren proteger la salud de su población con la incorporación de

todos los atributos de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamientos de acuerdo a su tamaño y nivel de consolidación, excepto áreas con riesgo no mitigable.

---

[12] De acuerdo con el artículo 18 numeral 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
[13] De acuerdo con el artículo 18-numeral 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión
[14] Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamientos territoriales municipales, se acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos, de acuerdo con el artículo 18 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
[15] Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable, según lo prescrito en el artículo 19 numeral 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
[16] Según lo prescrito en el artículo 19 numeral 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.

En el marco de sus competencias, los GAD municipales podrán generar nuevos tratamientos, siempre y cuando su descripción y asignación esté plenamente justificada en el informe de factibilidad que deberá presentar la dependencia municipal responsable de la planificación que deberá presentar al ente rector, conforme establece la Ley de Tierras y Pueblos Ancestrales, el Reglamento, el anexo No. 1 y el Acuerdo Ministerial que será posteriormente aprobado por el Concejo Municipal, dentro de la expedición de la ordenanza de aprobación del PUGS. En ningún caso, el tratamiento aplicable al suelo asignado deberá contraponerse a la vocación y capacidad de dotación de los sistemas públicos de soporte.

Art. 821.- Derechos de los propietarios del suelo urbano. - La clasificación del suelo como urbano otorga a los propietarios los siguientes derechos:

a) Al beneficio urbanístico que el planeamiento conceda a los predios según la zona de ordenación en que se encuentre ubicada.
b) A edificar, que consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
c) A la edificación, que consiste en la facultad de incorporar al patrimonio edificado la obra, una vez concluida de acuerdo a la autorización otorgada.

Art. 822.- Deberes de los propietarios del suelo urbano. - La ejecución del planeamiento implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

a) Ceder los terrenos destinados para obras públicas, en los casos y condiciones previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial. Autonomía, Descentralización y Ley de Régimen Propiedad Horizontal y LOOTUGS.
b) Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.
c) Ejecutar las obras de habilitación en los plazos previstos en los permisos o

aprobaciones municipales urbanísticas correspondientes.

d) Edificar en los predios en los plazos fijados en los permisos o aprobaciones municipales urbanísticas correspondientes.

e) Destinar los predios a los usos conforme a lo establecido en el plan de uso y gestión del suelo que para el efecto se aprueben.

f) Mantener los terrenos y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

g) Sujetarse al régimen de gestión del suelo correspondiente.

h) Sujetarse a los instrumentos de planificación y reglas técnicas de habilitación y edificación correspondientes.

i) Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente; y, a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano.

---

según lo establecido en artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

2) De acuerdo con el artículo 18 numeral 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

3) De acuerdo con el artículo 18 numeral 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

4) Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamientos territoriales municipales se acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos, de acuerdo con el artículo 18 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

5) Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable, según lo prescrito en el artículo 19 numeral 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo

6) Según lo prescrito en el artículo 19 numeral 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

7) Según lo prescrito en el artículo 19 numeral 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

8) Según lo presento en el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión.

j) 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.

k) Cumplir con las medidas de bioseguridad establecidas en las ordenanzas aprobadas por el Concejo Municipal.

Art. 823.- Derechos de los propietarios del suelo rural. - La clasificación del suelo como rural otorga a los propietarios los siguientes derechos:

a) A habilitar el suelo respetando el ordenamiento jurídico que guarden relación con los usos establecidos, esto es, de producción, de aprovechamiento extractivo, de expansión urbana, o de protección y los permitidos definidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y otros instrumentos de planificación.

b) A implantar usos relacionados o complementarios con la explotación agropecuaria,

siempre que los mismos sean compatibles con el uso del suelo determinado en el Plan de Uso y gestión del suelo.

Art. 824.- Deberes de los propietarios del suelo rural. - La clasificación del suelo como rural implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

a) Requerir los permisos y autorizaciones correspondientes de acuerdo a la categorización y subclasificación del suelo rural conforme lo establece el PUGS.
b) Destinar el predio a usos compatibles con lo establecido en el planeamiento y la legislación sectorial, esto es, con fines agropecuarios, forestales, turísticos, recreacionales, y en general a los vinculados al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y de protección.
c) Mantener las edificaciones existentes e inventariadas en el catastro rural y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
d) Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental; y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edilicio y paisajístico.
e) No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico.

Art. 825.- Intervención de profesionales, gremios.- Cuando de conformidad con el ordenamiento jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal se requiera la intervención de un profesional, gremios, para la obtención, modificación o rectificación de un documento que acredite la habilitación del suelo para el uso u ocupación, este deberá ser una persona titulada de conformidad con el régimen general y deberá hacer constar el registro profesional municipal del título correspondiente en los documentos y peticiones ingresadas a la Municipalidad.

Los profesionales técnicos competentes, y participantes de los procesos, serán responsables solidarios del cumplimiento de las regulaciones y normas técnicas vigentes tanto nacionales como locales y de la veracidad de los datos e información consignados en los planos e instrumentos presentados ante la Municipalidad, con su firma y rúbrica, con su reconocimiento legal ante Notario Público, así como de la ejecución de las obras de acuerdo a las NEC vigentes.

Art. 826.- Protección de la propiedad y no pago de indemnización por ordenación urbana.

a) Los instrumentos de planificación, instrumentos técnicos, instrumentos administrativos, así como las ordenanzas, no afectan ni modifican la titularidad del derecho de dominio; especifican el alcance de las facultades y derechos de propiedad del propietario y la forma en que han de ejercerse.
b) La ordenación y la determinación de usos mediante dichos instrumentos no confiere a los titulares de los bienes derechos de indemnización, tratándose de un supuesto de regulación del ejercicio del derecho de dominio y no un supuesto de expropiación.

Art. 827.- Distribución de cargas y beneficios. - Los beneficios generados por el planeamiento territorial y por la definición de nuevos instrumentos de planificación y gestión del suelo que permitan el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable deberá mantener un equilibrio de distribución con las cargas impuestas, estas cargas se pagarán en dinero o en especie como suelo

urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. La distribución de cargas y beneficios estará definida mediante ordenanza.

Art. 828.- Naturaleza jurídica de los planes. - Los planes son obligatorios, confieren derechos y crean deberes tanto para la administración municipal como para los administrados, propietarios o habitantes de la circunscripción territorial.

Art. 829.- Planeamiento Territorial.- Es el proceso mediante el cual el Gobierno Autónomo Descentralizado elabora una estrategia para organizar al territorio mediante la distribución espacial de la población, las actividades económicas, el uso y aprovechamiento del suelo la ocupación, edificabilidad; la planificación del sistema vial, del espacio público, las dotaciones de infraestructura, equipamientos y servicios, tendientes a lograr un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable en la circunscripción territorial.

1) Las acciones de la planificación territorial deberán promover el bienestar colectivo e individual; velar por la función social de la propiedad; procurar la distribución equitativa de las cargas y beneficios; y, racionalizar el uso e inversión de los recursos tanto públicos como privados.
2) La planificación en la circunscripción territorial se estructurará y articulará con los planes territoriales promovidos por el Gobierno central y otros niveles de gobierno, a través de las categorías de ordenamiento territorial definidas en los PDOT, en las respectivas escalas 1:5000 y 1:1000 para las zonificaciones urbanas.
3) La planificación territorial será aprobada por el Concejo Municipal y se ejecutará a través de los instrumentos de gestión debidamente formalizados para su legal aplicación, por la instancia Técnica Municipal de Planificación y los órganos previstos en el correspondiente orgánico funcional de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales.
4) Los propietarios del suelo planificaran las obras de habilitación del suelo o edificación de construcciones en el marco de las normas contenidas en los instrumentos de planificación municipal, como requisito para obtener las correspondientes aprobaciones.

