

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN BALSAS**

**ORDENANZA
No. 03-2025**

**SUSTITUTIVA QUE SANCIONA LA
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE
DESARROLLO Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL Y FORMULA EL PLAN
DE USO Y GESTIÓN DE SUELO**

**Nro. 03-2025**

**ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL
PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y FORMULA EL
PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN BALSAS.**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, reconoce al Ecuador como un Estado constitucional de derechos y justicia, en donde los derechos se constituyen como límites y vínculos del poder público, además, es norma jurídica de directa aplicación por cualquier persona, ante juez, jueza o autoridad competente.

La norma fundamental, en concordancia con lo señalado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establecen que el ordenamiento territorial es un proceso autónomo para gestionar el desarrollo y la organización del territorio, en coordinación con la planificación de los distintos niveles de gobierno, lo que permite construir un proyecto nacional coherente, siendo de responsabilidad exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, planificar el desarrollo y ordenamiento territorial, así como el control del uso y gestión del suelo, contando con la participación activa de la ciudadanía a través de sus representantes.

Esta planificación permite proyectar espacialmente las políticas sociales, económicas y ambientales para garantizar un nivel de vida adecuado a la población, priorizando la preservación del ambiente para las generaciones futuras. Además, estas leyes destacan la función social y ambiental de la tierra, la primacía del interés general sobre el particular y la distribución justa de cargas y beneficios como principios fundamentales del ordenamiento territorial.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas definen los principios de un Plan de Ordenamiento Territorial, entre ellos, la promoción del desarrollo sustentable para garantizar el buen vivir y la construcción de equidad e inclusión en el territorio; el fomento de actividades productivas y agropecuarias; la prestación equitativa de servicios públicos; y, construcción de un hábitat y vivienda seguros y saludables.

La presente ordenanza tiene como objetivo primordial actualizar los objetivos estratégicos, metas de resultados, programas y proyectos contemplados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Balsas. Esta actualización se fundamenta en la necesidad de ajustar el plan a las dinámicas cambiantes del territorio y alinearlos con las nuevas realidades y desafíos que enfrenta el cantón.

Actualmente, los cambios demográficos, económicos, ambientales y sociales experimentados en el cantón Balsas, demandan una actualización de las estrategias y acciones planificadas para alcanzar un desarrollo sostenible e inclusivo. Esta ordenanza responde a dichas demandas, adaptando las regulaciones a la realidad presente y futura del

cantón, ajustando los componentes del PDOT para garantizar su vigencia y capacidad de respuesta a las nuevas circunstancias; buscando fortalecer los objetivos estratégicos, redefinir las metas de resultados, optimizar los programas y proyectos, y establecer mecanismos de seguimiento y evaluación más robustos.

La presente ordenanza se enmarca en el mandato constitucional y legal que obliga a los gobiernos autónomos descentralizados a planificar su desarrollo de manera participativa y articulada con los diferentes niveles de gobierno. En este sentido, la actualización del PDOT del cantón Balsas se ha llevado a cabo con la participación activa de la ciudadanía y en coordinación con las instituciones competentes.

Adicionalmente, es obligación principal de todos los gobiernos autónomos descentralizados municipales, procurar el buen vivir o sumak kawsay a través del bienestar material o real de toda la colectividad, garantizando el ejercicio de los derechos previstos en la Constitución, leyes e instrumentos internacionales de derechos humanos.

La actualización del PDOT es un paso fundamental para asegurar que el cantón Balsas cuente con una hoja de ruta clara y actualizada para su desarrollo futuro. A través de esta ordenanza, se sientan las bases para una gestión territorial más eficiente, transparente y participativa, que permita alcanzar los objetivos de bienestar social, crecimiento económico y sostenibilidad ambiental establecidos en el plan.

La implementación de esta ordenanza será monitoreada y evaluada periódicamente, a fin de verificar su eficacia en el cumplimiento de los objetivos del PDOT y realizar los ajustes que sean necesarios para garantizar un desarrollo urbano sostenible y equitativo en beneficio de todos los habitantes del cantón.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALSAS.

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 276, dispone 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, determina: "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 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, reza: "El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y

ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad (...) 3. Asegurando que todas las instituciones públicas y privadas incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión (...);

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

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

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

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

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

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

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 41, dispone: "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, referente a las disposiciones generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, establece que: "(...) Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Consejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios: (...) Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados";

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 46 ordena: "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 Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 47 dispone: "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 Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 50 manifiesta: "Los gobiernos autónomos descentralizados deberán realizar un monitoreo periódico de las metas propuestas en sus planes y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. La Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, 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 señala: "Los planes de inversión del presupuesto general del Estado serán formulados por la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo. En el ámbito de las Empresas Públicas, Banca Pública, Seguridad Social y gobiernos autónomos descentralizados, cada entidad formulará sus respectivos planes de inversión";

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

Que, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 8 señala: "Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente

justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria: a) Al inicio de gestión de las autoridades locales. b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial. c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre”;

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

Que, el cantón Balsas, en respuesta al desarrollo y crecimiento de su territorio, necesita una planificación coherente, que promueva un cantón inclusivo, igualitario, equitativo, que garantice el ejercicio de derechos a sus habitantes, así como asegure el manejo adecuado del ambiente y la protección de los recursos naturales, permitiendo vivir en un ambiente sano, saludable y seguro, con una movilidad eficiente y sostenible; y, una gestión pública transparente y eficiente;

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

EXPIDE LA:

ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y FORMULA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN BALSAS.

LIBRO I

Plan de desarrollo y ordenamiento territorial

TÍTULO PRIMERO

Disposiciones de carácter general

CAPÍTULO I

Objeto, ámbito, naturaleza, finalidad y vigencia.

Artículo 1. Objeto del plan.

La presente Ordenanza tiene por objeto actualizar los objetivos estratégicos, metas de resultados, programas y proyectos contemplados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Balsas, a fin de ajustarlo a las dinámicas cambiantes del territorio y alinearlos con las nuevas realidades y desafíos que enfrenta el cantón, asegurando así su pertinencia y eficacia en el contexto actual.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

La aplicación de la Ordenanza que sanciona el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial comprende el territorio de jurisdicción del cantón Balsas, provincia de El Oro. Será de aplicación obligatoria por parte de las personas, sean naturales o jurídicas, públicas o privadas, que realicen actividades en el suelo del cantón Balsas, de conformidad con la naturaleza de los instrumentos de planificación definidos en la ley.

Artículo 3. *Naturaleza del plan.*

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Balsas, es una herramienta técnica, legal, administrativa, social, financiera; y, un instrumento de planificación de desarrollo que busca ordenar, conciliar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos; las actividades económicas-productivas y el manejo de los recursos naturales, en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo; conforme lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPYFP) y demás normativa vigente aplicable a la materia.

Artículo 4. *Finalidad del Plan.*

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

Artículo 5. *Vigencia y efectos.*

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Balsas, tendrá vigencia de **10** años, a partir de su publicación en su gaceta oficial; la página web del GAD Municipal del Cantón Balsas; y, el Registro Oficial, conforme lo dispone el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y el Artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas; debiendo actualizarse en las circunstancias previstas en el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, será público, y puesto a disposición de la ciudadanía, permitiendo que cualquier persona pueda consultarlo y acceder a su contenido a través del portal web institucional que GAD Municipal del Cantón Balsas; y/o de forma física en las dependencias municipales encargadas de su ejecución y difusión.

CAPÍTULO II

Contenidos del plan de desarrollo y ordenamiento territorial

Artículo 6. Contenidos del plan.

Los contenidos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial son:

1. Preparatoria-informativa;
2. Diagnóstico;
3. Propuesta; y,
4. Modelo de gestión.

Artículo 7. Preparatoria-informativa.

Esta fase constituye el punto de partida para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Balsas, inicia con el análisis del PDOT vigente; se identifica el avance y resultados obtenidos, señalándose aquellos procesos que deben ser complementados o actualizados. Además, se establecen las causas de incumplimiento para establecer las estrategias que permitan cumplir con las metas y objetivos del Plan. Una vez analizado el PDOT vigente, el GAD identificará y priorizará los programas y/o proyectos que deben tener continuidad, y determinar temas clave para el nuevo periodo de gestión. Por último, se realizará una revisión de las determinantes establecidas por los instrumentos de planificación de nivel superior y la normativa vigente en el ámbito de las competencias del GAD Municipal

Artículo 8. Diagnóstico.

En esta fase se parte de una caracterización general del área de estudio; luego se realiza un análisis de las interacciones que se producen en el territorio cantonal entre los sistemas: físico ambiental, económico productivo, sociocultural, asentamientos humanos y político institucional. A continuación, se realiza el análisis estratégico en donde se sistematizan los problemas y potencialidades identificadas, los desafíos a alcanzar para resolver la problemática o el desarrollo de la potencialidad; considerando las competencias del GAD, los grupos de atención prioritaria y la disponibilidad presupuestaria para su cumplimiento. Posteriormente se desarrolla la priorización de los problemas y potencialidades identificados, considerando criterios como: Apoyo a sectores vulnerables, urgencia, ámbito territorial, capacidad institucional, etc. Finalmente se concluirá el análisis con la representación gráfica del modelo actual del territorio.

Artículo 9. Propuesta.

La propuesta por su parte comprende el conjunto de decisiones concertadas y articuladas entre los actores territoriales con el objeto de alcanzar una situación deseada para fomentar las potencialidades y resolver las problemáticas identificadas en el diagnóstico, a mediano y largo plazo. Reflejará la visión (mirada prospectiva del territorio), objetivos estratégicos de desarrollo, políticas, estrategias, metas e indicadores sobre un modelo territorial deseado para mejorar la calidad de vida de la población.

Artículo 10. Modelo de gestión.

El modelo de gestión del PDOT es el conjunto de procedimientos y acciones que encaminan a la implementación de la propuesta del PDOT. Requiere de estructura organizacional del GAD, acorde a sus necesidades, y a la articulación entre actores territoriales para solventar

problemas y fomentar potencialidades identificadas en el Diagnóstico y alcanzar los objetivos, estrategias, políticas, planes, programas, proyectos planteados en el componente de propuesta.

Artículo 11. Documentos del plan de desarrollo y ordenamiento territorial.

Forman parte integrante del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Balsas, los siguientes documentos que se anexan:

1. Fase 1. Preparatoria-informativa.
2. Fase 2. Diagnóstico.
3. Fase 3. Propuesta.
4. Fase 4. Modelo de gestión.
5. Fase 5. Cartografía temática.
6. Fase 6. Propuesta de Ordenanza que sanciona la Actualización del PDOT.
7. Fase 7. Resumen ejecutivo.

TITULO SEGUNDO.

Propuesta de ordenamiento territorial.

CAPÍTULO I

Visión y objetivos de desarrollo.

Artículo 12. Visión de desarrollo.

El cantón Balsas al año 2034, garantiza un equilibrio entre conservación ambiental y desarrollo, con planificación, participación y adaptación climática sostenible; mejora integralmente las condiciones sociales en relación a salud y educación de calidad con énfasis en el apoyo hacia los grupos de atención prioritaria, promoviendo su cohesión social, manteniendo su cultura mediante el rescate y difusión de su patrimonio tangible e intangible; impulsa el potencial agropecuario, turístico y cultural mediante un plan integral de negocios creando las cadenas de valor en los productos, turísticos, agrícolas y pecuarios apoyando a las comunidades rurales y las iniciativas de emprendimientos empresariales; mejora la calidad de vida de la población mediante la provisión eficiente de servicios básicos, equipamientos y espacios públicos de calidad, garantizando la movilidad segura y accesible para todos los habitantes y la implementación de un efectivo control y gestión del territorio; fortalece la institucionalidad del GAD de Balsas, promoviendo la transparencia, la participación ciudadana y la mejora continua de la gestión pública.

Artículo 13. Objetivos estratégicos de desarrollo.

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

Objetivo. Sistema político institucional.

1. **Fortalecer la institucionalidad del GAD Municipal del Cantón Balsas, promoviendo la transparencia, la participación ciudadana y la mejora continua de la gestión pública.**

Este objetivo prevé un GAD Municipal fortalecido, que promueva la transparencia en su gestión, fomente la participación ciudadana activa y garantice una mejora continua en la calidad de los servicios públicos. La eficiencia administrativa y la toma de decisiones participativas serán fundamentales para consolidar la confianza de la población en sus instituciones y asegurar un desarrollo sostenible.

Objetivo. Sistema físico ambiental.

2. Garantizar un equilibrio entre conservación ambiental y desarrollo, con planificación, participación y adaptación climática sostenible.

Este objetivo plantea un equilibrio entre el desarrollo económico y la conservación del medio ambiente, mediante una planificación integral que involucre a las comunidades en la toma de decisiones y promueva la adaptación climática sostenible. La preservación de los ecosistemas y el uso responsable de los recursos naturales se integrarán con las actividades productivas, garantizando un crecimiento económico que respete y proteja el entorno natural.

Objetivo. Sistema socio cultural.

3. Mejorar integralmente las condiciones sociales en relación con salud y educación de calidad con énfasis en el apoyo hacia los grupos de atención prioritaria, promoviendo su cohesión social, así como mantener su cultura mediante el rescate y difusión de su patrimonio tangible e intangible.

Con este objetivo se espera contar con una mejora significativa en las condiciones sociales del cantón, con acceso a servicios de salud y educación de calidad, especialmente para los grupos de atención prioritaria. Se promoverá la cohesión social mediante el apoyo a estos grupos y el rescate y difusión del patrimonio cultural tangible e intangible, consolidando la identidad cultural del cantón y fortaleciendo el sentido de pertenencia de la población.

Objetivo. Sistema económico productivo.

4. Impulsar el potencial agropecuario, turístico y cultural mediante un plan integral de negocios creando las cadenas de valor en los productos, turísticos, agrícolas y pecuarios apoyando a las comunidades rurales y las iniciativas de emprendimientos empresariales.

Se contempla al año horizonte de planificación contar con un plan integral de negocios que potencie las cadenas de valor de los sectores agrícola, pecuario y turístico. Las comunidades rurales y los emprendedores locales serán apoyados para desarrollar productos y servicios competitivos, fortaleciendo la economía local y mejorando las condiciones de vida de la población. Se promoverá el turismo sostenible, vinculado a la cultura y la producción agropecuaria del cantón.

Objetivo. Sistema de asentamientos humanos.

- 5. Mejorar la calidad de vida de la población mediante la provisión eficiente de servicios básicos, equipamientos y espacios públicos de calidad, garantizando la movilidad segura y accesible para todos los habitantes y la implementación de un efectivo control y gestión del territorio.**

La provisión eficiente de servicios básicos, equipamientos y espacios públicos de calidad será prioritaria para mejorar la calidad de vida de los habitantes. Se garantizará una movilidad segura y accesible para todos, y se implementará un control efectivo del territorio que promueva la planificación ordenada y el uso racional del suelo. Además, se reforzará la infraestructura para asegurar un crecimiento urbano que esté en armonía con las necesidades sociales y ambientales.

CAPITULO II

De la estructura territorial

Artículo 14. Las categorías de ordenamiento territorial.

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

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

Las categorías de ordenación territorial identificadas son:

COT. Agroforestal.

Plantación o siembra de especies arbóreas, tanto con un fin de producción como de protección ecológica. Plantaciones o siembra de especies arbóreas o arbustivas, así como tareas silvícolas con el manejo correspondiente. Ocupa una superficie de 5,63 has, equivalente al 0,08% del territorio.

COT. Áreas de recuperación ambiental.

Debe ser destinada a desarrollar actividades de forestación, reforestación y revegetación. Ocupa una superficie de 3,91 Ha, equivalente al 0,06% del territorio.

COT. Áreas naturales de protección - Bosque Nativo.

Se encuentra distribuido en todo el cantón. La superficie boscosa que conserva inalterables sus características naturales. Esto quiere decir que se trata de bosques que no han sido modificados por el ser humano a través de sus acciones. Ocupa una superficie de 2366,12 Ha, equivalente al 34,41% del territorio. Dentro de estas áreas es posible reconocer Áreas de Conservación Municipal y Uso Sustentable – ACMUS.

COT. Áreas naturales de protección – Vegetación Arbustiva y Herbácea

La vegetación arbustiva compuesta por arbustos y pequeños árboles, y la vegetación herbácea por hierbas y plantas de corta altura, estos forman la estructura de un bosque y proporcionan diversos hábitats y recursos para la vida silvestre. Ocupa una superficie de 814,58 Ha, equivalente al 11,85% del territorio. Dentro de estas áreas es posible reconocer Áreas de Conservación Municipal y Uso Sustentable – ACMUS.

COT. Áreas agropecuarias con restricciones

En estas tierras el desarrollo de los cultivos se ve disminuido, siendo necesarias prácticas especiales de manejo y conservación en los recursos suelo y agua. Ocupa una superficie de 3238,58 Ha, equivalente al 47,10% del territorio.