Sección Cuarta
Proceso de Participación Ciudadana y Aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo

Art. 830.- De la participación ciudadana. - Los habitantes del territorio en el respectivo nivel de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedernales a través de la Instancia Técnica Municipal, previo al inicio de formulación del PUGS, deberá listar y mapear los sectores que intervienen dentro del cantón con sus correspondientes actores sociales. Los criterios que se considerarán dentro de este mapeo serán de agrupación por temática de injerencia de los actores, su área de

influencia específica, e influencia estratégica en el cantón, organizada y conformada a través de los Consejos Barriales, Consejos Parroquiales.

Durante el proceso de formulación del PUGS, los actores serán organizados para su respectiva participación en talleres y espacios adicionales, que servirán para recoger todas sus inquietudes y aportes durante todo el proceso, considerando la fase de distanciamiento que se encuentra atravesando el país, o acorde a las disposiciones que se emanen del órgano correspondiente municipal con el objeto de prevalecer la salud de las personas, o pudiendo utilizarse de forma organizada los procesos telemáticos o tecnológicos o su respectiva publicación en la página web o medios electrónicos, redes sociales disponibles.

Toda la participación social que se realice deberá contemplar: registro de asistentes, acta de acuerdos/desacuerdos, material fotográfico de respaldo. Estos documentos formarán parte de los anexos al expediente de formulación del PUGS que será presentado oportunamente al Consejo Cantonal de Planificación. Todo esto en consideración a la situación del proceso de semaforización, pudiendo en todo caso organizar acorde a la realidad territorial.

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

Art. 831.- De la conformación del Consejo Cantonal de Planificación. - Conforme a lo dispuesto en el artículo 28 del COPYFP, los miembros del Consejo Cantonal de Planificación serán designados por su autoridad competente o a la ordenanza respectiva.

Art. 832.- Participación del Consejo Cantonal de Planificación. - La Instancia Técnica Municipal encargada de la Planificación Territorial y que liderará el proceso de formulación del PUGS, deberá presentar al Consejo Cantonal de Planificación la metodología de trabajo que se aplicará para la formulación del PUGS, en la que se deberá incluir el cronograma de trabajo de cada etapa y las fechas previstas para la participación del Consejo, que será en todas las fases.

Art. 833.- Procedimiento de aprobación del Consejo Cantonal de Planificación. - La Instancia Técnica Municipal encargada de la Planificación Territorial deberá presentar al Consejo Cantonal de Planificación el PUGS con su respectivo expediente de formulación y un informe de factibilidad técnica y jurídica que garantice que se hayan contemplado los procesos de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del mismo.

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

y Ordenamiento Territorial.

Si existieren observaciones y ajustes a realizar a los contenidos del PUGS discutido, la Instancia Técnica Municipal de Planificación deberá actualizar el expediente del PUGS, hasta que se encuentre a satisfacción del Consejo Cantonal de Planificación, de igual manera se actualizará el informe de factibilidad técnica y jurídica.

Art. 834.- Resolución del Consejo Cantonal de Planificación. El Consejo Cantonal de Planificación emitirá una resolución favorable, toda vez se hayan consensuado y ajustado los contenidos del expediente de formulación del PUGS, además tomará como base el informe de factibilidad técnica actualizado y emitido por la Instancia Técnica Municipal encargada de la planificación territorial que recomiende la aprobación del correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 835.- De la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo por parte del Concejo Municipal. - Para la aprobación del PUGS por parte del Concejo Municipal, se deberá sujetar al procedimiento dispuesto en la normativa local vigente y además disponer de la siguiente documentación:

a) Expediente completo de formulación del PUGS validado por el Consejo Cantonal de Planificación, este deberá incluir las documentaciones referentes a las observaciones de los GAD parroquiales a cuya circunscripción territorial afecte el plan, las parroquias que conforman la misma y los análisis y contestaciones dadas a las observaciones de la ciudadanía.
b) Acta/s de reuniones efectuadas por el Consejo Cantonal de Planificación.
c) Resolución favorable expedida por el Consejo Cantonal de Planificación para la expedición del correspondiente PUGS.

Una vez discutidos los contenidos del PUGS, el Concejo Municipal deberá aprobar en una sola ordenanza el respectivo Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Sección Quinta
Estructura y Contenidos Mínimos del Plan de Uso y Gestión del Suelo y los Instrumentos de Planeamiento Territorial.

Art. 836.- El Plan de Uso y Gestión del suelo es el instrumento de planificación territorial y gestión que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT, permite articular la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos los GAD municipales pueden regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Tiene por objeto la ordenación del territorio del cantón para lograr un desarrollo armónico, sustentable, sostenible a través de una mejor utilización de los recursos

naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades de sus habitantes en el medio físico, regularizando su impacto, ambiental y social, con la finalidad de mejorar la calidad de vida.

Este instrumento será elaborado por el Consejo Cantonal de Planificación convocado por el Alcalde (unidad administrativa municipal encargada de la Planificación territorial), quien apoyará en la elaboración técnica, mediante un informe detallado y un plano resultado con la zonificación y normativa respectiva (polígonos definidos de uso y actuación urbanística), previo a su aprobación por parte del Consejo Municipal.

Art. 837.- Vigencia y Revisión. - El Plan de Uso y gestión del suelo, con la implementación de planes urbanísticos complementarios, planes parciales, planes maestros sectoriales y otros instrumentos de planeamiento, deberán ser aprobados dentro de las etapas de incorporación previstas para el uso, cumpliendo con las formalidades determinadas en la LOOTUGS.

El componente estructurante del PUGS estará vigente durante un período hasta seis meses después hasta superar la pandemia mundial del coronavirus los mismos que se ajustarán posteriormente con los planes correspondientes a partir de la fecha de aprobación mediante ordenanza por parte del concejo municipal; mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada periodo de gestión municipal.

En los periodos de actualización del PUGS se deberá respetar su componente estructurante, la coherencia con el PDOT, el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, los planes de los demás niveles de gobierno vigentes y los Planes Territoriales Diferenciados que tienen incidencia dentro de su jurisdicción.

En caso de ser necesaria la modificación al componente estructurante, se deberá justificar técnicamente mediante una evaluación, en coherencia al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT y su actualización, mediante procedimientos participativos y técnicos establecidos en la presente norma, en las siguientes circunstancias:

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

Art. 838.- Finalidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo tienen como objetivos, determinar la estructura urbano-rural del cantón; establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para su desarrollo en función de lo establecido en el PDOT y fortalecer sus vínculos e interdependencias; planificar el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, especialmente del suelo rural de expansión urbana, que promueva el uso y aprovechamiento responsable de las vocaciones del suelo; generar suelo para vivienda especialmente de interés social y los sistemas públicos de soporte; hacer cumplir el régimen de derechos y deberes de la propiedad y el reparto equitativo de cargas y beneficios en el desarrollo urbano; establecer los instrumentos de

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

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

Art. 839.- Contenidos mínimos del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - El PUGS deberá formularse de acuerdo con la siguiente estructura:

a) Componente Estructurante (PDOT)
b) Componente Urbanístico
c) Planes Urbanísticos Complementarios

Sección Sexta
Construcción del Componente Estructurante

Art. 840.- Diagnóstico. - Tomando como base el diagnóstico estratégico del PDOT cantonal, el diagnóstico del PUGS, identificado y relacionado con la emergencia de acuerdo a las alertas y a los momentos de la semaforización, complementará la situación de desarrollo cantonal, profundizando el análisis e interpretación de información conforme las escalas definidas en esta norma. Este análisis constituye una herramienta que facilitará la comprensión de la estructura cantonal urbano - rural, a partir de un análisis de los asentamientos humanos, sus sistemas públicos de soporte, estructura biofísica, riesgos, y caracterización socioeconómica.