COT. Áreas agropecuarias sin restricciones

Las tierras en áreas agropecuarias sin restricción son fácilmente trabajables y sin limitaciones que interfieran en las labores de maquinaria, pueden ser utilizadas para el desarrollo de actividades agropecuarias adaptadas ecológicamente la zona. Ocupa una superficie de 67,16 Ha, equivalente al 0,98% del territorio.

COT. Áreas de interés hídrico

Referente a cauces, ecosistemas asociados, zonas de recarga y regulación hídrica, zonas inundables y zonas de restricción; Servidumbres ecológicas (franjas de protección ribereña, márgenes de protección de laderas en ríos); Zona de protección hidráulica. Ocupa una superficie de 4,23 Ha, equivalente al 0,06% del territorio.

COT. Asentamientos Humanos Concentrados (Suelo Rural)

Contempla los asentamientos humanos en suelo rural con funciones muy básicas, y que por su conformación y dispersión no son objeto de una delimitación. Ocupa una superficie de 9,77, Ha equivalente al 0,14% del territorio.

COT. Asentamientos Humanos Concentrados (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. Ocupa una superficie de 252,86 Ha, equivalente al 3,68% del territorio.

COT. Infraestructura Avícola

La infraestructura avícola es esencial para la cría y producción eficiente de aves de corral, como pollos y gallinas. Ocupa una superficie de 102,85 Ha, equivalente al 1,50% del territorio.

COT. Infraestructura Pecuaria

Pecuaria se refiere a todo lo relacionado con la ganadería y la cría, manejo y procesamiento de animales, específicamente en esta categoría hace referencia a la infraestructura de granjas porcinas. Ocupa una superficie de 9,97 Ha, equivalente al 0,15% del territorio.

Tabla 1. Categorías de Ordenación Territorial

Categorías de Ordenación Territorial	Área Ha	Porcentaje
Agroforestal	5,63	0,08%
Área de recuperación ambiental	3,91	0,06%
Área natural de protección - Bosque Nativo	2366,12	34,41%
Área natural de protección - Vegetación Arbustiva y Herbácea	814,58	11,85%
Áreas agropecuarias con restricciones	3238,58	47,10%
Áreas agropecuarias sin restricciones	67,16	0,98%
Áreas de interés del recurso hídrico	4,23	0,06%
Asentamientos humanos concentrados (Suelo Rural)	9,77	0,14%
Asentamientos humanos concentrados (Suelo Urbano)	252,86	3,68%
Infraestructura Avícola	102,85	1,50%
Infraestructura Pecuaria	9,97	0,15%
Total	6875,66	100,00%

Elaboración: Equipo Consultor PDOT BALSAS 2023-2027.

Artículo 15. Jerarquía de asentamientos

La jerarquía propuesta para el sistema de asentamientos del cantón Balsas y los factores considerados para el establecimiento de esta; como parte del nuevo modelo territorial; conforme lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Cantonal, son:

Jerarquía 1. Nodo cantonal menor. Ciudad de Balsas.

En concordancia con la Agenda Zonal 7, se propone que la ciudad de Balsas se convierta en un Nodo Menor Cantonal (población menor a 10.000 habitantes). Con respecto a la base económica cantonal, acoger actividades turísticas aprovechando el potencial cultural, y natural que posee. Control y regulación estricta de las actividades primarias (granjas avícolas y porcinas). En cuanto a la movilidad y conectividad, disponer de una red vial cantonal (Estatal, provincial y urbana), servicios de transporte eficientes e inclusivos. Con respecto a la prestación de los servicios de la salud, hallarse dotada de centros de salud. En cuanto a la prestación de los servicios de educación, disponer de unidades educativas y escuelas de educación básica. Factores considerados:

- a. Centralidad político-administrativa de nivel cantonal.
- b. Centralidad de intercambio y servicios de nivel cantonal.
- c. Centralidad de equipamiento urbano mayor; y,
- d. Centralidad residencial mayor.

Jerarquía 2. Nodo parroquial. Cabecera parroquial Bellamaría.

Este asentamiento tendrá, en términos generales, roles y funciones vinculados a la provisión de servicios de apoyo a las actividades productivas del cantón; adicionalmente se debe fortalecer esta centralidad considerando su condición político-administrativa; en este sentido se deberán considerar los siguientes aspectos: i) Se propone la densificación de estas áreas y por consiguiente la complementación de servicios básicos, priorizando las áreas delimitadas como urbanas; y, ii) Por su ubicación en el contexto cantonal debe constituirse en centralidad

de apoyo de mediana diversidad, complejidad de roles y funciones a nivel cantonal, en los ámbitos agrícolas, manufacturas, artesanías, turismo y servicios de logística.

Como factores para el establecimiento del nuevo rol se ha considerado:

- a. Centralidad político-administrativa de nivel parroquial.
- b. Centralidad de intercambio y servicios de nivel medio
- c. Centralidad de equipamiento parroquial.
- d. Centralidad residencial menor.

Jerarquía 3. Nodos de apoyo básico. Comunidades.

Son asentamientos definidos básicamente por la presencia mínima de equipamientos o alguna concentración mínima de viviendas. Se prevé para estas centralidades funciones muy primarias o básicas que satisfagan a la población asentada en ellas y en sus áreas de influencia.

TITULO TERCERO Modelo de gestión

CAPÍTULO I Seguimiento, evaluación y actualización

Artículo 16. Modelo de gestión.

El modelo de gestión del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial es un instrumento que determina los responsables y la forma de articulación, las estrategias a implementarse para la consecución de las metas y objetivos definidos en la fase de propuesta.

La gestión del PDOT se articulará con el Plan Nacional de Desarrollo (PND) y los planes sectoriales, garantizando la participación de actores locales, comunitarios y privados, con el fin de asegurar el desarrollo sostenible y equitativo del cantón.

Artículo 17. Objetivo del modelo de gestión.

El modelo de gestión tiene los siguientes objetivos principales:

1. Asegurar la implementación eficiente de las estrategias y políticas del PDOT mediante la coordinación entre los distintos actores públicos y privados.
2. Promover la participación ciudadana y la transparencia en la ejecución de los proyectos.
3. Evaluar y retroalimentar permanentemente los avances del PDOT para realizar los ajustes necesarios en las metas, cronogramas y presupuestos.

Artículo 18. Seguimiento y evaluación.

El seguimiento y evaluación es un proceso de ejecución y acompañamiento de la gestión del PDOT, en donde se consideran las decisiones más adecuadas y oportunas para alcanzar los objetivos y metas propuestas, monitoreando su grado de cumplimiento y el nivel de avance del Plan.

El GAD Municipal del cantón Balsas, a través de la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial, verificará y evaluará la implementación, avance y resultados del

Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, de conformidad a los lineamientos establecidos por las autoridades competentes, sea el Consejo Nacional de Planificación, la Secretaría Nacional de Planificación; o, cualquier órgano creado para el efecto. Esta dirección realizará un monitoreo periódico de las metas propuestas en el PDOT y evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran, debiendo reportar anualmente a la Secretaría Nacional de Planificación; y, poner en conocimiento del Consejo Municipal y del Consejo Cantonal de Planificación, mediante el respectivo informe de seguimiento y evaluación.

Previo a la aprobación de proyectos de inversión, se requerirá un informe favorable por parte la Dirección Financiera del GAD Municipal del cantón Balsas, que demuestre cómo estos proyectos contribuyen a alcanzar los objetivos y metas del PDOT.

La Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial, deberá estructurar o acoplar una Unidad Responsable del PDOT, la cual formará parte de esta Dirección, pero con relación directa con cada una de las Direcciones del GAD Municipal; el Consejo de Planificación y las instancias del Sistema de Gestión y Participación Ciudadana.

La Unidad Responsable del PDOT, deberá estructurar: a. un equipo técnico responsable para la implementación del PDOT; y, b. un equipo técnico responsable para el seguimiento. El equipo que implementará el PDOT, no podrá intervenir posteriormente en el seguimiento de este.

El seguimiento no consistirá únicamente en reportar resultados, sino en efectuar un análisis de las situaciones a destacar y las que deben ser corregidas, identificando las causas y consecuencias del incumplimiento de las metas.

Artículo 19. Funciones de la Unidad Responsable del PDOT

Esta unidad tendría como funciones básicas:

1. La coordinación y seguimiento técnico interno de la ejecución del PDOT. (Preparación de informes de cumplimiento y documentos para tratar en el Comité Técnico Interno).
2. Aplicación de las estrategias de articulación con el ejecutivo y con otros niveles de gobierno (provincial y ministerios)
3. Preparar documentos e informes para ser el vínculo entre GAD con el Consejo Cantonal en temas de PDOT.
4. Preparar documentos e informes para ser el vínculo con el Consejo Ciudadano.
5. Preparar documentos e informes para presentar seguimiento del PDOT al ente rector de Planificación (SECRETARÍA NACIONAL DE PLANIFICACIÓN) a través de la plataforma SIGAD
6. Conformar un Comité Técnico Interno, presidido por el Alcalde o Alcaldesa, e integrado por todos los directores y/o jefes departamentales del GAD, con una Secretaría Técnica ejercida por el técnico o unidad mencionada en el punto anterior, que coordine al interno la ejecución del PDOT.

Artículo 20. Del informe de seguimiento y evaluación.

El Informe de seguimiento y evaluación es un documento técnico que analiza el progreso y los resultados de la implementación de un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT). Su principal objetivo es dar seguimiento y monitoreo al avance en el cumplimiento de metas y la ejecución de los proyectos, luego de realizar los procesos participativos y monitorear los avances en el sistema informático previsto para el caso.

Este informe será emitido anualmente por la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial; y, Financiera, con el propósito de monitorear el avance en el cumplimiento de metas y en la ejecución de los programas y/o proyectos; y, reportado a la Secretaría Nacional de Planificación; Concejo Municipal; y, Consejo Cantonal de Planificación.

El informe deberá contener al menos los siguientes componentes:

1. Descripción clara y precisa del propósito del informe;
2. Identificación del alcance y la periodicidad;
3. Delimitación del método y la técnica para la implementación de los procesos de seguimiento y evaluación.
4. Detalle de los procesos que se realizaron y los insumos utilizados.
5. Detalle de los productos resultantes del proceso de seguimiento y evaluación, señalando el contenido de cada uno y las fuentes de información.
6. Descripción clara y precisa del proceso de socialización de los resultados del seguimiento y evaluación al interno de la institución y a la ciudadanía.
7. Conclusiones y recomendaciones;
8. Anexos, si son pertinentes; y,
9. Firma de responsabilidad.

Artículo 21. Modificación del Plan.

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

Artículo 22. Del cumplimiento y reporte de metas.

Las Direcciones requirentes o ejecutoras de los diferentes programas y proyectos; contratos de ejecución de obras; adquisición de bienes; prestación de servicios, incluidos los de consultorías, deberán reportar a la Unidad Responsable del PDOT y a la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el cumplimiento de las metas establecidas para el periodo, considerando los tiempos señalados para su ejecución.

La Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial, reportará anualmente al ente rector de la planificación nacional, el cumplimiento de metas, de conformidad con lo establecido en los artículos 50 y 51 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

Artículo 23. Aprobación Presupuestaria.

De conformidad con lo previsto en la ley, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Balsas, deberá asegurar que el presupuesto anual para sus operaciones esté alineado con los objetivos y metas definidas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón.

LIBRO II

Plan de uso y gestión del suelo.

TÍTULO PRIMERO.

Disposiciones de carácter general

CAPÍTULO I.

Disposiciones previas.

Artículo 24. Objeto.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) fija los parámetros, regulaciones y normas específicas para el uso, ocupación, edificación y subdivisiones del suelo en el territorio urbano y rural del cantón Balsas, estableciendo su régimen jurídico y las normas para su desarrollo y ejecución.

Artículo 25. Ámbito de aplicación.

Las normas establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo regirán para todo el territorio del cantón Balsas, y serán de aplicación obligatoria en todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, GAD Municipal y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como por personas naturales o jurídicas privadas.

Artículo 26. Vigencia y efectos.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo y las determinaciones constantes en el presente cuerpo legal entrarán en vigor una vez que se apruebe por parte del Concejo Cantonal, y luego de su publicación en la página Web del GAD Municipal del Cantón Balsas, conforme lo dispone el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y el Artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

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

La entrada en vigencia del Plan le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. La vigilancia y control de su observancia obliga por igual a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, tanto cantonal como parroquiales rurales, a los propietarios del suelo y edificaciones y a los ciudadanos en general.

Artículo 27. Revisión y modificación.

La Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial evaluará cada cuatrienio la eficiencia de las normas del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en función de las nuevas necesidades del desarrollo territorial y propondrá al Concejo Municipal, las modificaciones necesarias sustentadas en estudios técnicos y jurídicos que evidencien la necesidad de efectuarlas.

Artículo 28. Interpretación.

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

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

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

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

Artículo 29. Naturaleza y obligatoriedad.

Las disposiciones contenidas en esta ordenanza son vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas, que requieran de la habilitación del uso, forma de ocupación y fraccionamiento del suelo; así como la construcción de cualquier tipo de infraestructura dentro de los límites legales del cantón Balsas.

Cualquier actuación o intervención urbana o arquitectónica de carácter provisional o definitivo dentro del perímetro urbano o rural del cantón deberá ajustarse a esta normativa.

Artículo 30. De los derechos adquiridos.

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

Artículo 31. Definiciones.

Para la correcta aplicación de la presente ordenanza, se observarán las siguientes definiciones:

- a. **Afectaciones:** Son una limitación de parte o de la totalidad de un predio, respecto a las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo, significan cargas que restringen el uso y ocupación por su condición.
- b. **Amenaza:** Es un proceso, fenómeno o actividad humana que puede ocasionar muertes, lesiones u otros efectos en la salud, daños a bienes, interrupciones sociales y económicas o daños ambientales.
- c. **Aprovechamiento urbanístico:** Es la capacidad teórica, actual o potencial, que tiene una superficie de terreno para ser edificada y utilizada.
- d. **Área bruta o área total:** Es el área total del lote objeto de una actuación urbanística, polígono de intervención territorial o de un plan urbanístico complementario.
- e. **Área útil urbanizable:** Es la superficie de suelo, en la que se pueden realizar procesos de edificación y urbanización. Se obtendrá de descontar del área total, el área correspondiente a áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.
- f. **Área neta:** Es la superficie del suelo de un polígono de intervención territorial o plan urbanístico complementario, en la cual, se pueden implantar edificaciones. Se obtendrá de descontar del área útil urbanizable, las vías, espacios públicos y equipamientos propios del proceso de urbanización.
- g. **Densidad de vivienda:** Es la cantidad de viviendas que se asientan en un determinado territorio, que se expresa generalmente en viviendas por hectárea.
- h. **Densidad bruta de vivienda:** Es la cantidad de viviendas que se asientan dentro del área total o área bruta. Se lo obtiene al dividir el número de viviendas para el área total de un polígono de intervención, o el área total del límite de un plan urbanístico complementario en hectáreas.
- i. **Densidad neta de vivienda:** Es la cantidad de viviendas que se asientan dentro del área neta o área edificable. El cálculo de la densidad neta de viviendas se lo aplicara de forma diferenciada, de acuerdo a la actuación urbanística que se realiza.
- j. **Espacio público:** Es el espacio de suelo destinado al uso público, esto es, por parte de la ciudadanía en general.
- k. **Lindero:** Es la línea que delimita legalmente el límite de un predio o terreno con respecto a otro, o al de un espacio público.
- l. **Línea de fábrica:** Línea imaginaria que divide el espacio privado del espacio público o del espacio afectado para un uso público dentro del marco de la normativa vigente en materia.
- m. **Lote mínimo:** Es el área mínima del lote medida en metros cuadrados para procesos de subdivisión, la cual se encuentra establecida en los polígonos de intervención territorial.

- n. **Lote:** Es la superficie de suelo producto de un fraccionamiento autorizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Balsas o el órgano competente de conformidad a la ley.
- o. **Manzana:** Superficie de suelo conformada por uno o varios predios colindantes, delimitados por vías públicas
- p. **Pendiente:** Es la medida de inclinación de un terreno medida en porcentaje, que se obtiene al dividir la distancia vertical para la distancia horizontal.
- q. **Predio:** Superficie de terreno con o sin construcciones, cuyos linderos forman un perímetro delimitado en escritura pública debidamente inscrita en el no, estos, pueden estar ubicados en el suelo urbano o rural del cantón Balsas.
- r. **Predio preexistente:** son predios cuya escritura pública es anterior a la presente ordenanza, pueden estar ubicados en el suelo urbano o rural del cantón Balsas.
- s. **Unidad de vivienda:** Local diseñado o considerado para uso de una persona o familia en el cual se provee facilidades para instalaciones de equipo de cocina y baño.
- t. **Vía planificada:** Es el trazado vial proyectado dentro de un proceso de planificación debidamente aprobado por el órgano competente.