Art. 841.- Enfoques del componente estructurante. - Deberá contemplar dos enfoques: el enfoque cantonal integral urbano-rural; y el enfoque de los asentamientos humanos.

Art. 842.- Enfoque cantonal integral (urbano-rural). - Además de tomar como base el diagnóstico estratégico del PDOT, y las condiciones situacionales de la emergencia, se deberá contar con la información a una escala máximo a 1:50000.

Información	Institución Responsable
División política administrativa	Secretaría Técnica del Comité Nacional de Limites Internos CONALI
Asentamientos humanos	GAD municipal IGM (Cartografía base)
Asentamientos humanos de hecho	GAD municipal IGM (Cartografía base)

Red Vial	MTOP (vías nacionales) GAD Provincial (vías interprovinciales) GAD Municipal(Vías Urbanas) IGM (Cartografía base)
Amenazas y riesgos de origen natural – antrópico	GAD ProvincialGAD municipal Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias
Sistema Nacional de Áreas Protegidas	Ministerio de Ambiente y AguaGAD Provincial GAD Municipal
Uso del suelo	Ministerio de Agricultura y Ganadería GAD Municipal
Capacidad del uso del suelo (Clases agrológicas – uso potencial)	Ministerio de Agricultura y Ganadería
Sistema Hidrográfico	Secretaria del Agua
Equipamiento social y de Seguridad	Ministerio de Salud PúblicaMinisterio de Educación Ministerio de Inclusión Económica y SocialMinisterio de Gobierno Ministerio de Deporte Instituto Nacional de Patrimonio Cultural
Infraestructura Productiva	Ministerio de Agricultura y Ganadería
Población y Vivienda	Instituto Nacional de Estadística y Censos
Territorio de las Comunidades, Pueblos yNacionalidades	INEC Ministerio de Agricultura y Ganadería Gobierno Autónomos Descentralizados Metropolitanos y Municipales

Art. 843.- Enfoque de los Asentamientos Humanos. - Para el enfoque de los asentamientos humanos, al menos se deberá contar con la información de partida, a una escala debe ser máximo de 1:5000, con excepción de la información de riesgos naturales, antrópicos y Sistema Nacional de Áreas Protegidas.

Información	Institución Responsable
Catastro Urbano y Rural	GAD municipio
Limites Urbanos/trama urbana	GAD municipio
Red Vial	GAD municipio
Gestión de Riesgos	GAD municipio
Uso del suelo	GAD municipio
Sistema público de soporte: cobertura de servicios básicos (agua potable, energía eléctrica,alcantarillado, disposición de residuos sólidos)	GAD municipio

Equipamiento Social (salud, seguridad, educación, áreas verdes, parques y plazas)	GAD municipio Ministerio de Salud Pública Ministerio de Educación Senescyt Ministerio de Gobierno y otros
Patrimonio Arquitectónico y Cultural	Ministerio de Cultura y Patrimonio GAD municipal
Población y Vivienda	Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

Art. 844.- Contenidos mínimos del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Corresponden a los siguientes:

a) Propuesta de ajuste de límites urbanos de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales;
b) Clasificación del suelo (urbano - rural del reajuste o la definición de los límites urbanos de cada uno de los asentamientos humanos concentrados, independiente de la asignación político- administrativa de la parroquia como urbana o rural);
c) Subclasificación del suelo ajustada, tomando como insumo la subclasificación previamente establecida en el PDOT;
d) Localización y descripción de la capacidad de los sistemas públicos de soporte;
e) Localización y descripción de las áreas de conservación ambientales, paisajísticas, patrimoniales, riesgos naturales-antrópicos, extractivas y productivas;
f) Distribución general de las actividades de los Asentamientos Humanos: Productivas, Extractivas, de Conservación y de Servicios;
g) Parámetros generales para la formulación de Planes Parciales en suelos rurales de expansión urbana o desarrollo de suelo urbano;
h) Trama urbana y cartografía temática que contenga la clasificación y subclasificación del suelo de acuerdo con los enfoques planteados; y,
i) Delimitación de riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, ajustándose dentro de la clasificación y subclasificación del suelo planteada.

Art. 845.- Clasificación del suelo y definición de los límites urbanos. - El componente estructurante deberá definir y ajustar con el detalle previsto para el enfoque cantonal integral y para el de asentamientos humanos, la clasificación y subclasificación del suelo que figura en el Modelo Territorial Deseado (MDT) de los PDOT, para lo cual se definirán los límites urbanos de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales existentes. Si existe algún otro asentamiento humano significativo para el GADM, podrá entrar en el análisis pertinente para la definición de los límites urbanos.

La clasificación del suelo será independiente a la división político-administrativa del cantón.

Sección Séptima
Delimitación Urbana

Art. 846.- Criterios para la definición de límites urbanos de cabeceras cantonales y parroquiales. Para definir los límites urbanos se deberán considerar los siguientes criterios:

a) Proyección poblacional de los asentamientos humanos hasta dentro de 12 años desde la elaboración del PUGS;
b) Densidad poblacional, o cantidad de personas que viven en una unidad de área (hectáreas o kilómetros cuadrados), en las zonas concentradas de población;
c) Consolidación de la ocupación de los predios (análisis del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja real de los predios, área construida por predio), infraestructura existente (pública y/o privada), sistemas viales, espacios públicos, equipamiento y áreas verdes;
d) Sistemas públicos de soporte que garanticen la dotación de servicios total o parcial en el sector;
e) Suelo urbano existente (consolidado) o suelo vacante existente para consolidar dentro de las áreas urbanas;
f) Suelo rural de expansión urbana existente, para proveer en un futuro la dotación paulatina de sistemas públicos de soporte;
g) Zonificación de riesgos naturales o antrópicos, de protección o productivos, considerando áreas sensibles y regulaciones definidos por los rectores del ramo (Capacidad de uso de las tierras / vocación / uso potencial);
h) Estructura predial, nivel de fraccionamiento predial, uniformidad, y extensión limitada de los linderos de los predios existentes, donde la producción agrícola sea impracticable;
i) Topografía y sistemas hídricos;
j) Actividades económicas predominantes en los asentamientos humanos, es decir, su vinculación o nivel de relacionamiento con actividades rurales;
k) Amanzanamiento, estructura vial regular;
l) Áreas de asentamientos humanos de hecho;
m) Áreas industriales;
n) Presencia de actividades que afecten la calidad de vida de la población; y,
o) Lineamientos de los planes territoriales diferenciados.

En ningún caso el área urbana podrá ser mayor a la capacidad actual o prevista de Provisión de los sistemas públicos de soporte (agua potable, energía eléctrica e infraestructura vial).

Art. 847.- Subclasificación del Suelo. - Definidos los límites urbanos con la correspondiente clasificación del suelo, el componente estructurante deberá subclasificar el suelo de la jurisdicción pertinente.

Al igual que la clasificación, la subclasificación del suelo en el cantón deberá ser independiente de la división político-administrativa cantonal y parroquial urbana y rural vigente.

La subclasificación del suelo deberá adoptar las categorías señaladas en los artículos 18 y 19 de la LOOTUGS en observancia a lo previsto en su reglamento de aplicación.

Enfoques de la subclasificación del suelo. - Se deberá realizar bajo dos enfoques: en primer lugar, la subclasificación del suelo rural a partir de la información de partida requerida en el enfoque cantonal integral, y posteriormente la subclasificación del suelo urbano a partir de la información de partida requerida para el enfoque de los asentamientos humanos, en ambos casos debe prevalecer la prevención del riesgo de desastres.

Art. 848.- Determinación de la subclasificación del suelo. - Se deberán definir cada una de las áreas correspondientes a la subclasificación del suelo pertinente, para lo cual se tomará como insumo la clasificación y subclasificación del suelo definidas preliminarmente en el Modelo Territorial Deseado del PDOT, mismas que se revisarán y ajustarán mediante la información detallada para los enfoques cantonales integrales y urbanos de los asentamientos humanos.

Se deberán considerar los lineamientos que expidan los rectores de ambiente, del agro, agua y riesgos para definir las subclasificaciones del suelo correspondientes.

Art. 849.- Suelo Rural de expansión urbana. - El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante al suelo urbano definido a nivel municipal, salvo excepciones plenamente justificadas en un Plan Parcial específico y autorizadas por el ente rector agrario.

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

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

Art. 850.- Criterios para la clasificación del suelo rural de expansión urbana. - Para definir la ubicación de la superficie del suelo rural de expansión urbana se deberán tomar en cuenta los siguientes criterios:

a) Las proyecciones de crecimiento poblacional dentro de los 12 años venideros y la capacidad de las áreas urbanas existentes para absorber dicho crecimiento;
b) La justificación de que el suelo urbano existente es insuficiente para acoger más urbanización debido a factores de consolidación, riesgos, conservación, entre otros:

xi. Que el suelo urbano no utilizado no permita acoger el crecimiento poblacional proyectado.
xii. La presencia de hacinamiento en las zonas consolidadas.
xiii. Presencia de zonas industriales de alto impacto que obliguen a no consolidar las zonas aledañas.
xiv. Una estructura predial deficiente que no permita una consolidación de áreas urbanas con buenas condiciones de habitabilidad.

c) La viabilidad de dotar de servicios básicos, equipamientos, y sistemas de transporte y movilidad a los nuevos desarrollos en los plazos o mediante los procesos previstos en el PDOT;
d) El impacto que los nuevos desarrollos puedan causar a áreas protegidas o ambientalmente sensibles, a sistemas hídricos, áreas productivas, actividades extractivas, actividades industriales de mediano o alto impacto, equipamientos e infraestructura de procesamiento de desechos, generación de energía, grandes equipamientos de transporte y comercialización de escala regional, y otros que puedan causar afectaciones a la salud y calidad de vida de la población;
e) La presencia de zonas de riesgo mitigable y no mitigable;
f) La topografía y sistemas hidrológicos;
g) La capacidad de los nuevos desarrollos para integrarse de manera adecuada al suelo urbano existente, a sus sistemas de transporte, vialidad y movilidad, equipamientos, y sistemas de servicios básicos domiciliarios;
h) El suelo rural de expansión urbana deberá definirse en aquella zona que tenga mayor posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

Art. 851.- Consideraciones. - Una vez definido el suelo rural de expansión urbana. - Definido el suelo rural de expansión urbana, al menos se deberán contemplar superficies de suelo para:

a) Los nuevos asentamientos humanos y de actividades productivas cuya implantación se prevea en la planificación.
b) El establecimiento de las áreas para los sistemas públicos de soporte necesarios para el desarrollo de las previsiones poblacionales referidas en el artículo anterior.

Sección Octava
Contenidos del Componente Urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo

Art. 852.- Del componente urbanístico. - Formulará las regulaciones respecto al uso y edificabilidad del suelo en función a la clasificación y subclasificación del suelo efectuada en el componente estructurante; complementariamente integrará los

diferentes instrumentos de gestión del suelo que permitirá implementar adecuadamente el PUGS de acuerdo a los objetivos estratégicos anclados al Modelo Territorial Deseado del PDOT.

Art. 853.- Contenidos mínimos del componente urbanístico. - El componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo deberá contener al menos las siguientes determinaciones:

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

Art. 854.- Definición de Polígonos de intervención Territorial - PIT. - Estos polígonos deberán formarse a partir de las subclasificaciones del suelo que constan en el PDOT y que han sido ajustadas en el componente estructurante del PUGS. La delimitación se realizará a partir de la información de partida disponible por el GADM y responderá a la homogeneidad en las características de ocupación como: áreas útiles construidas, áreas no urbanizables, predios vacantes, predios no vacantes, acceso a sistemas públicos de soporte, protección patrimonial, ambiental y de riesgos, y necesidad de aplicación de instrumentos de gestión del suelo.

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

1) Geomorfológico.
2) Edificabilidad.
3) Déficit cualitativo de vivienda.

4) Estado y edad de edificaciones.
5) Identificación de patrimonio material (arquitectónico, arqueológico).
6) Social (económica/cultural).
7) Economía familiar (fuentes de ingreso, capacidad de ahorro).
8) Organizaciones sociales.
9) Grupos vulnerables de atención prioritaria.
10) Composición étnica y de género.
11) Manifestaciones culturales y recreativas.
12) Lugares significantes, patrimonio inmaterial.
13) Grupos vulnerables de atención prioritaria.
14) Económico-productivo.
15) Identificación, cuantificación y caracterización de sectores y actividades económico-productivas.
16) Usos de suelo/vocación productiva.
17) Mercado de suelo e inmobiliario.
18) Paisajística-ambiental.
19) Fuentes de contaminación ambiental y paisajística.
20) Imagen urbana.
21) Capacidad de soporte del territorio o de grandes obras de infraestructura con alto impacto.
22) Riesgos naturales y antrópicos.
23) Zona de riesgos mitigables y no mitigables.

Art. 855.- La escala de definición de los PIT. - Corresponderá hasta 1:5000 para los pertenecientes a la clasificación del suelo urbano y hasta 1:50.000 para los pertenecientes a la clasificación del suelo rural.

Los PIT se codificarán en función a la clasificación y subclasificación del suelo definida y un valor numérico incremental, dando como resultado un código único para cada PIT

Art. 856.- Del aprovechamiento urbanístico. - De acuerdo al tratamiento urbanístico establecido para cada PIT, se deberán definir los usos y ocupaciones del suelo que normarán las actividades que se desarrollarán sobre cada polígono de intervención.

Art. 857.- De los usos del suelo. - Cada PIT deberá detallar un único uso general y deberá definir como usos específicos al menos: un uso principal y un uso complementario, de acuerdo a las definiciones establecidas en el artículo 22 y 23 de la LOOTUGS. Los usos restringidos y prohibidos serán definidos en función de cada una de las características de cada PIT.

Clases de usos del suelo, por su aprovechamiento. - Es la destinación asignada al suelo, conforme su clasificación y subclasificación en:

Uso general. - Es aquel uso definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario; usos presentados en suelo urbano consolidado, usos en suelo urbano no consolidado, usos

en suelo urbano de protección, usos en suelo rural de expansión urbana, uso de suelo rural y su clasificación.

Uso Específico. - Son aquellos que se detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido; y dentro de éste en:

Uso Principal. - Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.

Uso Complementario. - Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.

Uso Restringido. - Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.

Uso Prohibido. - Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona.