Artículo 32. Documentos del plan.

Forman parte integrante del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Balsas, los siguientes documentos que se anexan:

1. Tomo I. Actualización de los componentes estructurante y urbanístico.
2. Tomo II. Ordenanza que sanciona la Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
 - 2.1 Norma urbanística;
 - 2.2 Fichas de planeamiento urbanístico urbano y rural;
 - 2.3 Codificación de usos de suelo;
 - 2.4 Documentación gráfica.

CAPITULO II Información urbanística.

Artículo 33. Derecho a la información urbanística.

A los efectos de la presente Ordenanza se entiende por información urbanística toda información disponible en el GAD Municipal del Cantón Balsas, bajo cualquier forma de expresión y en todo tipo de soporte material, referida a los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos y a la situación urbanística de los terrenos, así como a las actividades y medidas que puedan afectar a la misma.

El GAD Municipal adoptarán las medidas necesarias para garantizar el acceso a la información urbanística de su competencia a todas las personas, físicas y jurídicas, sin necesidad de que acrediten un interés determinado y con garantía de confidencialidad sobre su identidad sin aplicación de otros límites que los que establezcan las leyes.

Se reconoce especial prioridad en el acceso a la información urbanística a los propietarios y demás afectados por cada actuación urbanística, así como a las entidades representativas de los intereses afectados por las mismas.

Artículo 34. Publicidad del planeamiento.

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

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

Artículo 35. Consulta directa.

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

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

Artículo 36. Informes urbanísticos.

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a un predio, polígono, o sobre cualquier otra información o asunto relacionado con el Plan y su desarrollo, el cual será emitido por la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en el término de diez (10) días desde la fecha de solicitud.

La solicitud de informe irá acompañada de plano topográfico del emplazamiento del predio a escala en formato A4, o bien la denominación precisa, en su caso, conforme al Plan, del ámbito de planeamiento o unidad de ejecución objeto de consulta. Los servicios municipales podrán requerir al solicitante cuantos otros datos o antecedentes fuesen precisos.

Cuando se trate de dudas o de distintas interpretaciones suscitadas por diferentes lecturas de los documentos del Plan, serán resueltas por el GAD Municipal en el término de treinta (30) días. La interpretación acordada deberá ser aprobada por el órgano competente municipal y publicada adecuadamente con el fin de que sea generalizable para casos similares.

Artículo 37. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS).

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

Artículo 38. Portal web institucional.

Toda persona podrá acceder al portal web institucional que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Balsas pondrá a disposición de los usuarios para consultar información de carácter general referente al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y al Plan de Uso y Gestión del Suelo, para mayor difusión de estos instrumentos de planificación. El GAD Municipal del Cantón Balsas luego de la aprobación del PUGS por parte del Concejo Cantonal, dispondrá de dos años como máximo para la implementación del portal web institucional.

CAPÍTULO III.**De los principios del ordenamiento territorial el uso y la gestión del suelo.****Artículo 39. Principios rectores.**

Son principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo los siguientes:

1. La sustentabilidad. La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones.
2. La equidad territorial y justicia social. Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asiente en él, igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garanticen el Buen Vivir.
3. La autonomía. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.
4. La coherencia. Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.
5. La concordancia. Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, y colaboración y complementariedad establecidos en los artículos 260 y 238 de la Constitución de la República.
6. El derecho a la ciudad. Comprende los siguientes elementos:
 - a. El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.

- b. La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.
 - c. La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.
7. La función pública del urbanismo. Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.
8. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios. Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.

Artículo 40. Implicaciones de la función social y ambiental de la propiedad.

La función social y ambiental de la propiedad implica que el uso y usufructo de ésta debe propender al mejoramiento de las relaciones culturales, laborales y económicas de la comunidad y a la reproducción de las condiciones ambientales para vivir en un ambiente sano y armónico con un enfoque intergeneracional, multiétnico e intercultural; por tanto, el uso de la propiedad privada se encuentra limitado por los derechos difusos, colectivos y de la naturaleza, contemplados en la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

TÍTULO SEGUNDO.
Instrumentos de ordenación del territorio.

CAPÍTULO I
De los instrumentos de planificación territorial.

Artículo 41. Naturaleza jurídica de los planes.

Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas.

Son nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al plan de uso y gestión de suelo y a sus planes urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación.

Artículo 42. Plan de uso y gestión del suelo.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo es un instrumento normativo de planificación, complementario al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), que permite al GAD

Municipal del Cantón Balsas regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial propuesto.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo estará conformado por el componente estructurante y urbanístico, y podrá ser ampliado o aclarado mediante los Planes Urbanísticos Complementarios (PUC) y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Balsas.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo mantendrá siempre una relación directa con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial a nivel cantonal y apoyará las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo será aprobado por el Concejo Municipal, 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 en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

Artículo 43. Componente estructurante.

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

Forman parte del componente estructurante los siguientes contenidos:

1. Análisis de la estructura urbana-rural
2. Propuesta de la estructura urbana rural.
3. Estructura orgánica del territorio cantonal.
 - Reforma al límite urbano.
 - Clasificación y subclasificación del suelo.

Artículo 44. Componente urbanístico.

Permite determinar el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos.

Forman parte del componente urbanístico los siguientes contenidos:

1. Los Polígonos de Intervención Territorial (PIT).
2. Aprovechamiento urbanístico
3. Estándares urbanísticos
4. Afectaciones por obra y por protección.
5. Instrumentos de planificación complementarios.
6. Instrumentos de gestión del suelo.

CAPÍTULO II

De los planes urbanísticos complementarios.

Artículo 45. Planes urbanísticos complementarios.

Los Planes Urbanísticos Complementarios (PUC) son instrumentos de planificación dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo. Estarán subordinados al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión de Suelo y no modificarán el contenido del componente estructurante.

Los PUC serán elaborados por la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial y deberán ser aprobados mediante ordenanza por el Concejo Municipal, para lo cual se deberá preparar un expediente completo de la construcción del Plan, mismo que contendrá al menos: el documento final de propuesta de Plan Urbanístico Complementario, memoria técnica, bases de datos, mapas, planos, y anexos relacionados con el proceso de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del PUC y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

Artículo 46. Vigencia y revisión de los planes urbanísticos complementarios.

Los planes estarán vigentes durante el plazo previsto en cada uno de ellos y podrá superar la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los planes serán revisados por el Departamento de Planeamiento Urbano y Rural, y deberán cumplir con las siguientes consideraciones generales:

1. Toda modificación deberá contener una propuesta integral de reforma al instrumento de planificación, respetando su escala y alcance.
2. No se podrán realizar revisiones y/o modificaciones por lotes individuales, sin presentarse una propuesta integral en el área del plan.
3. Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Cantonal.
4. Los planes complementarios podrán ser modificados a través de la actualización del PUGS, al inicio de cada período de gestión, debidamente motivados.

Artículo 47. Planes maestros sectoriales.

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

Artículo 48. Iniciativa de los planes maestros sectoriales.

La iniciativa del plan maestro sectorial provendrá del órgano metropolitano responsable de la política competente debido a la materia en coordinación con los órganos ejecutores y prestadores de servicios.

Artículo 49. Planes parciales.

Los planes parciales son instrumentos de planeamiento territorial complementarios al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y al Plan de Uso y Gestión del Suelo, desarrollados con el fin de establecer determinaciones específicas para sectores urbanos y para el suelo rural de

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

Artículo 50. Iniciativa y obligatoriedad de los planes parciales.

La iniciativa para la elaboración de planes parciales podrá ser pública o mixta. No se podrá proponer planes parciales en suelo rural, excluyendo el de expansión urbana.

Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias.

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

Artículo 51. Planes especiales.

Es un instrumento urbanístico complementario que permite coordinar la gestión en la protección y conservación del patrimonio cultural, natural, arqueológico, producción y áreas de influencia de proyectos estratégicos

Aplicará en suelo urbano o rural con tratamiento urbanístico de protección, conservación y promoción productiva, según sea el caso y, una vez delimitado, podrá gestionar los programas, proyectos, procesos de recuperación del patrimonio natural y construido, estándares urbanísticos y recursos necesarios para el cumplimiento de los objetivos propuestos en el plan especial y su modelo de gestión.

No podrá modificar el componente estructurante del PUGS ni los polígonos de intervención territorial, tratamientos urbanísticos, usos de suelo generales, usos de suelo principales y edificabilidad del componente urbanístico del PUGS.

Artículo 52. Iniciativa de los planes especiales.

Los planes especiales se realizan por iniciativa municipal, a través del órgano rector del ambiente, del territorio o del patrimonio, según corresponda, o en coordinación los mismos y con los niveles de gobierno involucrados, y los actores públicos y/o privados. Su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

Artículo 53. Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

El GAD Municipal del cantón Balsas podrá generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que

estos no se contrapongan con lo establecido en la planificación de nivel superior; los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

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

Artículo 54. Polígonos de intervención territorial.

Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas en 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.

Artículo 55. Tratamientos urbanísticos.

Se define a los tratamientos urbanísticos como las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socioeconómico.

Artículo 56. Estándares urbanísticos.

Los estándares urbanísticos constituyen determinantes que persiguen garantizar la calidad, capacidad, funcionalidad y suficiencia de las dotaciones públicas necesarias para la ciudad. El GAD Municipal del Cantón Balsas establecerá las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

CAPÍTULO III

De las herramientas para la gestión del suelo.

Artículo 57. Gestión del suelo.

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

Artículo 58. Cargas.

Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal se realizarán en dinero o en

especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Artículo 59. Beneficios.

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

Artículo 60. Instrumentos de gestión del suelo.

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

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

Artículo 61. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y beneficios.

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

Artículo 62. Instrumentos para intervenir en la morfología urbana y la estructura predial.

Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes.

Artículo 63. Instrumentos para regular el mercado de suelo.

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

Artículo 64. 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.

Artículo 65. Concesión onerosa de derechos.

El GAD Municipal del Cantón Balsas, utilizará la concesión onerosa de derechos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general. El uso y los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos se realizarán en los términos establecidos en la ley.

Artículo 66. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

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

TÍTULO TERCERO.

Régimen urbanístico del suelo.

CAPITULO I.

Deberes y derechos de los propietarios del suelo.

Artículo 67. Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

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

1. La facultad de edificabilidad conferida por el GAD Municipal del Cantón Balsas al propietario del suelo respecto de la ordenación territorial y urbanística, no integra el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y obligaciones propias del régimen que corresponda.
2. Todo acto de habilitación de suelo o edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que obligue la norma urbana, debiendo ser motivada su negación. En ningún caso cabe el silencio administrativo cuando estén pendientes requisitos, términos, plazos o procedimientos propios a obtener las autorizaciones pertinentes.
3. Las empresas o en general los prestadores de servicio público garantizarán sus provisiones en función de lo que establezca la planificación urbana, así como emitirán sus informes en los plazos que la norma local prevea, siendo responsables por su retardo u omisión.

Artículo 68. Derechos de los propietarios del suelo urbano.

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

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

Artículo 69. Deberes de los propietarios del suelo urbano.

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

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

Artículo 70. Derechos de los propietarios del suelo rural.

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

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

Artículo 71. Deberes de los propietarios del suelo rural.

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

1. Ejecutar habilitaciones y edificaciones, siempre y cuando cumplan con las regulaciones previstas en el PUGS, esta ordenanza y otros instrumentos de planificación complementarios para cada Polígono de Intervención Territorial.
2. No urbanizar ni fraccionar un predio en formas prohibidas por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; La Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; esta Ordenanza y los instrumentos de planificación y ordenamiento.
3. Respetar el régimen de protección en el que se encuentre categorizado, así como las demás condiciones que imponga la normativa local y sectorial y la planificación del cantón, según las características específicas de cada uso y predio.
4. Vincular los procesos de edificación con las características naturales, culturales y paisajísticas del ambiente, de tal manera que se asegure un hábitat saludable y seguro en cumplimiento de los objetivos de los instrumentos de planificación y ordenamiento del cantón y la normativa sectorial respectiva.
5. Edificar exclusivamente las construcciones que tengan relación con la naturaleza de la actividad, aprovechamiento o explotación del predio y con la extensión y características del mismo, de conformidad a los planes y normas aplicables.
6. No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico.

CAPÍTULO II.
De la reforma al límite urbano.

Artículo 72. Objeto

La reforma al límite urbano tiene como objeto modificar y actualizar el límite urbano de la ciudad de Balsas; en función de los siguientes criterios:

1. Estructura predial. Nivel de fraccionamiento.

2. Forma y nivel de ocupación de los predios.
3. Proyección poblacional y demanda de suelo urbano. (2035).
4. Sistemas públicos de soporte que garanticen la dotación de servicios total o parcial.
5. Crecimiento de la ciudad y los asentamientos humanos de hecho.

Artículo 73. Límite urbano de la ciudad de Balsas.

A continuación, se describe de forma detallada los puntos de coordenadas geográficas X, Y de acuerdo con el sistema WGS_1984_UTM_Zona_17S

Norte.

Del punto N°01, de coordenadas 629401,83 E y 9584952,71 N, ubicado en la intersección Camino S/N y el lindero del predio con clave catastral 070450010100406600000000; continua hacia el sureste por el eje del Camino S/N hasta el punto N°02, de coordenadas 629730,89 E y 9584879,65 N; desde este punto se traza una diagonal hacia el noroeste hasta la intersección con el Camino S/N el punto N°03, de coordenadas 629724,79 E y 9584894,8 N; desde este punto continua hacia el noreste por el eje del Camino S/N hasta la intersección con la Vía Estatal E-50 en el punto N°04, de coordenadas 629841,12 E y 9584919,77 N; desde este punto continua hacia el sureste por el eje de la Vía Estatal E-50 hasta la intersección con el lindero del predio con clave catastral 070450010200100100000000 en el punto N°05, de coordenadas 630524,82 E y 9584826,87 N; desde este punto continua hacia el noreste por el lindero de los predios con clave catastral 070450010200100100000000, 070450010200201300000000, 070450010200201000000000, 070450010200200900000000 hasta la intersección con la Quebrada S/N en el punto N°06, de coordenadas 630711,38 E y 9584801,71 N; desde este punto continua hacia el sureste por el curso de la Quebrada S/N hasta la intersección con la Vía Estatal E-50 en el punto N°07, de coordenadas 630741,05 E y 9584743 N; desde este punto continua hacia el sureste por el eje de la Vía Estatal E-50 hasta la intersección con el Camino S/N en el punto N°08, de coordenadas 630859,31 E y 9584658,09 N; desde este punto continua hacia el noreste por el eje del Camino S/N hasta el punto N°09, de coordenadas 630910,16 E y 9584704,28 N; desde este punto continua hacia el sureste por el lindero de todos los predios catastrados, iniciando desde el predio con clave catastral 070450010200300300000000 hasta el predio con clave catastral 070450010200308300000000 en el punto N°10, de coordenadas 631325,07 E y 9584743,43 N; desde este punto continua hacia el noreste por el eje del Camino S/N paralelo al estadio hasta el punto N°11, de coordenadas 631388,22 E y 9584876,91 N.

Este.

Desde el punto N°38, de coordenadas 631019,16 E y 9583161 N, ubicado en el lindero del predio con clave catastral 070450010204300500000000; continua hacia el suroeste por el lindero de los predios con clave catastral 070450010204300500000000, 070450010204300900000000 hasta la intersección con el Calle S/N en el punto N°39, de coordenadas 630831,47 E y 9583347,95 N; desde este punto continua hacia el norte por el eje de la Calle S/N hasta el punto N°40, de coordenadas 630833,9 E y 9583423,97 N; desde este punto continua hacia el oeste por el lindero de los predios con clave catastral 070450010203801000000000, 070450010203800100000000 hasta la intersección con el Camino S/N en el punto N°41, de coordenadas 630775,18 E y 9583420,21 N; desde este punto continua hacia el noroeste por el Camino S/N hasta la intersección con la Vía Estatal E-50 en el punto N°42, de coordenadas 630759,42 E y 9583484,84 N; desde este punto continua hacia el suroeste por el eje de la Vía Estatal E-50 hasta el punto N°43, de coordenadas 630490,54 E y

9583462,31 N; desde este punto continua hacia el noroeste por los linderos de los predios con clave catastral 070450010304603400000000, 070450010304602900000000, 070450010304600200000000, 070450010303902800000000, 070450010303900100000000 hasta la intersección con el Camino S/N en el punto N°44, de coordenadas 630518,69 E y 9583796,55 N; desde este punto continua hacia el suroeste por el eje del Camino S/N hasta la intersección con la Quebrada Balsas en el punto N°45, de coordenadas 630381,71 E y 9583746,79 N; desde este punto continua hacia el suroeste por el curso de la Quebrada Balsas hasta el punto N°46, de coordenadas 630301,55 E y 9583649,86 N; desde este punto continua por noroeste por el lindero de los predios con clave catastral 070450010301301400000000, 070450010301301300000000, 070450010301301500000000, 070450010301301700000000, 070450010301301800000000, 070450010301302300000000, 070450010301302400000000, 070450010301304300000000 hasta la intersección con el Río Balsas en el punto N°47, de coordenadas 629775,45 E y 9584206,58 N; desde este punto continua hacia el suroeste por el curso del Río Balsas hasta la intersección con el lindero del predio con clave catastral 070450010400702300000000 en el punto N°48, de coordenadas 629120,72 E y 9584257,49 N; desde este punto continua hacia el noreste por el lindero de los predios 070450010400702300000000, 070450010400702200000000 hasta la intersección con la Vía Balsas – Bellamaría en el punto N°49, de coordenadas 629144,24 E y 9584343,22 N; desde este punto continua hacia el noroeste por el eje de la Vía Balsas – Bellamaría hasta la intersección con el Camino S/N el punto N°50, de coordenadas 629076,49 E y 9584390,52 N.