No se preverán usos específicos en excepciones puntuales que por las características propias del PIT sean justificadas técnicamente por el GAD Municipal de Pedernales, dentro del informe de factibilidad que realizará la dependencia municipal responsable de la planificación y que sustentará la aprobación del PUGS por parte del Concejo Municipal.

Art. 858.- De los destinos de los usos del suelo. - Dentro de los PIT distribuidos en cada clasificación y subclasificación del suelo definida en el componente estructurante del PUGS, los usos del suelo podrán tener los siguientes destinos, cuya terminología es de carácter obligatorio, más la subclasificación dependerá de la realidad de cada cantón.

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

   xv. Residencial de baja densidad. - son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura.
   xvi. Residencial de mediana densidad. - Son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.
   xvii. Residencial de alta densidad. - son zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura.

b) Uso comercial y de servicios. - Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso

exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.

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

d) Uso industrial - Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser:

xviii. Industrial de bajo impacto. - Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros).

xix. Industrial de mediano impacto. - Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadores, aserraderos, mecánicas semipesados y pesadas).

xx. Industrial del alto impacto. - Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes.)

xxi. Industrial de Alto Riesgo. - Corresponde a las industrias en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y substancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos.)

e) Uso Equipamiento. - Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como

barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.

f) Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural. - Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.

g) Uso Agropecuario. - Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

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

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

j) Uso de Protección Ecológica. - Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se

considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.

k) Uso de Aprovechamiento Extractivo. - Corresponde a espacios de suelo rural dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional, por la Dirección de Gestión Ambiental y servicios públicos del GAD Pedernales.

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

m) En los usos de suelo se deben distinguir las zonas de riesgo, en el suelo rural es importante la información de pendientes superiores a 30 grados; presencia de suelos inestables, susceptibles a movimientos en masa (deslizamientos, derrumbes) e información de isoyetas e isotermas en el mapa de riesgos correspondiente. En estas zonas se prohíbe todo tipo de edificación, debiendo conservar la vegetación existente.

Los Usos del Suelo se graficarán en polígonos escala 1:1000 en los mapas anexos al Plan de Uso y gestión de suelo.

Art. 859.- De la compatibilidad de usos de suelo. - Cada PIT deberá establecer las compatibilidades e incompatibilidades en el uso del suelo previstas para cada uno, y con ello la relación entre los usos: principal, complementario, restringido y prohibido.

Art. 860.- De la ocupación del suelo. - Cada PIT deberá detallar el nivel de aprovechamiento constructivo que se deberá implementar en función de la subclasificación del suelo y los usos asignados. Se propiciará la integración normativa en segmentos urbanos de características homogéneas para facilitar la implementación de infraestructura, servicios y equipamientos.

Esta ocupación se traducirá con la definición de los siguientes parámetros para cada PIT:

a) Forma de ocupación o retiros previstos (o no) para la habilitación de edificaciones;
b) Predio mínimo o extensión mínima para la subdivisión predial;
c) Frente mínimo previsto para la subdivisión predial;
d) Coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS), relación porcentual

entre el/las áreas/s edificada/s computable/s en planta baja respecto al área total del predio;

e) Coeficiente de ocupación del suelo total (COST), relación porcentual entre el/las áreas/s total/es edificada/s computable/s respecto al área total del predio;

f) Edificabilidad básica, capacidad de aprovechamiento constructivo libre de contraprestación para el propietario del predio, siempre será menor a la edificabilidad general máxima; y,

g) Edificabilidad general máxima, capacidad máxima de aprovechamiento constructivo previsto para cada PIT.

Art. 861.- Estándares urbanísticos. - En función de las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales en cada una de las jurisdicciones cantonales, el PUGS establecerá los parámetros de calidad específicos para el planeamiento y las actuaciones urbanísticas que se requieren para:

a) Dotación de espacios públicos;
b) Equipamiento;
c) Previsión del suelo para vivienda de interés social;
d) Protección y aprovechamiento del paisaje;
e) Conservación y protección del patrimonio natural y ecológico;
f) Protección y mitigación de riesgos; y,
g) Accesibilidad al medio físico y espacio público

Al respecto se deberán adoptar los estándares elaborados por las entidades rectoras correspondientes como obras públicas, ambiente, telecomunicaciones, educación, salud, entre otras.

Para la actuación urbanística y habilitación de edificaciones, será de obligatorio cumplimiento la Norma Ecuatoriana de la Construcción que corresponda.

Art. 862.- Incorpórese dentro de los componentes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente, los siguientes programas y proyectos en el marco de la emergencia COVID19:

1) Componente Biofísico

a) Ampliación, mejoramiento y/o dotación de sistemas de agua potable.
b) Plantas de tratamiento de aguas residuales y de hospitales.
c) Mejoramiento del sistema de gestión integral de residuos sólidos y protección de operadores de recolección de residuos sólidos y celdas hospitalarias.
d) Mejoramiento y tratamiento de calidad de aire.
e) Gestores ambientales.

2) Componente Económico Productivo

a) Sistema de Control de Comercio Formal, Informal y Mercados.
b) Ampliación y mejoramiento de mercados.
c) Sistema de comercialización en línea y a domicilio.

d) Sistema de abastecimiento y transporte de productos al consumidor.

3) Componente Socio Cultural

a) Sistema de ayuda humanitaria a los grupos vulnerables y movilidad humana.
b) Plan de equipamientos.
c) Sistema de equipamiento para albergues dirigido a personas vulnerables y en condiciones de movilidad humana.
d) Red de Centros de aislamiento temporal propuestos por la SNGRE.
e) Ampliación y mejoramiento del sistema cantonal de salud.

4) Componente Asentamientos Humanos

a) Cementerios.
b) Implementar insumos médicos y equipamiento salud.
c) Patios revisión y retención vehicular.
d) Vigilancia de espacio público.
e) Control de fumigación de vehículos y tránsito.

5) Componente Político Institucional

a) Teletrabajo.
b) Servicios digitales de gestión de trámites o Gobierno Electrónico.
c) Logística y Equipamientos de Protección.
d) Desinfección.

Sección Novena
Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios

Art. 863.- Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios. - Los planes urbanísticos complementarios - PUC son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo, y se clasifican en:

a) Planes maestros sectoriales;
b) Planes parciales; y,
c) Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

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

Art. 864.- Planes maestros sectoriales. - Su objetivo es detallar, desarrollar y/o implementar políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal; su iniciativa será cantonal o del ente rector nacional según la materia. Téngase como referencia a los planes viales, de movilidad y transporte, de agua y saneamiento ambiental, vivienda de interés social, dotación y mantenimiento

de equipamientos, sin exclusividad.[19]

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

Art. 865.- Contenidos Mínimos de los Planes Maestros Sectoriales. - Los Planes Maestros Sectoriales, deberán contener la siguiente información:

a) Diagnóstico de las condiciones actuales del sector entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales.

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

c) Determinación de las especificaciones técnicas específicas del plan.

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

Art. 866.- Los planes parciales. - Son instrumentos normativos y de planeamiento territorial 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 identificados previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.

Los planes parciales podrán ser de iniciativa pública o mixta; por excepción y, con la debida justificación, el plan parcial podrá modificar el componente urbanístico del plan de uso y gestión del suelo.

Art. 867.- Contenidos Mínimos de los Planes Parciales. - Deberán determinar lo establecido en el artículo 32 del Reglamento a la LOOTUGS y contendrán:

a) 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.

Art. 868.- Los planes parciales. - Son instrumentos normativos y de planeamiento territorial 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 identificados previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.

Los planes parciales podrán ser de iniciativa pública o mixta; por excepción y, con la debida justificación, el plan parcial podrá modificar el componente urbanístico del plan de uso y gestión del suelo.

Art. 869.- Contenidos Mínimos de los Planes Parciales. - Deberán determinar lo establecido en el artículo 32 del Reglamento a la LOOTUGS y contendrán:

a) Diagnóstico de las condiciones actuales, delimitación, características, estructura o condiciones físicas del área del plan y su entorno inmediato;
b) Análisis e incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, conforme los lineamientos del Ministerio de Agricultura y Ganadería [20] así como, del Ministerio del Ambiente;
c) Determinan programas y proyectos asociados al mejoramiento de sistemas públicos de soporte; dentro de estos se contempla a los programas para:
d) La regularización prioritaria de asentamientos de hecho con capacidad de integración urbana;
e) Regulación y reforzamiento de construcciones informales.
f) La relocalización de asentamientos de hecho en áreas de riesgo no mitigable.
g) Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales;
h) Delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.
a) Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal y en su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo;
b) Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio;
c) Mecanismos de gestión del suelo;
d) Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada; y,
e) Conclusiones y Anexos.

[19] De acuerdo a lo expuesto en el artículo 36 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Art. 870.- Desarrollo de los Planes Parciales. - Los planes parciales deberán complementar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios del área de actuación urbana y su incorporación con su entorno inmediato, bajo los siguientes parámetros:

a) Diagnóstico de las Condiciones Actuales: este contemplará un levantamiento de la situación actual de actuación urbana en la cual se desarrollará la propuesta

del Plan Parcial, definiendo:

I. La delimitación y características del área de actuación urbana y de expansión urbana.

II. Valor del suelo en función del uso actual, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.

III. Estructura o condiciones físicas y ambientales del área de actuación urbana y de expansión urbana y su relación con el entorno inmediato, considerando la escala de intervención.

IV. Estructura Predial.

V. Identificación y delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.

VI. Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.

VII. Condiciones de amenaza y riesgos de origen natural y antrópico.

b) Modelos de ocupación del suelo para el área de actuación urbana y de expansión urbana del plan parcial y normativa urbanística: En concordancia con los PDOT y PUGS se definirán los objetivos y directrices urbanísticas específicas del sector para determinar mecanismos de planificación y ordenamiento territorial, mediante:

i. Delimitación de afectaciones que restrinjan el derecho a construir respetando las áreas de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.

ii. Definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario; redes de abastecimiento de servicios públicos y la localización de equipamientos públicos y privados.

iii. Aplicación de la normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.

---

20 Artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala: "Control de la expansión urbana en predios rurales y el Reglamento General para la Aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en su artículo 3 y manual aprobado por el Comité de Gestión de Calidad del Servicio y Desarrollo Institucional el 12 de septiembre de 2019.

c) Instrumentos de Gestión del Suelo: Dependiendo del contexto de actuación del plan parcial se incluirán mecanismos de gestión que permitan al Gobierno Municipal de Pedernales incidir en las decisiones de su territorio, a través de:

i. Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios (unidades de actuación urbanística, entre otros).
ii. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial (reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, fraccionamiento, partición o subdivisión, cooperación entre participes, entre otros).
iii. Instrumentos para regular el mercado del suelo (derecho de adquisición preferente, declaración de desarrollo y construcción prioritaria, declaración de zonas especiales de interés social, anuncio del proyecto, afectaciones, derecho de superficie, banco de suelo, entre otros).
iv. Instrumentos de financiamiento de desarrollo urbano (concesión onerosa de derechos, entre otros).
v. Instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho (declaratoria de regularización prioritaria, entre otros).

d) Los instrumentos de gestión del suelo deberán observar lo señalado desde el artículo 47 hasta el artículo 76 de la LOOTUGS.

e) Mecanismos de Financiamiento: Los planes parciales, deberán adoptar un modelo de gestión con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios con la determinación de variables para el cálculo del valor del suelo, costo de construcción de infraestructura general y local.

Art. 871.- Planes Parciales para la gestión de suelo de interés social. - Serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares.

Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante Ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del Plan de Uso y Gestión del Suelo. La aprobación mediante ordenanza de estos planes será el único mecanismo utilizado para la regularización, titulación y registro de los predios resultantes de la subdivisión, sus contenidos serán los determinados en el artículo 33 del Reglamento de la LOOTUGS, la Normativa Legal vigente en cuanto a los "Lineamientos para Procesos de Regularización y Levantamiento de Información Periódica de los Asentamientos Humanos de Hecho" y demás legislación vigente.

Art. 872.- Otros instrumentos de Planeamiento Urbanístico. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedernales podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente, ni podrán modificar los contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

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.

Art. 873.- Aprobación de los Planes Complementarios. - Los Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios deberán aprobarse mediante ordenanza municipal.

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

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

Art. 874.- Vigencia y revisión de los Planes Urbanísticos Complementarios. - Los planes complementarios tendrán vigencia durante el plazo previsto por los GADS en cada uno de ellos. Serán revisados al finalizar el plazo previsto para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos:

a) Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto del crecimiento demográfico; del uso e intensidad de ocupación del suelo; o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcione datos que exijan una revisión o actualización.

b) Cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en general servicios públicos.

c) Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.

d) Por solicitud del órgano legislativo Municipal.

Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Municipal y la aplicación será evaluada periódicamente por el mismo cuerpo colegiado.

Art. 875.- Registro de los Planes Urbanísticos Complementarios. - El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de Pedernales, almacenará el repositorio de los Planes Urbanísticos Complementarios promulgados vía ordenanza bajo su responsabilidad.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Los propietarios de edificaciones privadas y las entidades públicas, en las que existan barreras arquitectónicas que impidan la circulación y acceso de personas con capacidades distintas, deben realizar las respectivas adecuaciones a accesos peatonales, circulaciones horizontales y verticales y equipamientos de servicio, de acuerdo a la normativa técnica establecida por el CONADIS, Normas NEC (Normas Ecuatorianas de la Construcción) y Art 785 PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032 para lo cual, se establece un tiempo perentorio de dos años, a partir de la aprobación de la presente Reforma para que se cumpla con esta disposición, sin perjuicio de someterse a las sanciones respectivas en caso de su incumplimiento.

SEGUNDA. - La Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial ejercerá la administración del catálogo de proyectos PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032, y establecerá los procedimientos que sean pertinentes para el registro de nuevos proyectos generados por las Coordinaciones Sectoriales, Direcciones, Unidades Desconcentradas o Adscritas y Empresas Públicas Municipales.

TERCERA. - La gestión de la Cooperación Internacional no reembolsable es responsabilidad de la Dirección de Cooperación Internacional e Interinstitucional. Se realizará de acuerdo con la priorización de los programas y proyectos establecidas en el modelo de gestión PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032 y los aprobados como prioritarios, por la máxima autoridad ejecutiva cantonal.

CUARTA. - Las Coordinaciones Sectoriales, y la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial, coordinarán los procedimientos para la ejecución y armonización PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032 con los PDOT de los otros niveles de gobierno, a través de los mecanismos de participación establecidas en la Constitución, la Ley y la Ordenanza del Sistema de Participación Ciudadana del GAD Municipal, en concordancia con el artículo 299 del COOTAD.

QUINTA. - La realización de estudios y ejecución de toda obra pública, referida a vialidad, infraestructura de servicios de agua potable, alcantarillado y construcción de todo tipo de equipamientos que consten en los respectivos POA de las Direcciones, Unidades Desconcentradas o Adscritas y Empresas Públicas Municipales, se ajustarán a las prioridades estratégicas del desarrollo, definidas en PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032 y aprobadas por el Consejo Cantonal de Planificación.