Sur.

Desde el punto N°38, de coordenadas 631019,16 E y 9583161 N, ubicado en el lindero del predio con clave catastral 070450010204300500000000; continua hacia el suroeste por el lindero de los predios con clave catastral 070450010204300500000000, 070450010204300900000000 hasta la intersección con el Calle S/N en el punto N°39, de coordenadas 630831,47 E y 9583347,95 N; desde este punto continua hacia el norte por el eje de la Calle S/N hasta el punto N°40, de coordenadas 630833,9 E y 9583423,97 N; desde este punto continua hacia el oeste por el lindero de los predios con clave catastral 070450010203801000000000, 070450010203800100000000 hasta la intersección con el Camino S/N en el punto N°41, de coordenadas 630775,18 E y 9583420,21 N; desde este punto continua hacia el noroeste por el Camino S/N hasta la intersección con la Vía Estatal E-50 en el punto N°42, de coordenadas 630759,42 E y 9583484,84 N; desde este punto continua hacia el suroeste por el eje de la Vía Estatal E-50 hasta el punto N°43, de coordenadas 630490,54 E y 9583462,31 N; desde este punto continua hacia el noroeste por los linderos de los predios con clave catastral 070450010304603400000000, 070450010304602900000000, 070450010304600200000000, 070450010303902800000000, 070450010303900100000000 hasta la intersección con el Camino S/N en el punto N°44, de coordenadas 630518,69 E y 9583796,55 N; desde este punto continua hacia el suroeste por el eje del Camino S/N hasta la intersección con la Quebrada Balsas en el punto N°45, de coordenadas 630381,71 E y 9583746,79 N; desde este punto continua hacia el suroeste por el curso de la Quebrada Balsas hasta el punto N°46, de coordenadas 630301,55 E y 9583649,86 N; desde este punto continua por noroeste por el lindero de los predios con clave catastral 070450010301301400000000, 070450010301301300000000, 070450010301301500000000, 070450010301301700000000, 070450010301301800000000, 070450010301302300000000, 070450010301302400000000, 070450010301304300000000 hasta la intersección con el Río Balsas en el punto N°47, de coordenadas 629775,45 E y 9584206,58 N; desde este punto continua hacia el suroeste por el

curso del Río Balsas hasta la intersección con el lindero del predio con clave catastral 070450010400702300000000 en el punto N°48, de coordenadas 629120,72 E y 9584257,49 N; desde este punto continua hacia el noreste por el lindero de los predios 070450010400702300000000, 070450010400702200000000 hasta la intersección con la Vía Balsas – Bellamaría en el punto N°49, de coordenadas 629144,24 E y 9584343,22 N; desde este punto continua hacia el noroeste por el eje de la Vía Balsas – Bellamaría hasta la intersección con el Camino S/N en el punto N°50, de coordenadas 629076,49 E y 9584390,52 N.

Oeste.

Desde el punto N°50, de coordenadas 629076,49 E y 9584390,52 N, ubicado en la intersección de la Vía Balsas – Bellamaría y el Camino S/N, continua hacia el noreste por el eje del Camino S/N hasta la intersección con el lindero del predio con clave catastral 070450010400404800000000 en el punto N°51, de coordenadas 629249,97 E y 9584465,99 N; desde este punto continua hacia el noreste por el lindero de los predios con clave catastral 070450010400404800000000, 070450010400404700000000 hasta la intersección con la Quebrada S/N en el punto N°52, de coordenadas 629337,9 E y 9584493,58 N; desde este punto continua hacia el sureste por el curso de la Quebrada S/N hasta la intersección con el Camino S/N en el punto N°53, de coordenadas 629356,57 E y 9584483,41 N; desde este punto continua hacia el noreste por el eje del Camino S/N hasta la intersección con el Camino S/N en el punto N°54, de coordenadas 629540,51 E y 9584522,88 N; desde este punto continua hacia el noreste por el eje del Camino S/N hasta la intersección con el predio con clave catastral 070450010100406600000000 en el punto N°55, de coordenadas 629561,8 E y 9584592,6 N; desde este punto continua hacia el noroeste por el lindero del predio con clave catastral 070450010100406600000000 hasta la intersección con el Camino S/N en el punto N°01, de coordenadas 629401,83 E y 9584952,71 N.

El área total del límite urbano de la Cabecera Cantonal de Balsas es igual a 190,25 has.

Artículo 74. Límite urbano de la Cabecera Parroquial de Bellamaría.

A continuación, se describe de forma detallada los puntos de coordenadas geográficas X, Y de acuerdo con el sistema WGS_1984_UTM_Zona_17S

Norte.

Del punto N°01, de coordenadas 627981,74 E y 9584678,13 N, ubicado en la Río Balsas, continua hacia el sureste por el curso del Río Balsas hasta la intersección con el Camino S/N en el punto N°02, de coordenadas 628589,8 E y 9584384,18 N.

Este.

Del punto N°02, de coordenadas 628589,8 E y 9584384,18 N, ubicado en la intersección del Río Balsas y el Camino S/N, continua por el eje del camino hacia el sureste hasta la intersección con el lindero del predio con clave catastral 070451020203000400000000, en el punto N°03, de coordenadas 628538,79 E y 9584158,25 N.

Sur.

Del punto N°03, de coordenadas 628538,79 E y 9584158,25 N, ubicado en la intersección del Camino S/N y el lindero del predio con clave catastral 070451020203000400000000; continua hacia el suroeste por los linderos de los predios con clave catastral 070451020203000400000000,

070451020204200200000000, 070451020204300100000000, 070451020204400100000000, 070451020204500200000000, 070451020204500100000000, 070451020204600300000000, 070451020204600400000000, 070451020204700500000000, hasta la intersección con el Camino S/N en el punto N°04, de coordenadas 628321,01 E y 9583917,12 N; desde este punto continua hacia el suroeste por el eje del Camino S/N hasta el punto N°05, de coordenadas 628160,75 E y 9583928,17 N; desde este punto continua hacia el suroeste por el lindero del predio con clave catastral 070451020203600400000000 hasta la intersección con la Quebrada S/N en el punto N°06, de coordenadas 628139,23 E y 9583766,59 N; desde este punto continua hacia el suroeste por el curso de la Quebrada S/N hasta la intersección con el predio con clave catastral 070451020205200100000000 en el punto N°07, de coordenadas 627647,57 E y 9583646,67 N; desde este punto continua hacia el noroeste por el lindero del predio con clave catastral 070451020205200100000000 hasta la intersección con la vía a El Palmal en el punto N°08, de coordenadas 627566,77 E y 9583777,68 N; desde este punto continua hacia el suroeste por el eje de la vía a El Palmal hasta la intersección con la Quebrada El Palmal en el punto N°09, de coordenadas 627366,63 E y 9583565,79 N; desde este punto continua hacia el noroeste por el curso de la Quebrada El Palmal hasta la intersección con el Río Balsas en el punto N°10, de coordenadas 627291,38 E y 9583603,43 N.

Oeste.

Del punto N°10, de coordenadas 627291,38 E y 9583603,43 N, ubicado en la intersección del Río Balsas y la Quebrada El Palmal; desde este punto continua por el curso del Río Balsas hasta el punto N°11, de coordenadas 627527,03 E y 9584005,84 N; desde este punto continua hacia el noreste por los linderos de los predios con clave catastral 070451020100200500000000, 070451020100200400000000 hasta el punto N°12, de coordenadas 627699,22 E y 9584079,59 N; desde este punto se traza una diagonal hacia el noreste hasta el punto N°13, de coordenadas 627713,99 E y 9584161,56 N; desde este punto se traza una diagonal hacia el noreste hasta el punto N°14, de coordenadas 627756,25 E y 9584186,33 N; desde este punto se traza una diagonal hacia el norte hasta la intersección con el lindero del predio con clave catastral 070451020100401300000000, en el punto N°15, de coordenadas 627755,21 E y 9584201,39 N; desde este punto continua hacia el noreste por el lindero del predio con clave catastral 070451020100401300000000 hasta la intersección con el Camino S/N en el punto N°16 de coordenadas 627804,97 E y 9584217,74 N; desde este punto continua hacia el noreste por el eje del Camino S/N hasta el punto N°17, de coordenadas 627795,09 E y 9584347,6 N; desde este punto continua por el lindero de los predios 070451020100600600000000, 070451020100600500000000 hasta la intersección con la vía a La Esperanza en el punto N°18, de coordenadas 627821,9 E y 9584383,13 N; desde este punto continua hacia el noreste por el eje de la vía La Esperanza hasta la intersección con el Río Balsas en el punto N°19, de coordenadas 627724,76 E y 9584416,59 N; desde este punto continua por el curso del Río Balsas hasta el punto N°01, de coordenadas 627981,74 E y 9584678,13 N.

El área total del límite urbano de la Cabecera Cantonal de Bellamaría es igual a 62,22 has.

Artículo 75. Ampliación al límite urbano.

El límite urbano permanecerá constante durante un período de doce años, luego del cual se lo podrá ampliar de acuerdo con las necesidades de crecimiento urbano; o, en su defecto, una vez que se haya logrado un alto grado de consolidación de las áreas urbanas y la de

expansión urbana. Será la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial, quien determine de manera técnica las necesidades de ampliación del límite urbano.

CAPÍTULO III. Clasificación y subclasificación del suelo.

Artículo 76. Suelo.

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

Artículo 77. 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 Uso y Gestión del Suelo, las Normas Técnicas de Arquitectura y otros instrumentos de planificación complementarios.

Artículo 78. Clasificación general del suelo.

Conforme lo establecido en el artículo 17 de la LOOTUGS, el suelo cantonal se clasifica en urbano y rural; cada clase de suelo cuenta con un régimen propio y diferenciado, a efectos de su aprovechamiento y gestión, durante la ejecución del Plan.

La clasificación del suelo del cantón Balsas consta en el Plano de Ordenamiento N° 04, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 79. 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.

Artículo 80. Subclasificación del suelo urbano.

Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación:

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

Artículo 81. 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.

Artículo 82. Suelo urbano no consolidado.

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

Artículo 83. Suelo urbano de protección.

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

Artículo 84. Suelo rural.

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

Artículo 85. Subclasificación del suelo rural.

Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

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

Artículo 86. Suelo rural de producción.

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

Artículo 87. Suelo rural para aprovechamiento extractivo.

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

Artículo 88. Suelo rural de expansión urbana.

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

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

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

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

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

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

Artículo 89. 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.

**TÍTULO CUARTO.
Régimen general del suelo y la edificación.**

**CAPÍTULO I
Del aprovechamiento urbanístico**

Artículo 90. Definición.

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

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

Artículo 91. 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.

Artículo 92. Clasificación de usos de suelo.

Dentro de la jurisdicción del cantón Balsas, se establecen como usos de suelo las siguientes categorías:

1. Residencial.
2. Mixto.
3. Industrial.

4. Comercial y de servicios.
5. Equipamiento.
6. Espacios libres y áreas verdes.
7. Conservación patrimonial.
8. Protección ecológica.
9. Recursos naturales.

Artículo 93. Uso residencial (R).

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

1. Residencial de baja densidad (RBD). Son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales, servicios y equipamientos de nivel barrial.
2. Residencial de mediana densidad (RMD). Son zonas residenciales que permiten actividades comerciales, servicios y equipamientos para un sector de mayor área dentro de la ciudad.
3. Residencial de alta densidad (RAD). Son zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, servicios, equipamientos y actividades especializadas que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad.
4. Residencial rural (RR). Corresponde a núcleos de población en suelo rural de producción, se caracteriza por la existencia de viviendas dispersas sin una trama urbana definida que coexisten con actividades agropecuarias; donde prevalecerán las bajas densidades, bajos índices de ocupación y actividades básicas de comercio y equipamiento.

Artículo 94. Uso mixto o múltiple (M).

Corresponde a la combinación de distintos usos de suelo en un mismo sector o comunidad, es decir, conviven en un mismo espacio actividades comerciales, servicios, residenciales, esparcimiento, culturales, equipamientos y áreas verdes; donde las funciones están física y funcionalmente integradas, proporcionando además conexiones peatonales.

Artículo 95. Uso industrial (I).

Este tipo de uso está destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales. El suelo industrial se clasifica en los siguientes grupos principales: de bajo impacto, de mediano impacto, de alto impacto y alto riesgo.

1. Industria de bajo impacto ambiental (IBIA). Comprende las manufacturas y los establecimientos especializados de servicios compatibles con los usos residenciales.
 - a. 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 y explosivos y manufacturas menores que generen impactos nocivos al medio ambiente o riesgos a la salud de la población.
- b. 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; o aquellos que sí los generan, pero que pueden ser reducidos y controlados mediante soluciones técnicas básicas.
2. Industria de mediano impacto ambiental (IMIA). Comprende los establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados, de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos ambientales causados. Se clasifican en dos grupos: el primero se refiere a aquellas industrias cuyo impacto puede ser controlado a través de soluciones técnicas básicas, para lo cual deberán cumplir con las condiciones de la correspondiente Guía de Práctica Ambiental; el segundo grupo se refiere a aquellas industrias que requieren medidas preventivas, correctivas y de control específicas, determinadas en un Plan de Manejo Ambiental aprobado. Estas industrias, si se encuentran en funcionamiento, deberán obtener el certificado ambiental mediante auditorías ambientales emitidas por la Secretaría de Ambiente
 3. Industrias de alto impacto ambiental (IAIA). 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 que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deben ubicarse en áreas específicas establecidas en este instrumento.
 4. Industrias de alto riesgo ambiental (IARA). 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 sustancias 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. Estas industrias deben ubicarse en áreas específicas establecidas en este instrumento.

Artículo 96. Uso comercial y de servicios (CS).

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

1. Comercio y servicio barrial (CSB). Son usos compatibles con el uso residencial y están conformados por:
 - a. Comercio básico. Son establecimientos de consumo cotidiano, básicamente venta de productos de primera necesidad; su accesibilidad será principalmente peatonal.
 - b. Servicios básicos. Están conformados por los establecimientos de oferta y prestación de servicios de apoyo a las áreas residenciales.

- c. Oficinas administrativas (1): Comprende oficinas privadas y públicas individuales (servicios profesionales), en áreas útiles no mayores a 120 m², a instalarse en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficinas y;
 - d. Alojamiento doméstico: Comprende aquellos establecimientos que prestan servicios ampliados de alojamiento al uso residencial.
2. Comercial y de servicios sectorial (CSS). Son usos de comercio y servicios de mayor incidencia en las áreas residenciales, así como actividades de comercio con bajo impacto en el medio ambiente, y está conformado por:
- a. Comercios especializados: Ofrecen una gran variedad de productos y son establecimientos que sirven a una amplia zona o a la totalidad del sector, y son generadores de tráfico vehicular y de carga, su impacto puede ser disminuido a través de normas de operación;
 - b. Servicios especializados: Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios en áreas que rebasan las zonas residenciales y se constituyen en soporte y apoyo a la movilidad de la población.
 - c. Comercios de menor escala: Son aquellos establecimientos que agrupan a locales y almacenes que no superan los 1.000 m² de área útil.
 - d. Comercio temporal: Son instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas o explanadas, su autorización debe ser condicionada para cada caso, dependiendo del impacto que ocasionen a las zonas aledañas;
 - e. Oficinas administrativas (2): Son de profesionales, de empresas, de negocios, gubernamentales, agrupadas en edificios de oficinas o corporativos: generan tráfico de vehículos, demandan áreas de estacionamientos y vías de acceso adecuadas;
 - f. Alojamiento temporal: Comprende instalaciones para alojamiento que funcionan mediante el arrendamiento de habitaciones y servicios complementarios.
3. Comercial y de servicios zonal (CSZ). Estas zonas se desarrollan en forma de corredores urbanos o ejes de servicios, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios con influencia en el sector, así como actividades de comercio con baja incidencia en el medio ambiente y está conformado por:
- a. Centros de diversión: Son aquellos destinados a actividades lúdicas y espectáculos que generan concentraciones públicas; por su naturaleza generan medianos y altos impactos urbanos por la alta demanda de áreas para estacionamiento, accesibilidad y provisión de transporte, de instalaciones y servicios especiales. Estos establecimientos no tendrán habitaciones ni servicios de hospedaje.
 - b. Comercios y servicios de mayor impacto: Por la naturaleza de los productos que expenden y los servicios que prestan, son generadores de tráfico vehicular y de carga que afectan a la imagen urbana y al funcionamiento de otro tipo de actividades comerciales.
 - c. Acopio y bodegaje. Constituyen establecimientos para almacenes, bodegas y ventas al mayoreo.
 - d. Centros de comercio: Es la agrupación de comercios y tiendas en una edificación por departamentos que no superan los 5.000 m² de área útil; y,
 - e. Servicio de alojamiento: Son edificaciones planificadas para dar servicio de hospedaje, convenciones y otros propios de hotelería.