SEXTA. - Encárguese a la secretaria general y la Dirección de Comunicación del GAD Municipal, difundir íntegramente los contenidos PDOT-PUGS PEDERNALES 2020-2032 y de la Agenda en concordancia con el artículo 48 del Código de Planificación y Finanzas Públicas.

SÉPTIMA.- Para la cancelación de la hipoteca de la totalidad de los lotes que garantiza la ejecución de las obras de infraestructura de proyectos urbanísticos aprobados con el derogado ordenanza anterior, el mismo PRDU Plan Regulador De Desarrollo Urbano,

se procederá a su cancelación previo la suscripción del acta entrega - recepción de las obras ejecutadas entre los representantes legales de la Cooperativa de Vivienda, Urbanizaciones, Lotizaciones, Ciudadelas, Comités Pro Mejoras, Ciudadelas, entre otros, y los representantes legales del GAD Municipal de Pedernales, para lo cual, es necesario que exista los informes técnico y legal de la Dirección de Obras Públicas y Procuraduría Sindica.

Sin embargo, los propietarios de los lotes podrán en forma individual solicitar la referida cancelación, previo la presentación de los siguientes requisitos: Petición o solicitud dirigida al señor Alcalde o Alcaldesa, Copia de cédula y certificado de votación, y, Certificado de gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad, lo cual tendrá lugar únicamente si existen por lo menos el 60% de las obras de infraestructura construidas, preferentemente las obras básicas como: agua potable, alcantarillado sanitario y luz eléctrica, ante lo cual, el señor Alcalde o Alcaldesa, previo los informes técnico legales emitidos por la Dirección de Obras Públicas y Procuraduría Sindica, mediante Resolución procederá a cancelar este gravamen, que se hará conocer al Registro de la Propiedad para su respectiva marginación, consecuentemente Procuraduría Sindica elaborará la correspondiente minuta, previo el pago de la tasa administrativa; y, una vez concluido el trámite, el interesado/a deberá entregar una copia certificada e inscrita de la escritura en Procuraduría Sindica, para su archivo y registro correspondiente.

OCTAVA. - El GAD Municipal de Pedernales, creará una Unidad Técnica Multidisciplinaria que se encargará de realizar el seguimiento, actualización, evaluación y control del PDOT y la Agenda de Igualdad, sin interrumpir las competencias propias de cada nivel de gestión.

NOVENA: La Dirección Financiera, en la elaboración del presupuesto anual del GADM de Pedernales, en función de la planificación y de las prioridades institucionales, asignará el presupuesto equivalente a los recursos obtenidos por concepto de la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad operados a través de Proyectos o Planes Parciales Urbanísticos y Arquitectónicos para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, de conformidad con lo establecido en el Art.73 de la LOOTUGS.

DÉCIMA: La implementación de las medidas de mitigación a los impactos urbanos, ambientales y a la movilidad ocasionada por el proyecto o PPUA, será de entera responsabilidad del promotor y sus costos no serán imputables al pago por concesión onerosa de derechos establecidos en la presente ordenanza.

Tampoco serán imputables al pago en especie por concesión onerosa obras que beneficien directa y prioritariamente al promotor del Proyecto o PPUA, debiendo demostrarse que las obras conllevan un beneficio urbano cuyo alcance es mayor al del proyecto o PPUA.

DÉCIMA PRIMERA. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo tomará como referencia el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedernales y Plan de Gobierno Municipal 2019-2023 del alcalde Oscar

Arcentales Nieto, que tendrán plena concordancia y coherencia con el proceso de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

DÉCIMA SEGUNDA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedernales, deberá contar con un equipo técnico multidisciplinario interno o externo responsable de la formulación, socialización, ajuste y presentación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, así como de los respectivos Planes Urbanísticos Complementarios que correspondan.

Estos equipos deberán contar con los mínimos recursos tecnológicos que les permitan analizar, interpretar, y preparar toda la información relacionada con el Plan de Uso y Gestión del Suelo, así como con los Planes Urbanísticos Complementarios, para cuyo efecto estarán como responsables el Coordinador de Planeación y la Directora de Planificación.

DÉCIMA TERCERA. - Los estándares urbanísticos específicos que formarán parte del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo deberá sujetarse a las políticas y estándares nacionales vigentes y que se formulen por parte de las entidades sectoriales del gobierno Central competentes en cada una de sus ramas, entre éstas: ambiente, agua, agro, telecomunicaciones, riesgos, energía y recursos renovables, obra pública, equipamiento de salud, de educación, entre otras.

DÉCIMA CUARTA. - El Concejo Municipal mediante Ordenanza aprobará la delimitación urbana de barrios, parroquias y centros poblados pertenecientes al Cantón Pedernales. Una vez aprobada la delimitación urbana corresponde a la Máxima Autoridad del GADM Pedernales, mediante resolución motivada aprobar el proyecto urbanístico el mismo que será protocolizado en una notaría e inscrito en el Registro de la Propiedad, este proyecto será gestionado por la Subdirección de Legalización de Tierras.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Por esta sola ocasión se concederá Informe de Uso de Suelo Condicionado a personas naturales o jurídicas que hayan venido desarrollando actividades económicas en el cantón, antes del 15 de mayo de 2019 sin informe de uso de suelo compatible, excepto actividades que estén en contra de otras disposiciones legales vigentes, contravengan normas ambientales, de salud o afecten la convivencia y la seguridad ciudadana. Las personas naturales o jurídicas que se encuentren en esta situación, a partir de la aprobación de la presente reforma, tienen el plazo de 60 días para obtener Informe de Uso de Suelo Condicionado y la respectiva Patente Municipal y 2 años para reubicar su actividad; vencidos estos plazos, la Dirección Financiera y de la Unidad Control Territorial, procederán a la correspondiente clausura, en el ámbito de sus competencias.

SEGUNDA. - Encárguese a la Dirección de Planificación Institucional y Territorial, para que, en el plazo de sesenta (60) días a partir de la sanción de la presente Ordenanza, complete e incorpore la información estadística, mapas, tablas y gráficos, correspondientes a los componentes del PDOT en las fases de diagnóstico y propuesta, y los que incumban al PUGS en su componente urbanístico; de lo cual deberá conocer

el Consejo de Planificación Cantonal en el ámbito de sus competencias establecidas en el COPLAFIP, el mismo que, emitirá el informe favorable para conocimiento de la Comisión de Concejo respectiva. Esta, a su vez, elevará su informe al pleno del Concejo Cantonal quien, de así considerarlo, procederá a la reforma de la presente Ordenanza, conforme el procedimiento dispuesto en la LOOTUGS, su Reglamento y la Norma Técnica.

TERCERA. - En el plazo de hasta 80 días a partir de la sanción de la presente Ordenanza, el GAD Municipal reformará la Ordenanza de Sanciones e infracciones a las normas emitidas por el GADM Pedernales, ordenanza sustitutiva que reglamenta el uso del espacio y vía pública, ordenanza que regula el uso del suelo dentro del polígono de influencia inmediata del mercado municipal del cantón Pedernales.

CUARTA. - En el plazo de hasta 60 días a partir de la sanción de la presente Ordenanza, el GAD Municipal a través del órgano legislativo, dictará y regulará la normativa complementaria correspondiente a las competencias exclusivas del GAD Municipal, determinadas en la Constitución de la República del Ecuador y el COOTAD.