4. Comercial y de servicios de ciudad (CSC). Las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad; en ellas los usos de suelo residencial deben quedar excluidos. Todos estos usos requieren de la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental (EIA), y están conformados por:
 - a. Servicios personales restringidos. Son establecimientos que dan hospedaje temporal o de corto plazo para comercio sexual, no incluyen usos complementarios, estos usos estarán alejados 1.000 metros de las superficies delimitadas como urbanas.
 - b. Vehículos y maquinaria pesada. Comprenden actividades que requieren extensas superficies de terreno y exposición; son generadoras de alto tráfico.
 - c. Materiales de construcción. Son generadores de tráfico, polvo, requieren de grandes superficies para acopio y venta de productos.
 - d. Centros comerciales. Es la agrupación de comercios en una edificación que supera los 5.000 m² de área útil, están clasificados por departamentos y tipologías de productos, son generadores de grandes volúmenes de tráfico, demandan grandes superficies de estacionamientos.

Artículo 97. Uso equipamiento (E).

Es el destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en la ciudad, independientemente de su carácter público o privado, en: lotes independientes y edificaciones (aisladas o complejos). Los equipamientos se clasifican 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. El sistema de equipamientos comprende los siguientes componentes: de Servicios Sociales; y, de Servicios Públicos.

1. Equipamientos de servicios sociales (ESS): relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:
 - a. Educación: corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad;
 - b. Cultura: corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura;
 - c. Salud: corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos, tratamientos ambulatorios y especializados;
 - d. Bienestar social: corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia, no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social y ayuda a la sociedad, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos humanos específicos;
 - e. Deportivo: el equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte

- de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas;
- Y,
- f. Culto: comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.
2. Equipamientos de servicios públicos: relacionados con las actividades de gestión pública y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:
 - a. Seguridad pública: comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil;
 - b. Administración pública: son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles del Estado;
 - c. Servicios funerarios: son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos;
 - d. Transporte: es el equipamiento de servicio público con edificaciones e instalaciones destinadas a la movilidad de las personas, bienes y servicios a través de todos los medios de locomoción, incluyendo vehículos de transporte públicos y privados.
 - e. Instalaciones de infraestructura: comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas; corresponde a las edificaciones e instalaciones para los servicios básicos y especiales.
 - f. Aprovechamiento. Comprende aquellos servicios vinculados al servicio de abastecimiento como mercados, ferias, camal, plazas de rastro.

Artículo 98. Uso espacios libres y áreas verdes (AV).

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

Artículo 99. Uso conservación patrimonial (CP).

Está referido a actividades de protección del patrimonio histórico y cultural, que se desarrollan en áreas, elementos o edificaciones destinado a la conservación, recuperación, mantenimiento y protección por ser un legado histórico, arqueológico ó paleontológico con valor patrimonial y cultural.

Artículo 100. Uso conservación ecológica (PE).

Uso destinado al mantenimiento de las características eco sistémicas del medio natural que no han sido alterados significativamente por la actividad humana y que por razones de calidad ambiental y equilibrio ecológico deben conservarse, conforme las disposiciones de las Entidades Estatales Competentes. Se incluyen también aquellas áreas urbanas con alto valor paisajístico, natural, turístico y que presenten algún tipo de riesgo.

Artículo 101. Uso recursos naturales (RN).

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

1. Recursos naturales renovables (RNR). Suelos destinados al aprovechamiento de la agricultura, ganadería, forestal y explotación piscícola tanto de autoabastecimiento y comercialización menor como de uso y explotación intensiva o extensiva.
2. Recursos naturales no renovables (RNNR). Corresponde a espacios de suelo rural dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional.

Artículo 102. Compatibilidad de usos.

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

1. 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.
2. Uso específico. 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.
3. Uso Principal, es el uso preponderante al que está destinado el predio o zona homogénea.
4. Uso complementario. Es aquel uso necesario que complementa el uso destinado de la zona.
5. Uso restringido. Aquel uso que se puede destinar un predio o zona con ciertas restricciones de obligatorio cumplimiento.
6. Uso Prohibido. Es aquel uso que su implantación está terminantemente prohibido en una zona o predio.

Artículo 103. Aplicación de uso de suelo.

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

Artículo 104. Compatibilidad de usos de suelo no previstos.

Para los usos de suelo no previstos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y las Fichas de Planeamiento Urbanístico, que complementan la presente Ordenanza; y que exista interés de emplazarlo en un ámbito y/o Polígono de Intervención Territorial determinado del cantón, su incorporación queda condicionada al análisis de compatibilidad correspondiente que realizará la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial; y será aprobada por el I. Concejo Cantonal.

Artículo 105. Usos en suelos preexistentes.

En suelo urbano y rural se reconoce como usos preexistentes a aquellos emplazados en forma previa a la aprobación de la presente ordenanza. En caso de incompatibilidad del uso preexistente en el suelo con los usos de suelo establecidos en la presente ordenanza, el GAD

Municipal de oficio o a petición de parte realizará una evaluación del uso con el propósito de establecer las condiciones necesarias para que se permita su regularización y funcionamiento.

El GAD Municipal, para realizar la evaluación, solicitará al propietario del predio un plan de manejo ambiental, con la finalidad de determinar las acciones de mitigación o compensación que se deberán implementar.

Artículo 106. Ocupación del suelo.

La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno considerando criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos.

La ocupación del suelo comprende al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme a lo establecido en la presente ordenanza y la ley.

Artículo 107. Edificación.

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

Artículo 108. Coeficientes de ocupación del suelo.

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

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

Artículo 109. Retiro frontal.

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

En ningún caso se permitirá la ocupación de los retiros frontales con edificaciones que aumenten el volumen edificado. Se podrá autorizar la instalación de pérgolas o cubiertas sobre retiros frontales hasta en un 50 % del total de la superficie, siempre que los mismos sean desmontables o provisionales y en las zonas o ejes comerciales.

Artículo 110. Retiros laterales y posteriores.

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

El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos. En caso de que se planifiquen volúmenes en volados, en planta baja se deberá retranquear la longitud igual al volado.

Artículo 111. Portales.

Constituyen espacios públicos su dimensión variará entre 2 y 3 metros en función del tipo de vía en que se emplace la edificación y de la conformación del tramo. El espacio destinado a portal deberá permanecer libre, no se permitirá su ocupación para desarrollar ninguna actividad comercial. Obligatoriamente se mantendrá el mismo nivel de la acera a fin de no generar barreras arquitectónicas y facilitar la movilidad de personas con discapacidad.

Artículo 112. Aceras.

Las aceras serán de Hormigón Simple con resistencia $f'c = 210 \text{ Kg/cm}^2$ y bordillos de hormigón con resistencia $f'c = 210 \text{ Kg/cm}^2$ sin revestimientos ni desniveles, se garantizará a la accesibilidad a las personas con discapacidad.

Artículo 113. Cerramientos.

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

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

Artículo 114. Volados.

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

Los volados se permiten solo sobre el retiro frontal hasta una longitud de un metro con cincuenta centímetros, y podrán adosarse a los colindantes; en tanto que en retiros laterales y posterior deberán mantener el retiro mínimo de 3 metros desde la línea medianera del predio.

Artículo 115. Implantación.

Es la conformación volumétrica permitida en un predio y se determina mediante las tipologías establecidas para cada polígono de intervención territorial. Los tipos de implantación podrán ser: continua en línea de fábrica (sin retiro), continua con portal, continua con retiro, aislada con retiro y pareada con retiro.

Artículo 116. Adosamientos.

Los adosamientos se permitirán de acuerdo a lo que establece cada polígono de intervención territorial. Las terrazas que queden en los adosamientos deberán ser accesibles y utilizadas para áreas verdes.

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

Artículo 117. Altura y dimensiones de edificaciones.

Todas las edificaciones se sujetarán a la altura de la edificación y dimensiones establecidas en esta ordenanza y en todos los instrumentos de la planificación territorial, que se detallarán en el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo.

Artículo 118. Altura de edificación.

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

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

Artículo 119. Edificabilidad.

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

Artículo 120. Edificabilidad básica.

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

Para concretar este aprovechamiento, los propietarios y/o promotores de suelo no deberán pagar ninguna contribución adicional al GAD, siempre y cuando cumplan con todos los

requisitos establecidos en el PUGS. El aprovechamiento básico nunca podrá ser superior a la edificabilidad general máxima establecida.

Artículo 121. Edificabilidad general máxima.

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

Esta edificabilidad podrá ser alcanzada tras la aplicación de diversos instrumentos de gestión, tal como: la concesión onerosa de derechos o la distribución equitativa de cargas y beneficios, instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano, que se describen en el PUGS y cuyas condiciones se establecen en cada uno de los PIT.

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

Artículo 122. Incremento de número de pisos o índice creado.

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

Artículo 123. Ocupación provisional de un predio.

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

CAPÍTULO II. De las afectaciones.

Artículo 124. Aguas subterráneas.

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

Cuando el peligro potencial para éstas sea grande, como en el caso de depósitos o almacenamiento de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, lagunas de

decantación, lixiviados, etc., Se deberá presentar en todos los casos un estudio de impacto ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido.

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

Artículo 125. Áreas de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, canales.

Estas franjas se constituyen en suelo no urbanizable por protección ambiental y de seguridad ante amenaza de inundación. Los márgenes establecidos en la siguiente tabla se determinan para la red hídrica que no posee estudios hidrológicos y de los cuales no se han definido áreas inundables. Su medida se realizará partir del borde de la cota máxima de inundación de la corriente natural.

Tabla 2. Franjas de protección. Red hídrica.

Red hídrica	Franja de protección (m) a cada lado desde el borde superior
Río Balsas (*)	12
Quebradas (área rural)	10
Quebradas (área urbana)	6
Acequias	1,5

(*) A excepción del área urbana de Balsas donde será de 6 metros.

Elaboración: Equipo Consultor PUGS-BALSAS 2024-2036.

Artículo 126. Cauces inactivos.

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

Artículo 127. Servidumbre de uso público por protección del dominio hídrico.

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

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

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

Artículo 128. Áreas de afectación por vías.

Son áreas correspondientes a los derechos de vías que han sido previstas para futura ampliación del sistema vial principal, por lo que se prohíbe la edificación en los mismos. El derecho de vía será medido desde el eje de la vía, a partir de esta dimensión se aplicará el retiro frontal correspondiente, en función del tipo de implantación asignado al polígono de intervención territorial.

Tabla 3. Afectación por derecho de vía.

Red vial	Derecho de vía (metros desde el eje de la vía)
Red vial estatal ⁽¹⁾	25
Red vial principal (Vía Balsas-Marcabelí ⁽²⁾)	10
Red vial principal rural	7
Red vial secundaria rural	5

⁽¹⁾ Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre.

⁽²⁾ Tramo comprendido desde la calle Edelberto Asanza Herrera hasta el límite con el cantón Marcabelí, excluyendo el tramo de intersección con la calle Joel Pereira, de la parroquia Bellamaría.

Elaboración: Equipo Consultor PUGS-BALSAS 2024-2036.

Artículo 129. Franja de servidumbre redes eléctricas.

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.

Tabla 4. Servidumbre redes de alta tensión.

Voltaje (kv)	Ancho de la franja (m)	Distancia desde el eje de la línea de alto voltaje (m)
69	16	8
138	20	10
230	30	15
500	60	30

Las franjas de servidumbre están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad.

Elaboración: Equipo Consultor PUGS-BALSAS 2024-2036.

Las distancias indicadas se aplican bajo las siguientes condiciones:

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

Dentro de la franja de servidumbre está prohibido el levantamiento de construcciones o edificaciones de cualquier tipo.

Artículo 130. Franjas de servidumbre en redes de agua potable y alcantarillado.

Su gestión se realizará mediante lo establecido en la norma nacional correspondiente a Servidumbres reales. En caso de que se requieran mayores secciones de servidumbre, la entidad solicitante deberá presentar un informe técnico legal que justifique dicho requerimiento.

Tabla 5. Servidumbre por redes de agua y alcantarillado.

Tipo de red	Distancia desde el eje de la red
Redes de alcantarillado	1,5
Red de agua potable - Conducción	1,5

Elaboración: Equipo Consultor PUGS-BALSAS 2024-2036.

CAPÍTULO III**Determinantes urbanísticas especiales.****Artículo 131. Ámbito.**

Se establecen determinantes especiales en zonas que no cumplen con los parámetros mínimos establecidos en el Polígonos de Intervención Territorial correspondiente.

Artículo 132. Lotes en suelo urbano inferiores al establecido en el PIT.

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

1. El frente del lote no podrá ser menor a 5,00 metros.
2. La altura máxima de la edificación será de tres plantas.
3. Dependiendo del tipo de implantación los retiros mínimos serán obligatorios.
4. El predio debe dar frente a una vía pública existente.
5. Estos predios no podrán ser fraccionados ni divididos por ningún motivo.
6. Se debe cumplir las normas de arquitectura en lo relacionado a espacios mínimos, accesibilidad, condiciones de iluminación y ventilación.

El interesado efectuará un estudio dirigido a sustentar las alternativas de aprovechamiento del predio. Tal aprovechamiento deberá procurar la integración de la edificación al tramo construido preexistente y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad.

Si el predio no cumpliere con estas condiciones deberá recurrir a procesos de unificación hasta al menos obtener el lote mínimo del sector, de no ser así estos lotes serán considerados remanentes o fajas y su tratamiento será previsto por la normativa nacional vigente.

Artículo 133. Lotes en suelo rural inferiores al establecido en el PIT.

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

1. La altura máxima de la edificación será de dos plantas.

2. Dependiendo del tipo de implantación los retiros mínimos serán obligatorios.
3. Deberá contar con un acceso que garantice el ingreso de vehículos destinados a la prestación de servicios públicos y de asistencia de seguridad, saneamiento, entre otros.
4. Estos predios no podrán ser fraccionados ni divididos por ningún motivo.
5. La edificación a construir será destinada a vivienda que cumplirá con las normas de arquitectura en lo relacionado a espacios mínimos, accesibilidad, condiciones de iluminación y ventilación.

Si el predio no cumple con estas condiciones deberá recurrir a procesos de unificación hasta al menos obtener el lote mínimo del sector, de no ser así estos lotes serán considerados remanentes o fajas y su tratamiento será previsto por la normativa nacional vigente.

Artículo 134. Lotes con forma irregular que no cumplan con el frente mínimo definido en el PIT.

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

Artículo 135. Cambio del tipo de implantación.

Se puede cambiar el tipo de implantación de un lote que se encuentre dentro de un frente de una manzana consolidada que cumpla las siguientes consideraciones:

1. En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del PIT, éste se acogerá a la implantación y altura predominante en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en las fichas de planeamiento urbanístico.
2. En el caso de lotes esquineros, se consideran los tipos de implantación dominantes en cada uno de los frentes de las manzanas que conforman las esquinas; y; la nueva edificación tendrá en cada frente el tipo de implantación que se determine mediante la norma anterior.
3. Para la determinación del tipo de implantación a permitirse no se considera aquellas edificaciones que no hayan sido construidas con los permisos correspondientes.

TÍTULO QUINTO

De los trámites, procedimientos y autorizaciones.

CAPÍTULO I

Aspectos generales

Artículo 136. Finalidad.

Los trámites y procedimientos tienen como finalidad:

1. Garantizar los derechos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, y la seguridad jurídica;
2. Cumplir con el planeamiento urbanístico, la normativa urbanística y demás normativas vigentes, en materia de uso y gestión de suelo a nivel nacional;

3. Promover la optimización y eficiencia de trámites administrativos para la aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción; y,
4. Promover la implementación de trámites en línea mediante la aplicación de tecnologías de la información de los servicios relacionados a los procedimientos de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción.

Artículo 137. Permiso.

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

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

Artículo 138. Clases de permisos.

Los permisos que concede el GAD Municipal del Cantón Balsas son los siguientes:

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

Artículo 139. Permiso para habilitación.

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

La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.

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

1. Autorización para subdivisión de dos a diez predios. - Es el documento habilitante mediante el cual el GAD Municipal del Cantón Balsas autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento, partición

- o subdivisión de dos a diez predios, que se realicen en su jurisdicción, con base a los requisitos mínimos y la normativa establecida para el efecto;
2. Autorización para subdivisión de más de diez lotes. - Es el documento habilitante mediante el cual el GAD Municipal del Cantón Balsas autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento, partición o subdivisión de más de diez predios, que se realicen en su jurisdicción territorial, conforme a la normativa urbanística establecida para el efecto;
 3. Autorización para reestructuración o reajuste de terrenos. - Es el documento habilitante mediante el cual el GAD Municipal del Cantón Balsas autoriza a los propietarios de varios inmuebles la reestructuración y reajuste de los predios involucrados, conforme a la normativa urbanística establecida para el efecto.
 4. Autorización para la integración parcelaria. - Es el documento habilitante mediante el cual el GAD Municipal del Cantón Balsas autoriza a los propietarios de varios inmuebles la integración o unificación de los predios involucrados, conforme a la normativa urbanística establecida para el efecto.

Artículo 140. Permiso para edificar.

La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización otorgada por el GAD Municipal del Cantón Balsas, a través de la Dirección Planificación.

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

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

Durante la ejecución de las obras de edificación, la administración municipal debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada. Se debe obtener esta autorización para: intervenciones constructivas menores e intervenciones constructivas mayores:

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

Artículo 141. Permiso de habitabilidad.

Mientras dure la construcción, el GAD Municipal del Cantón Balsas deberá ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación. El incumplimiento de esta obligación no exime al gobierno correspondiente de verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos.

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

Artículo 142. Permiso para declaratoria de propiedad horizontal.

Permiso otorgado por el GAD Municipal del Cantón Balsas a través de la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial, a las edificaciones que cuenten con dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes que se sujetarán al régimen de propiedad horizontal; para que estos sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente; en concordancia con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 143. Permiso para ocupación temporal de acera o calzada.

Permiso que otorga el GAD Municipal del Cantón Balsas a través de la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial, 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 justifiquen.

Artículo 144. Vigencia de los documentos.

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

Tabla 6. Vigencia de los permisos, autorizaciones y aprobaciones.

Tipo de documento	Vigencia
Informe predial de regulación de uso del suelo (IPRUS).	1 año
Anteproyectos de urbanización o fraccionamiento.	1 año
Proyectos de urbanización o fraccionamiento.	1 año
Aprobación de planos.	2 años
Permisos de construcción mayor	2 años
Permisos de construcción menor (adecuaciones o reparaciones).	6 meses

Elaboración: Equipo Consultor PDOT-PUGS 2023-2027.

En caso de caducidad de uno de los documentos antes indicados, se solicitará la revalidación o actualización por un periodo igual de conformidad a la normativa vigente, para lo cual se analizará su contenido, ajustando lo pertinente.

Artículo 145. Calificación de los profesionales.

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

1. Copia del título profesional.
2. Certificado de registro de título otorgado por el SENESCYT.
3. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del Cantón Balsas.
4. Formulario de Inscripción.
5. Pago de la tasa correspondiente en función de la Ordenanza que para el efecto se encuentre vigente.

Artículo 146. Responsabilidad profesional.

Toda persona que desee edificar, ampliar, remodelar una edificación de cualquier tipología, deberá contratar los servicios de un profesional de la construcción para asumir la responsabilidad técnica de la obra.

El diseño de toda edificación en cuanto a su distribución, estética y funcionalidad serán de exclusiva responsabilidad de un arquitecto registrado en el GAD Municipal del cantón Balsas.

CAPÍTULO II.**De los levantamientos y transferencia de dominio****SECCIÓN I.****Levantamiento planimétrico o topográfico.****Artículo 147. Levantamiento planimétrico o topográfico.**

Es el registro detallado de las características físicas del terreno, incluyendo su geometría, dimensiones, linderos y ubicación exacta mediante coordenadas geográficas. En el caso del levantamiento topográfico, se incorporan además datos altimétricos como alturas, desniveles y pendientes. Este levantamiento constituye un paso fundamental previo al trámite IPRUS.

Artículo 148. Órgano administrativo competente.

El proceso administrativo para la revisión de los levantamientos topográficos estará a cargo de la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Artículo 149. Requisitos para la revisión del levantamiento planimétrico o topográfico.

Para la elaboración y/o revisión del levantamiento planimétrico o topográfico se cumplirá con los siguientes requisitos:

1. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo con el formato establecido por el GAD Municipal del Cantón Balsas;
2. Cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
3. Certificado del Registro de la Propiedad actualizado;

4. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Balsas;
5. Certificado de No adeudar al GAD Municipal del Cantón Balsas.
6. Pago del impuesto predial, urbano o rural según sea el caso.

Artículo 150. Costo del levantamiento planimétrico o topográfico.

Los valores por el trámite para la revisión del levantamiento topográfico estarán en función a la Ordenanza que para el efecto se encuentre vigente.

SECCIÓN II.

De la transferencia de dominio

Artículo 151. Transferencia de dominio

El trámite de transferencia de dominio es el proceso legal y administrativo mediante el cual una persona transfiere la propiedad de un bien, usualmente un inmueble (casa, terreno, departamento), a otra.

Artículo 152. Órgano administrativo competente.

El proceso administrativo de transferencia de dominio estará a cargo de la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Artículo 153. Requisitos para el trámite de transferencia de dominio.

Para la gestión del trámite de transferencia de dominio, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Cédula y papeleta de votación del propietario y beneficiario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la respectiva autorización;
2. Certificado del Registro de la Propiedad actualizado;
3. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Balsas;
4. Certificado de No adeudar al GAD Municipal del Cantón Balsas del propietario y beneficiario.
5. Pago del impuesto predial, urbano o rural según sea el caso.
6. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo.

Artículo 154. Costo del trámite de transferencia de dominio.

Los valores por el trámite de transferencia de dominio estarán en función a la Ordenanza que para el efecto se encuentre vigente.

CAPÍTULO III.

Del informe predial de regulación de uso del suelo.

Artículo 155. Ámbito.

Están obligados a obtener Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS) todas las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho privado o público, o las comunidades que quieran ejercer su derecho a la habilitación del suelo, edificar y/o a utilizar o aprovechar el espacio público dentro de la circunscripción territorial del cantón Balsas.

Artículo 156. Informe predial de regulación de uso del suelo (IPRUS).

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

1. Clave Catastral de acuerdo con la normativa nacional pertinente.
2. Propietario o posesionario del predio.
3. Clasificación del Suelo.
4. Subclasificación del Suelo.
5. Tratamiento.
6. Uso del Suelo General.
7. Usos del Suelo Específicos.
8. Compatibilidades de uso.
9. Retiros.
10. Frente Mínimo.
11. Predio Mínimo.
12. COS.
13. COST.
14. Edificabilidad Básica.
15. Edificabilidad Máxima.
16. Afectaciones.
 - Vial (de ser el caso).
 - Riesgos Naturales (de ser el caso).
 - Hídrica (de ser el caso).
 - Ambiental (de ser el caso).
 - Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, poliducto, minera, de telecomunicaciones, entre otras – de ser el caso).
17. Accesibilidad a servicios básicos.

Artículo 157. Órgano administrativo competente.

El proceso administrativo para la emisión del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo estará a cargo de la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Artículo 158. Requisitos para la emisión del informe predial de regulación de uso del suelo (IPRUS).

Para la obtención del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo se cumplirá con los siguientes requisitos:

1. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GAD Municipal del Cantón Balsas;
2. Cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
3. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del Cantón Balsas;

4. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Balsas;
5. Certificado del Registro de la Propiedad actualizado;
6. Pago del impuesto predial, urbano o rural según sea el caso.
7. Levantamiento planimétrico o topográfico realizado por un profesional (arquitecto o ingeniero civil) cuya firma esté registrada en el GAD Municipal; o en su defecto por el Departamento de Planificación. *(El formato para la presentación será establecido por la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial y estará disponible en la página oficial del GAD Municipal).*
 - Dos hojas A4 con el levantamiento planimétrico o topográfico.
 - El levantamiento se presentará en formato digital DXF o, DWG debidamente georreferenciado en coordenadas WGS84, las mismas serán verificadas en el sitio el día de la inspección.
 - En los levantamientos se hará constar la siguiente información: acotaciones, ángulos del terreno, edificaciones, anchos y ejes de vías, aceras, colindantes, cuadro de coordenadas geográficas, curvas de nivel (cuando amerite), ubicación geográfica, clave catastral, provincia, cantón, parroquia, barrio/sector, altitud, escala, fecha, firma profesional responsable, además de todo aspecto técnico que el profesional considere necesario.
8. Si el predio forma parte de una subdivisión, se presentará una copia de la subdivisión aprobada.

Artículo 159. Costo del informe predial de regulación de uso del suelo (IPRUS).

Los valores por el trámite para la obtención del informe predial de regulación de uso del suelo estarán en función a la Ordenanza que para el efecto se encuentre vigente.

CAPÍTULO IV.

De los procesos de habilitación del suelo.

SECCIÓN I.

Disposiciones previas

Artículo 160. Normativa General.

La habilitación del suelo se considera al proceso técnico de fraccionamiento del territorio, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades. Esta habilitación se realiza a través de subdivisiones, integraciones parcelarias y reestructuraciones o reajuste de suelo, de las que resulten nuevos lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio.

Todas las subdivisiones, reestructuraciones e integraciones que se realicen en el Cantón Balsas deben sujetarse al otorgamiento y obtención de la correspondiente Autorización para la habilitación del suelo, en los términos establecidos en el presente Capítulo y se sujetará a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 161. Autorizaciones para la habilitación del suelo.

Para toda habilitación de suelo se requerirá de una autorización municipal o metropolitana, mediante la cual se permite el fraccionamiento, la urbanización y edificación conforme lo establecido en los PUGS y las ordenanzas correspondientes.

La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.

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

1. Autorización para subdivisión de dos a diez predios. Es el documento habilitante mediante el cual el GADM autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento, partición o subdivisión que se realicen en su jurisdicción, con base a los requisitos mínimos y la normativa establecida para el efecto;
2. Autorización para subdivisión de más de diez lotes. Es el documento habilitante mediante el cual el GADM autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento, partición o subdivisión que se realicen en su jurisdicción territorial, conforme la normativa urbanística;
3. Autorización para reestructuración o reajuste de terrenos. Es el documento habilitante mediante el cual el GADM autoriza a los propietarios de varios inmuebles la reestructuración y reajuste de los predios involucrados, conforme a la normativa urbanística establecida para el efecto.
4. Autorización para integración parcelaria. Es el documento habilitante mediante el cual el GADM autoriza a los propietarios de varios inmuebles la integración o unificación de dos o más predios, conforme a la normativa urbanística establecida para el efecto.

Para los procesos de habilitación del suelo, la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial dispondrá de veinte (20) días término, contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud.

Artículo 162. Contribución de áreas verdes, comunitarias y vías.

Para obtener las correspondientes Licencias de Habilitación, en las subdivisiones, reestructuraciones parcelarias y urbanizaciones, el propietario o promotor deberá entregar al GAD Municipal del cantón Balsas en forma de cesión gratuita y obligatoria mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el treinta por ciento (30%); calculado del área útil urbanizable del terreno para áreas verdes y equipamiento comunitario, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

Tabla 7. Porcentajes mínimos para cesiones obligatorias de suelo.

Tratamiento urbanístico	% mínimo para cesiones obligatorias
Sostenimiento	15 %
Renovación	20 %
Consolidación	20 %
Mejoramiento integral	15 %
Desarrollo	25 %

Elaboración: Equipo Consultor PUGS-BALSAS 2024-2036.

Artículo 163. Condiciones para las cesiones obligatorias.

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

1. Cuando el área útil a fraccionar sea menor a 3.000 m², la cesión obligatoria se hará únicamente mediante la compensación en dinero.
2. Cuando el área útil a fraccionar sea mayor a 3.000 m², la cesión obligatoria podrá realizarse entregando como mínimo el 15% del área útil urbanizable; siempre que esta superficie no sea menor al lote mínimo del PIT; caso contrario se entregará la compensación en dinero.
3. Cuando sobre el predio a fraccionar exista una afectación destinada a área verde y la misma no supere el 15% del área útil urbanizable, se contribuirá con el área restante hasta alcanzar los mínimos permitidos en la ley.
4. Las cesiones obligatorias se aplicarán al suelo urbano y rural de expansión urbana.

Artículo 164. Excepciones para el cumplimiento de las cesiones obligatorias.

Se exceptúa del cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo:

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

Artículo 165. Áreas de cesión obligatoria: características generales.

Características generales de las áreas de cesión obligatoria:

1. Deberán ser de uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y, a distancias apropiadas a pie desde los predios resultantes del proceso de fraccionamiento.
2. Se emplazarán con frente a una o más vías existentes, planificadas o propuestas por el promotor, siempre y cuando estas no sean vías de retorno, de tal forma que se garantice la accesibilidad.
3. Se integrarán con el trazado urbano existente y se garantizará su utilización y libre disfrute por parte de toda la comunidad.
4. No se podrán incluir dentro de estas áreas de cesión fajas de protección de ríos, quebradas, y otros elementos naturales, como los del dominio hídrico público; tampoco podrán tener pendientes superiores al 35 %. Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes.

5. Cuando existan fraccionamientos colindantes, la ubicación de las áreas de cesión deberán conformar un solo cuerpo de mayor dimensión, lo que permitirá incrementar su aprovechamiento y optimizar su utilización.
6. Los predios destinados a cumplir con la cesión obligatoria de suelo guardarán la proporción prevista por la normativa vigente para un predio edificable, salvo que la planificación haya establecido otra disposición o el promotor demuestre que su propuesta permite la integración funcional y óptimo aprovechamiento de la cesión de conformidad con los literales anteriores. De la verificación de dicha condición será responsable la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial y podrá solicitar los informes pertinentes a otras Dependencias.
7. El diseño de las vías se realizará observando: las dimensiones y características de las vías que se especifican en el Título VIII. Normas de arquitectura y urbanismo de esta Ordenanza y respetando las afectaciones que se establecen en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
8. Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, el GAD Municipal del cantón Balsas podrá celebrar acuerdos con organizaciones barriales o similares, lo cual no significará en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre estos bienes, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la Ley.

Artículo 166. Fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario.

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

SECCIÓN II. Subdivisión de dos a diez predios

Artículo 167. Subdivisión de dos a diez predios.

Se considera subdivisión a la división de un terreno en el rango de dos a diez predios con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto.

Artículo 168. Órgano administrativo competente.

El proceso administrativo para la aprobación del anteproyecto y proyecto de subdivisión de dos a diez predios estará a cargo de la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Artículo 169. Requisitos para la subdivisión de dos a diez predios.

Para la obtención de la aprobación para la subdivisión de dos a diez predios se cumplirá con los siguientes requisitos:

1. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GAD Municipal del Cantón Balsas;

2. Cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
3. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del Cantón Balsas;
4. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Balsas;
5. Certificado del Registro de la Propiedad actualizado;
6. Pago del impuesto predial, urbano o rural según sea el caso.
7. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo.
8. Plano topográfico en formato digital (DXF o DWG) e impreso debidamente georreferenciado en coordenadas WGS84. *(El formato para la presentación será establecido por la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial y estará disponible en la página oficial del GAD Municipal)*. La propuesta contendrá lo siguiente:
 - Ubicación a escala; delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
 - Propuesta de la subdivisión de dos a diez predios;
 - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 - Características de ocupación del suelo conforme el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo;
 - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos;
 - Firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro SENESCYT) en cada especialidad.

Para la inspección los linderos deben estar identificados con señales permanentes como hitos o mojones.

En caso que el proyecto contemple el diseño de una vía para dar acceso a los lotes, el propietario deberá dotar de obras de infraestructura básica para los predios resultantes. Como requisito previo a la aprobación definitiva, deberá presentar la siguiente documentación:

1. Estudios y planos de alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica.
2. Cronograma valorado para ejecución de obras de infraestructura como: alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica.
3. Financiamiento para ejecución de obras de infraestructura como, alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica.

En caso de que el proyecto se sitúe en una vía aperturada o en proyección, el propietario estará obligado a dotar de acometidas domiciliarias, garantizando su correcta instalación y conexión a la infraestructura de servicios existentes o proyectados.