QUINTA. – A la aprobación, se derogará toda la normativa municipal que contradiga la presente ordenanza.

SEXTA: La Dirección encargada de la planificación del territorio del GADM Pedernales, actualizará las tablas anexas cada dos años, igualmente la Dirección de Catastros, Avalúos, Control de Construcciones y Registros actualizará los valores de la tierra como lo determina el artículo 496 del COOTAD, junto con la actualización de la Ordenanza Municipal que contiene el "*Plano del Valor de la Tierra de los Predios Urbanos y Rurales*" del GADM de Pedernales y/o el PUGS respectivamente. La actualización de dichos anexos tendrá un plazo de 60 días, y serán puestos en conocimiento y aprobación de la Comisión de Planificación y Presupuesto.

SÉPTIMA: Los **proyectos o** PPUA que hayan obtenido informe de viabilidad técnica por parte de la Dirección encargada de la planificación del territorio del GADM Pedernales y teniendo en cuenta los acuerdos que formalizan las contraprestaciones económicas o en obra que acompañaron al informe de viabilidad, podrán acogerse a dichos acuerdos.

OCTAVA: En el plazo de 30 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza **del PDOT 2027 y PUGS 2032**, la Dirección Financiera del GADM Pedernales, establecerá el procedimiento administrativo para efectuar el pago monetario de los valores por concesión onerosa, así como para suscribir el convenio de pago monetario.

NOVENA: En el plazo de 120 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza **del PDOT 2027 y PUGS 2032**, la Dirección encargada de la planificación del territorio, establecerá el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de las herramientas de gestión del suelo, Proyectos especiales y Planes Parciales Urbanísticos Arquitectónicos, observando lo dispuesto en la presente ordenanza e incorporando los formularios declarativos requeridos para el cálculo de las fórmulas de concesión onerosa.

DÉCIMA: Los proyectos que inicien sus tareas constructivas, demostrables por la obtención de su respectiva aprobación, informe preceptivo y notificación de inicio de obra a la Unidad de Control de Edificaciones o la que haga sus veces del GADM Pedernales, en el plazo de 12 meses contados a partir de la sanción de la presente ordenanza **del PDOT 2027 y PUGS 2032,** se beneficiarán de una reducción del 20% del valor total calculado por concepto de concesión onerosa.

Los propietarios y/o promotores de Proyectos o Planes Parciales Urbanísticos Arquitectónicos (PPUA), previo a la emisión del valor y pago de la concesión onerosa, presentarán a la entidad municipal encargada, los justificativos de inicio de tareas constructivas, los cuales sustentarán la aplicación del descuento, estipulada en el respectivo proyecto o la ordenanza específica de cada PPUA.

DÉCIMA PRIMERA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedernales continuará elaborando los estudios técnicos previstos en la LOOTUS y Reglamento a la LOOTUS y Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas; que permitan contar con los cuerpos normativos pertinentes (PDOT y PUGS) para planificar, transformar y gestionar el territorio y el Uso de Suelo del Cantón Pedernales. Con este fin se articularán y alinearan bajo la unidad de planificación, las unidades de control territorial, legalización, catastros, registro de la propiedad, riesgos, medio ambiente, las empresas públicas que gestionan: agua potable, aguas servidas, tratamiento de aguas residuales, recolección de desechos sólidos, a fin de tener instrumentos técnicos que permitan el control del territorio y la gestión del mismo.

Así mismo, levantar y estructurar dentro de su escala pertinente la información cartográfica de su competencia descrita en el presente instrumento y relacionada con el enfoque de los asentamientos humanos que se contemplará dentro del diagnóstico, componente estructurante y componente urbanístico del PUGS. Hasta que dicho levantamiento ocurra, se utilizará la información disponible en las escalas que se dispongan a la fecha de formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

DÉCIMA SEGUNDA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedernales dispondrán del catastro en las fases que se establezcan de conformidad con la normativa catastral que se expida por parte del organismo rector, según disposición transitoria novena de la LOOTUGS.

DÉCIMA TERCERA. - En caso de que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedernales requiera generar Planes Urbanísticos Complementarios al Plan de Uso y Gestión del Suelo, éstos deberán ser aprobados en cuanto se requieran a partir de la publicación de la presente normativa.

DÉCIMA CUARTA. - En caso de que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedernales requieran generar Planes Parciales específicos para el Suelo Rural de Expansión Urbana, éstos deberán ser aprobados en cuanto el área Técnica así lo requiera a partir de la publicación de la presente normativa.

DECIMA QUINTA. - En cuanto al manejo y control del patrimonio arqueológico y paleontológico del Cantón, la dirección de Patrimonio, cultura, deportes y recreación en conjunto con la dirección de Planificación institucional y ordenamiento territorial

emitirán en un plazo de 90 días el modelo de ordenanza al órgano legislativo para su tratamiento y aprobación.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese toda normativa municipal que se contraponga a los contenidos de la presente Ordenanza Municipal, de manera expresa la siguiente Ordenanza Municipal:

DISPOSICIÓN DEROGATORIA PRIMERA. - Deróguese la "**ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO 2032 DEL CANTÓN PEDERNALES**", promulgada el 10 de septiembre del 2021; y,

DISPOSICIÓN FINAL

Vigencia. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y, en la Gaceta Oficial del GAD Municipal y dominio WEB institucional.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedernales, a los catorce días del mes de marzo del año dos mil veinticinco, de conformidad a lo que dispone el Artículo 322 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Firmado electrónicamente por:
MANUEL ISIDRO PANEZO ROJAS
Validar únicamente con FirmaEC

Sr. Manuel Isidro Panezo Rojas
ALCALDE DEL GADM PEDERNALES

Firmado electrónicamente por:
RENE HERIBERTO COBENA SOLORZANO
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. René Heriberto Cobeña Solórzano
SECRETARIO GENERAL GADMCP

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA SUSTITUTIVA, QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DEL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO 2032 DEL CANTÓN PEDERNALES,** fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal, en primer y segundo debate, en las sesiones extraordinarias del 10 y 14 de marzo del año 2025 respectivamente, de conformidad en lo que dispone el inciso segundo del artículo 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Firmado electrónicamente por:
RENE HERIBERTO
COBENA SOLORZANO
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. René Heriberto Cobeña Solórzano
SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDERNALES

SECRETARÍA GENERAL: El 14 de marzo de 2025, a las 16H10, de conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase el presente cuerpo normativo al señor Alcalde, para su sanción y promulgación. - CÚMPLASE.

Firmado electrónicamente por:
RENE HERIBERTO
COBENA SOLORZANO
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. René Heriberto Cobeña Solórzano
SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDERNALES

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDERNALES. - Pedernales, 14 de marzo del 2025.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 en el inciso quinto del Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- SANCIONO.- LA **ORDENANZA SUSTITUTIVA, QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y**

ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DEL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO 2032 DEL CANTÓN PEDERNALES, para su promulgación y publicación.- Ejecútese.

Firmado electrónicamente por:
MANUEL ISIDRO
PANEZO ROJAS
Validar únicamente con FirmaEC

Sr. Manuel Isidro Panezo Rojas
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDERNALES

Proveyó y firmó la presente Ordenanza, el señor Manuel Isidro Panezo Rojas, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedernales en la fecha señalada. - Pedernales, 14 de marzo del 2025.-

CERTIFICO.-

Firmado electrónicamente por:
RENE HERIBERTO
COBENA SOLORZANO
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. René Heriberto Cobeña Solórzano
SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÒNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDERNALES



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/AM

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.