Se prohíbe la subdivisión de un predio en más de una ocasión al mismo bien inmueble, a excepción de que en el referido predio existan todos los servicios básicos.

Artículo 170. Costo del trámite para la subdivisión de dos a diez predios.

Los valores por el trámite para la subdivisión de dos a diez predios estarán en función a la Ordenanza que para el efecto se encuentre vigente.

SECCIÓN III. Subdivisión de más de diez predios.

Artículo 171. Subdivisión de más de diez predios.

Se consideran los fraccionamientos, particiones o subdivisiones de un terreno en más de diez predios, con dotación de obras de infraestructura y espacio público, las mismas que se sujetarán a las disposiciones de la presente Ordenanza. Generalmente a esta subdivisión de más de diez predios, se la ha conocido como urbanizaciones.

Artículo 172. Órgano administrativo competente.

El proceso administrativo para la aprobación del anteproyecto y proyecto de subdivisión de más de diez predios estará a cargo de la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Artículo 173. Requisitos del anteproyecto para la subdivisión de más de diez predios.

Para la obtención de la aprobación del anteproyecto para la subdivisión de más de diez predios se cumplirá con los siguientes requisitos:

1. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GAD Municipal del Cantón Balsas;
2. Cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
3. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del Cantón Balsas;
4. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Balsas;
5. Certificado del Registro de la Propiedad actualizado;
6. Pago del impuesto predial, urbano o rural según sea el caso.
7. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo.
8. Plano topográfico en formato digital (DXF o DWG) e impreso debidamente georreferenciado en coordenadas WGS84. *(El formato para la presentación será establecido por la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial y estará disponible en la página oficial del GAD Municipal)*. La propuesta contendrá lo siguiente:
 - Ubicación a escala; delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
 - Propuesta de la subdivisión de más de diez predios;
 - Diseño vial integrado al sistema vial existente;
 - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 - Características de ocupación del suelo conforme el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo;

- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos;
- Firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro SENESCYT) en cada especialidad.

Artículo 174. Requisitos del proyecto definitivo para la subdivisión de más de diez predios.

El proyecto definitivo se presentará sujetándose estrictamente a las correcciones y recomendaciones que se hayan realizado al anteproyecto, adjuntando a más de los documentos señalados en el artículo precedente, lo siguiente:

1. Informe del anteproyecto urbanístico aprobado por la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Balsas.
2. Memoria técnica y gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, áreas verdes y equipamientos, así como cualquier otro estudio que facilite la comprensión del proyecto, en función de las normas vigentes.
3. Estudios y planos aprobados de alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica.
4. Cronograma valorado para ejecución de obras de infraestructura como: alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica.
5. Financiamiento para ejecución de obras de infraestructura como, alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica.
6. Solicitud de aprobación del proyecto en la que se indicará la garantía a presentarse por las obras de infraestructura, dirigida a la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
7. Garantía a favor del GAD Municipal del Cantón Balsas por el valor que este determine en función del tipo de y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo.

Para la inspección los linderos deben estar identificados con señales permanentes como hitos o mojones.

Artículo 175. Costo del trámite para la subdivisión de más de diez predios.

Los valores por el trámite para la subdivisión de más de diez predios estarán en función a la Ordenanza que para el efecto se encuentre vigente.

SECCIÓN IV.

De la reestructuración parcelaria o reajuste de terrenos.

Artículo 176. Reestructuración parcelaria o reajuste de terrenos.

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

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

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

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

Artículo 177. Órgano administrativo competente.

El proceso administrativo para la aprobación del proyecto de reestructuración parcelaria o reajuste de terrenos, estará a cargo de la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Artículo 178. Requisitos para la reestructuración parcelaria.

Para la obtención de la aprobación del proyecto de reestructuración parcelaria o reajuste de terrenos se cumplirá con los siguientes requisitos:

1. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GAD Municipal del Cantón Balsas;
2. Cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
3. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del Cantón Balsas;
4. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Balsas;
5. Certificado del Registro de la Propiedad actualizado;
6. Pago del impuesto predial, urbano o rural según sea el caso.
7. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo.
8. Plano topográfico en formato digital (DXF o DWG) e impreso debidamente georreferenciado en coordenadas WGS84. *(El formato para la presentación será establecido por la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial y estará disponible en la página oficial del GAD Municipal)*. La propuesta contendrá lo siguiente:
 - Ubicación a escala; delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
 - Propuesta de reestructuración parcelaria o reajuste de terrenos;
 - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 - Características de ocupación del suelo conforme el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo;
 - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes de los predios a reestructurar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos;
 - Firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro SENESCYT) en cada especialidad.

Artículo 179. Costo del trámite para la reestructuración parcelaria.

Los valores por el trámite para la reestructuración parcelaria estarán en función de la Ordenanza que para el efecto se encuentre vigente.

**SECCIÓN V.
De la integración parcelaria.****Artículo 180. Integración parcelaria.**

En el caso de integración parcelaria, categorizada como la unión de dos o más lotes en un solo cuerpo, con el objeto de desarrollar proyectos de habilitación del suelo o edificación, luego de realizados los trámites legales derivados del ordenamiento jurídico nacional, el GAD Municipal del cantón Balsas procederá a catastrar el lote resultado de la integración, a través del organismo administrativo responsable del catastro municipal.

Artículo 181. Órgano administrativo competente.

El proceso administrativo para la aprobación del proyecto de integración parcelaria o unificación de lotes estará a cargo de la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Artículo 182. Requisitos para la integración parcelaria.

Para la obtención de la aprobación del proyecto de integración parcelaria o unificación de lotes se cumplirá con los siguientes requisitos:

1. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GAD Municipal del Cantón Balsas;
2. Cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
3. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del Cantón Balsas;
4. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Balsas;
5. Certificado del Registro de la Propiedad actualizado;
6. Pago del impuesto predial, urbano o rural según sea el caso.
7. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo;
8. Plano topográfico en formato digital (DXF o DWG) e impreso debidamente georeferenciado en coordenadas WGS84. *(El formato para la presentación será establecido por la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial y estará disponible en la página oficial del GAD Municipal)*. La propuesta contendrá lo siguiente:
 - Ubicación a escala; delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
 - Propuesta de integración parcelaria o unificación de lotes;
 - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 - Características de ocupación del suelo conforme el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo;
 - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes de los predios a unificar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos;

- Firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro SENESCYT) en cada especialidad.

Artículo 183. Costo del trámite para la integración parcelaria.

Los valores por el trámite para la integración parcelaria estarán en función a la Ordenanza que para el efecto se encuentre vigente.

SECCIÓN VI.

De los fraccionamientos entre herederos. subdivisiones judiciales y extrajudiciales

Artículo 184. Subdivisiones judiciales y extrajudiciales.

Las subdivisiones judiciales y extrajudiciales pueden generarse en suelo urbano o rural, las mismas deberán sujetarse a la zonificación del Plan de Uso y Gestión del Suelo y normativas vigentes.

Artículo 185. Fraccionamiento en zonas urbana y rural de expansión urbana.

En caso de encontrarse ubicado zonas urbanas y rural de expansión urbana, con frente o acceso a una vía pública existente o que se proyecte una; se acogerá a lo determinado para los procesos de habilitación del suelo.

Artículo 186. Fraccionamiento en suelo rural de producción.

En caso de encontrarse ubicado en terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria y forestal se acogerán a lo determinado en las fichas de planeamiento urbanístico para suelo rural de producción, anexo a la presente ordenanza; estos fraccionamientos se exceptúan del cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo.

Artículo 187. Órgano administrativo competente.

El proceso administrativo para la aprobación del proyecto de subdivisión judicial y extrajudicial estará a cargo de la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Artículo 188. Requisitos para subdivisiones judiciales y extrajudiciales.

Para la obtención de la aprobación del proyecto de subdivisión judicial y extrajudicial se cumplirá con los siguientes requisitos:

1. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GAD Municipal del Cantón Balsas;
2. Cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
3. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del Cantón Balsas;
4. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Balsas;
5. Certificado del Registro de la Propiedad actualizado;
6. Pago del impuesto predial, urbano o rural según sea el caso.
7. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo.

8. Plano topográfico en formato digital (DXF o DWG) e impreso debidamente georreferenciado en coordenadas WGS84. *(El formato para la presentación será establecido por la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial y estará disponible en la página oficial del GAD Municipal)*. La propuesta contendrá lo siguiente:
- Ubicación a escala; delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
 - Propuesta de la subdivisión judicial y/o extrajudicial;
 - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 - Características de ocupación del suelo conforme el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo;
 - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos;
 - Firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro SENESCYT) en cada especialidad.

Para la inspección los linderos deben estar identificados con señales permanentes como hitos o mojones.

En caso que el proyecto contemple el diseño de una vía para dar acceso a los lotes, el propietario deberá dotar de obras de infraestructura básica para los predios resultantes. Como requisito previo a la aprobación definitiva, deberá presentar la siguiente documentación:

1. Estudios y planos de alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica.
2. Cronograma valorado para ejecución de obras de infraestructura como: alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica.
3. Financiamiento para ejecución de obras de infraestructura como, alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica.

En caso de que el proyecto se sitúe en una vía aperturada o en proyección, el propietario estará obligado a dotar de acometidas domiciliarias, garantizando su correcta instalación y conexión a la infraestructura de servicios existentes o proyectados.

Artículo 189. Costo del trámite para subdivisiones judiciales y extrajudiciales.

Los valores por el trámite para subdivisiones judiciales y extrajudiciales estarán en función de la Ordenanza que para el efecto se encuentre vigente.

SECCIÓN VII.

De los fraccionamientos agrícolas.

Artículo 190. Fraccionamiento agrícola.

Considérese fraccionamiento agrícola el que afecte 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, ordenanzas municipales o que posean una clara vocación agrícola. Esta clase de fraccionamiento se sujetará a lo establecido en Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y su reglamento, el COOTAD, el PUGS, y demás disposiciones impuestas por la Autoridad Agraria Nacional.

Artículo 191. Unidad productiva familiar.

Es una unidad de medida económica, estimada en un número de hectáreas de tierra productiva, que le permite a una familia rural percibir los ingresos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas que garantice el buen vivir, y que contribuyan a la formación de un patrimonio.

La Unidad Productiva Familiar, se constituye como una unidad básica de producción agraria, cuya extensión la definirá la Autoridad Agraria Nacional en cada zona agroecológica, conforme con las condiciones biofísicas, acceso a servicios e infraestructura productiva existente. La producción de esta Unidad deberá generar ingresos suficientes para la reproducción familiar, pago de la tierra y utilidad para mejorar su sistema de producción y la calidad de vida familiar.

Artículo 192. Órgano administrativo competente.

El proceso administrativo para la aprobación del proyecto de subdivisión agrícola estará a cargo de la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Artículo 193. Requisitos para fraccionamiento agrícola.

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

1. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GAD Municipal del Cantón Balsas;
2. Cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
3. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del Cantón Balsas;
4. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Balsas;
5. Certificado del Registro de la Propiedad actualizado;
6. Pago del impuesto predial, urbano o rural según sea el caso.
7. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo.
8. Plano topográfico en formato digital (DXF o DWG) e impreso debidamente georreferenciado en coordenadas WGS84. *(El formato para la presentación será establecido por la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial y estará disponible en la página oficial del GAD Municipal)*. La propuesta contendrá lo siguiente:
 - Ubicación a escala; delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
 - Propuesta de fraccionamiento agrícola;
 - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;

- Características de ocupación del suelo conforme el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo;
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos;
- Firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro SENESCYT) en cada especialidad.

Para la inspección los linderos deben estar identificados con señales permanentes como hitos o mojones.

Artículo 194. Disposiciones adicionales.

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

1. Las condiciones de parcelación y edificación se acogerán a lo establecido en las fichas de planeamiento urbanístico elaboradas para cada Polígono de Intervención Territorial Rural del suelo rural de producción.
2. La sección mínima de vía hacia donde tengan frente los predios no podrá ser menor a 8,00 metros.
3. En concordancia con el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales el GAD Municipal del Cantón Balsas no podrá aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

Artículo 195. Costo del trámite para subdivisiones agrícolas.

Los valores por el trámite para subdivisión agrícola estarán en función a la Ordenanza que para el efecto se encuentre vigente.

SECCIÓN VIII.

De las garantías y transferencia de dominio en los procesos de habilitación del suelo.

Artículo 196. De las garantías.

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

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

Artículo 197. Garantías que puede aceptarse para la habilitación del suelo.

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

1. Para el caso de hipotecas, se constituirá primera hipoteca sobre inmuebles diferentes al predio a urbanizarse. El promotor asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía.
2. En las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo efectuadas por organizaciones sociales aprobadas por el Ministerio sectorial competente únicamente servirán como garantía de ejecución de las obras la hipoteca de los lotes.
3. Para el caso del resto de garantías, que igualmente constarán en la Licencia de Habilitación, deberán rendirse previa a la obtención de esta, sin que el promotor esté facultado a iniciar las obras de habilitación sin la consignación de aquellas ante la Dirección Financiera.
4. Cuando se trate de pólizas de seguros o garantías bancarias, aquellas deberán cumplir como mínimo los siguientes requisitos para que sean consideradas por la Municipalidad:
 - a. Serán incondicionales, irrevocables y de cobro inmediato con la sola notificación de la Administración Municipal de que el promotor incumplió la obligación principal, en consecuencia, no se admitirán garantías que determinen trámites administrativos previos.
 - b. Las garantías deberán otorgarse por todo el tiempo que se haya previsto para la ejecución de la obra; o, deberá prever una cláusula de renovación automática hasta que el promotor obtenga el Informe Aprobatorio de finalización de la obra.
5. En el caso de urbanizaciones que se construyan por etapas el urbanizador constituirá a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Balsas una garantía por el valor total de las etapas que van a ejecutarse, la misma que podrá levantarse parcialmente de conformidad con las etapas propuestas y el avance de las obras y su costo total.

Artículo 198. Plazo para la ejecución de las obras.

El propietario o promotor deberá ejecutar y terminar todas las obras de infraestructura con las especificaciones técnicas en un plazo de seis meses en el caso de urbanizaciones menores a una hectárea y hasta doce meses para urbanizaciones mayores a una hectárea, todo esto a partir de la fecha de aprobación del proyecto definitivo, prorrogable por una sola vez hasta por el treinta por ciento del plazo concedido para la ejecución de las obras de infraestructura, siempre que se prueben casos de fuerza mayor, caso fortuito o se encuentre ejecutado al menos el setenta por ciento (70%) de las obras y se renueven las garantías, circunstancias que deberán probarse técnica y documentadamente ante la Dirección de Planificación,

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

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

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

En caso de no realizarse las obras de infraestructura en el plazo previsto o no renovarse las garantías, éstas se harán efectivas y con estos recursos el GAD Municipal podrá ejecutarlas, a cuyo valor se agregará un veinte por ciento (20%) adicional. Si las garantías no cubren el costo total de las obras se emitirá el título de crédito para su cobro inmediato, vía coactiva.

Artículo 199. Devolución y ejecución de garantías.

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

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

Artículo 200. Transferencia de dominio.

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

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

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

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

SECCIÓN IX.

De las normas técnicas y obras de infraestructura.

Artículo 201. Normas técnicas.

Las subdivisiones de más de diez predios deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

1. El predio debe estar localizado dentro del límite del suelo urbano o suelo rural de expansión urbana determinada en el PUGS; y, la propuesta deberá guardar correspondencia con la normativa urbanística vigente; encontrarse en condiciones geológicas aptas y de resistencia mecánica del suelo que ofrezca una seguridad aceptable;
2. Contar con un ingreso directo mediante una vía pública en condiciones óptimas de accesibilidad y seguridad; en caso de no contar con este requisito, su implementación correrá bajo cuenta del peticionario;
3. Localizarse en un sitio que posea factibilidad inmediata para la provisión de servicios básicos; en caso de no contar con este requisito, su implementación correrá bajo cuenta del peticionario;
4. Estar convenientemente separado de acuerdo a los parámetros técnicos de las áreas de riesgo, las mismas que contemplan zonas de deslizamientos, de terrenos inundables, de rellenos y depósitos de basura y excretas, y de zonas no urbanizables;
5. Los lotes de terreno tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que debido a las características del terreno obliguen a otra solución técnica, establecida por el Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial;
6. Cada lote de terreno tendrá una superficie mínima de acuerdo a lo establecido en la Planificación correspondiente;
7. Los lotes de terreno esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo (COS, COST) además en la intersección o confluencia de las vías no tendrán ángulo recto, sino un radio de giro establecido en esta Ordenanza;
8. Se podrán realizar procesos de habilitación del suelo hasta una pendiente no mayor al 30% sin ninguna restricción; los predios con pendientes comprendidas entre el 30% y el 50% deberán cumplir con las restricciones impuestas para estos casos, como la elaboración de estudios técnicos complementarios (geológicos, diseño de taludes,

- viales, etc.) que garanticen la seguridad y accesibilidad de los propietarios; no se aceptará planificar en terrenos con pendientes superiores al 50%;
9. Las vías que se proyecten pasarán a ser vías públicas; esto es, bienes municipales de dominio y uso público; una vez que se cumpla con todo lo establecido en la presente ordenanza; salvo las urbanizaciones privadas;
 10. Las vías a su vez serán:
 - De tipo Local, proporcionan acceso a las propiedades, se conectan directamente con las vías colectoras y/o con calles arteriales, es importante que estas vías deberán permitir el estacionamiento de vehículos. Este tipo de vías tendrán un ancho mínimo de nueve metros (9,00 m), siendo la calzada de seis metros como mínimo (6,00 m), y las aceras de un metro con cincuenta centímetros como mínimo. (1,50 m).
 - De tipo Colector, son aquellas que ligan a las vías arteriales con las vías locales, proporcionando también acceso a los predios colindantes. En estas vías la velocidad está limitada a 50km/h para los vehículos livianos y 40km/h para los de transportación pública, tendrán un ancho mínimo de once metros con treinta centímetros (11,30 m.), las calzadas de siete metros con treinta centímetros (7,30 m.); y, aceras de dos metros como mínimo (2,00 m.);
 - De tipo Arterial, son aquellas que permiten el movimiento del tráfico entre áreas o partes de la ciudad, enlazan el flujo vehicular desde las vías colectoras hacia las expresas, soportan un alto flujo vehicular, tendrán un ancho mínimo de veinte y un metros con cuarenta centímetros (21,40 m), la calzada será de siete metros con treinta (7,30 m.) en ambos sentidos, con un parterre central de dos metros como mínimo (2,00 m.) de ancho; y, aceras de dos metros con cuarenta centímetros como mínimo (2,40 m.).
 11. En las vías, el alto de las aceras dependerá de las condiciones del trazado, pudiendo ser máximo de veinte centímetros por cuestiones de pendiente;
 12. En estas vías y aceras se deberá dar todas las facilidades de movilidad, en especial a las personas con capacidades especiales, por medio de rampas con una pendiente no superior al diez por ciento (10%), con la correspondiente solución técnica determinada por el Departamento de Planeamiento Urbano y Rural;
 13. En caso de proyectarse escalinatas, éstas tendrán un ancho de dos metros con cuarenta centímetros mínimos (2,40.); con huellas de 30 centímetros y contrahuellas de 17 centímetros, con descansos cada 12 huellas;
 14. Las áreas verdes y comunales estarán ubicadas en sitios equidistantes, con frente a la calle y tendrán una superficie conforme lo establecido en los tratamientos urbanísticos para cada PIT; calculado del área útil total del terreno urbanizado o fraccionado. Estos espacios pasan a constituirse en bienes municipales de dominio y uso público destinados exclusivamente a ese objetivo, serán inembargables, imprescriptibles e inalienables; por tanto, no podrán ser cambiadas de categoría, ni estarán sujetas a ningún tipo de negociación o transferencia de dominio, enajenados, ni transferidos, total o parcialmente su uso o dominio, salvo resolución expresa del Concejo Municipal y de forma excepcional de acuerdo a lo establecido en la ley, previo el informe técnico correspondiente. No se considerarán las vías y aceras dentro de estas áreas;
 15. No pueden ser destinadas a espacios verdes, comunales y deportivos, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de líneas férreas, canales abiertos, riberas de ríos, protecciones de quebradas y sus lechos, ductos, poliductos, vecinas a

- terrenos inestables, zonas vulnerables, o que presenten pendientes superiores al treinta por ciento (30%);
16. Si el predio limita o está atravesado por una quebrada, río o canal de riego, se dejará una franja de protección medidos horizontalmente desde el borde superior; conforme lo establecido en el Capítulo IV. Afecciones y en las determinantes adiciones establecidas para cada PIT;
 17. Si el predio limita o está atravesado por una red de alta tensión, se dejará una franja de servidumbre en función del voltaje que cruce la red; esta franja será medida horizontalmente desde eje de la red de alta tensión por todo el largo de su trayectoria.; conforme lo establecido en el Capítulo IV. Afecciones y en las determinantes adiciones establecidas para cada PIT.
 18. Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía que dispongan los organismos competentes, mediante los informes de factibilidad. Previo a la aprobación de la urbanización se requiere aprobar los proyectos de infraestructura en cada área competente. Es responsabilidad el promotor aprobar los planos de infraestructura.
 19. Se colocará de forma obligatoria un letrero que contendrá: el número y fecha de la Autorización de Habilitación, así como el nombre del propietario, profesional responsable de la ejecución de obras y del fiscalizador si fuera el caso.

Artículo 202. Obras de infraestructura.

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

1. Aceras de Hormigón Simple con resistencia $f'c = 210 \text{ Kg/cm}^2$ y bordillos de hormigón con resistencia $f'c = 210 \text{ Kg/cm}^2$ o adoquín con resistencia de $f'c = 350 \text{ Kg/cm}^2$;
2. Apertura de vías, las mismas que serán de hormigón $f'c = 350 \text{ Kg/cm}^2$ o asfaltadas;
3. Red de distribución de agua potable, con sus respectivas instalaciones de acometidas domiciliarias;
4. Red de alcantarillado pluvial y sanitario con sus respectivos sistemas de descargas incluido la planta de tratamiento; en caso de no ser posible técnicamente la conexión directa a la red pública, y que deberá presentar las siguientes características: plantas de tratamiento de tipo aeróbica deben poseer un cerramiento que debe estar a una distancia no menor de 10 metros desde los bordes de la unidad de tratamiento. Las áreas destinadas a vivienda deben estar a una distancia no menor a 10 metros desde el cerramiento. Esta separación puede ser en área verde, debiendo poseer árboles que permitan mitigar un impacto ambiental ya sea por malos olores o visual;
5. Instalación de redes de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público; las mismas que podrán ser aéreas o soterradas;
6. Lo planificado en las áreas verdes y comunales;
7. Todas las obras de infraestructura deberán incluir su respectivo plano de obra ejecutada (As-Built), el mismo que será entregado en digital e impreso el momento de la firma del acta de entrega-recepción provisional;
8. Las demás que señale el Departamento de Planificación, al momento de realizar el estudio del anteproyecto y proyecto definitivo.

Artículo 203. Recepción de las obras de infraestructura.

Una vez construidas las obras de urbanización, los urbanizadores están obligados a entregar las obras ejecutadas al Municipio, dicha entrega se la realizará inicialmente mediante la suscripción de un acta de entrega recepción provisional y luego de transcurrido el periodo de funcionamiento satisfactorio de un año se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción definitiva.

La comisión encargada de la recepción provisional y definitiva de las obras, estará integrada por: un delegado del Alcalde, Director de Obras Públicas, Director de Planificación, el urbanizador y/o propietario.

Artículo 204. Recepción provisional.

El acta de entrega recepción provisional se elaborará una vez recibidos los siguientes documentos:

1. Solicitud de recepción provisional de las obras de urbanización, dirigida al Alcalde, redactada en papel valorado; firmada por el propietario o urbanizador.
2. Informes de cada uno de los integrantes de la comisión encargada de la recepción provisional de las obras.
3. Informe de recepción provisional de la Dirección de Obras Públicas sobre aperturas de vías.

Durante el lapso entre la suscripción del acta de entrega recepción provisional y el acta de entrega recepción definitiva, el urbanizador estará obligado a mantener y reparar los daños que se susciten en la infraestructura de su urbanización.

Con el acta de entrega recepción provisional, se autorizará la suscripción de escrituras individuales, se otorgará el IPRUS y los correspondientes permisos de construcción.

Artículo 205. Recepción definitiva.

Para el caso de la recepción definitiva se cumplirán lo establecido en los artículos anteriores. A partir de la suscripción del acta de entrega recepción definitiva la Municipalidad se obliga a dar el mantenimiento y reparación de las obras de infraestructura recibidas.

CAPÍTULO V

De los procesos de edificación.

SECCIÓN I.

De las construcciones menores.

Artículo 206. Autorización de intervenciones constructivas menores.

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

1. Edificación nueva o ampliación hasta 40,00 m² como máximo; en este caso, se emitirá por una sola vez este permiso. El GAD Municipal del Cantón Balsas podrá definir los metros cuadrados de la edificación nueva o ampliación de acuerdo a su contexto; siempre y cuando sea inferior a 40,00 m²;
2. Construcción de cerramientos;
3. Modificación o reparación de construcciones existentes siempre que no implique un cambio de uso en la edificación;
4. Demoliciones; y,
5. Obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación, tales como: reparación de cubiertas, enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, reparación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser reparados.

Para la autorización de construcción menor, la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial dispondrá de cinco (5) días término, contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud.

Artículo 207. Requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas menores.

Para la obtención de la autorización para construcción menor se cumplirá con los siguientes requisitos:

1. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GAD Municipal del Cantón Balsas;
2. Cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
3. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del Cantón Balsas;
4. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Balsas;
5. Certificado del Registro de la Propiedad actualizado;
6. Pago del impuesto predial, urbano o rural según sea el caso.
7. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo.
8. Planos arquitectónicos con la propuesta de intervención (estado actual y reforma) en formato digital (DXF o DWG) e impreso. Los planos deberán estar elaborados de conformidad con la norma ecuatoriana de construcción, la norma urbanística y demás normativas vigentes para el efecto. La propuesta contendrá firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro SENESCYT) en cada especialidad.
9. Para las obras de ampliación en pisos superiores de una edificación existente, se deberá presentar a más de los planos arquitectónicos; planos estructurales con su respectiva memoria de cálculo.

Artículo 208. Órgano administrativo competente.

El proceso administrativo para la aprobación del permiso de construcción menor estará a cargo de la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Artículo 209. De las inspecciones de obra.

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

Artículo 210. Informe de finalización de obra.

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

Artículo 211. Costo por la emisión de los permisos de construcción menor.

Los valores por el trámite para la obtención del permiso de construcción menor estarán en función de la Ordenanza que para el efecto se encuentre vigente.

SECCIÓN II.**De las construcciones mayores.****Artículo 212. Autorización de intervenciones constructivas mayores.**

La autorización de intervención constructiva mayor se la otorga para desarrollar en un predio determinado, obras de nueva construcción, reconstrucción o remodelación cuando el área de intervención supere los 40,00 m².

Para la autorización de construcción mayor, la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial dispondrá de cinco (5) días término, contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud.

Artículo 213. Requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas mayores.

Para la obtención de la autorización para construcción menor se cumplirá con los siguientes requisitos:

1. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GAD Municipal del Cantón Balsas;
2. Cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
3. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del Cantón Balsas;
4. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Balsas;
5. Certificado del Registro de la Propiedad actualizado;
6. Pago del impuesto predial, urbano o rural según sea el caso.
7. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo.
8. Formulario y planos arquitectónicos aprobados.
9. Formulario INEC, correctamente llenado.
10. Para edificaciones que superen los 2 pisos de altura o los 300 m² de construcción, se presentarán los siguientes estudios:

- Estudio geotécnico y mecánica de suelos, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción;
- Estudio y cálculo estructural de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción;
- Estudio y cálculo eléctrico y electrónico aprobado por la entidad competente;
- Estudios y planos hidrosanitarios de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción;
- Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente;
- Estudio y planos contra incendios aprobados por el Cuerpo de Bomberos local o la entidad competente;

Artículo 214. Órgano administrativo competente.

El proceso administrativo para la aprobación del permiso de construcción mayor estará a cargo de la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Artículo 215. De la notificación del inicio de obra.

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

Artículo 216. De los informes de cumplimiento de ejecución de obra y de las inspecciones de avances de obra.

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

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

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

Artículo 217. Del incumplimiento de la normativa.

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

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

Artículo 218. Del informe de finalización de obra.

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

Artículo 219. De la inspección final de la obra.

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

Artículo 220. Del certificado de habitabilidad y devolución de garantías.

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

Artículo 221. De la ejecución de la garantía.

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

Artículo 222. Costo por la emisión de los permisos de construcción mayor.

Los valores por el trámite para la obtención del permiso de construcción mayor estarán en función de la Ordenanza que para el efecto se encuentre vigente.

SECCIÓN III.

De la aprobación de planos para la edificación.

Artículo 223. Aprobación de planos arquitectónicos.

La aprobación de planos tiene por objeto establecer las normas y requisitos mínimos que deben tener todos los planos para la construcción de toda edificación.

Artículo 224. Forma de presentación de planos.

Los planos para su presentación se regirán a los siguientes formatos; A0 - A1 - A2 - A3 - A4, dependiendo del tipo de proyecto; los planos se presentarán debidamente doblados y encuadernados en carpetas A4.

Los planos se presentarán dibujados en escala 1:50 ó 1:100; los detalles constructivos en escala 1:20; u otras escalas que se requieran para un mejor entendimiento del proyecto.

Artículo 225. De los contenidos mínimos de los planos arquitectónicos.

El diseño arquitectónico contemplará plantas, elevaciones, secciones (cortes), detalles constructivos, instalaciones, a las escalas indicadas.

1. La planta o plantas presentarán en forma legible todos los locales componentes especificando su uso y deberán estar debidamente acotadas en todas sus partes principales y sus respectivos niveles. Se tomará como cota referencial la del nivel de la acera.
2. Como elevación o fachada se considerará toda parte de un edificio con frente a una vía, espacio público, retiro frontal, retiro posterior y retiro lateral o patios principales interiores.
3. Deben presentarse dos cortes: uno longitudinal y otro transversal, que serán realizados en las partes que el proyectista crea más convenientes. Uno de los cortes mostrará la circulación vertical principal, con las acotaciones respectivas.
4. Los detalles constructivos se presentarán como una sección a una escala mayor, donde se mostrarán e identificarán los distintos elementos constructivos que forman parte de la construcción.
5. Los planos de instalaciones e presentarán a la misma escala que el proyecto arquitectónico e independientemente entre sí. Deberán cumplir todas las especificaciones técnicas definidas por las instituciones, empresas o entidades competentes.

Artículo 226. Información complementaria de los planos arquitectónicos.

Todo proyecto contendrá:

1. Ubicación georeferenciada del lote, en la manzana que le corresponda, con el nombre de las vías circundantes y la orientación.
2. Un plano acotado de emplazamiento del proyecto que incluya: la orientación del lote, la ubicación del proyecto en el lote, retiros, zonas construidas, zonas verdes y zona de afección si existiera, nombres de colindantes, ancho de vía frente al lote.
3. Cuadro de áreas que incluirá clave catastral, número y fecha de emisión del Informe de Licencia Urbana / Rural.
4. Enumeración de los materiales a emplearse en la construcción (especificaciones técnicas).
5. El membrete estará bajo la norma INEN y contendrá los siguientes datos:
 - Nombre del proyecto.
 - Nombre, registro profesional (SENESCYT), firma del proyectista arquitecto.
 - Nombre, registro profesional (SENESCYT), firma del especialista (en caso de estudios complementarios de ingeniería).
 - Detalle del contenido de la lámina.
 - Escala del proyecto.
 - Espacio para los sellos municipales de aprobación.
 - Fecha de elaboración del proyecto.
 - Numeración de las láminas que conforman el proyecto.

Artículo 227. Órgano administrativo competente.

El proceso administrativo para la aprobación de los planos para la edificación estará a cargo de la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Artículo 228. Requisitos para la aprobación de planos de edificaciones en general.

Para la obtención de la aprobación de planos para la edificación se cumplirá con los siguientes requisitos:

1. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GAD Municipal del Cantón Balsas;
2. Cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
3. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del Cantón Balsas;
4. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Balsas;
5. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo.
6. Dos juegos de planos que contengan el proyecto arquitectónico según la norma INEN a escala 1:50, ó 1:100 debidamente firmados;
7. CD que contenga el proyecto arquitectónico en formato digital (DXF o DWG).

Artículo 229. Del informe de aprobación de planos.

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

Los proyectos arquitectónicos no aprobados obtendrán un informe técnico con las recomendaciones requeridas, que una vez cumplidas posibilitarán la aprobación correspondiente, sin que se pueda incorporar nuevos requerimientos adicionales.

Para la aprobación de planos, la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial dispondrá de máximo diez (10) días término, contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud.

Artículo 230. Costo por la aprobación de los planos arquitectónicos.

Los valores por el trámite para la aprobación de planos estarán en función de la Ordenanza que para el efecto se encuentre vigente.

Artículo 231. Modificación a los planos aprobados.

Toda modificación sustancial a los planos aprobados deberá ser comunicada por el profesional responsable a la Dirección de Planeamiento y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del cantón Balsa, previa ejecución de la obra para su aprobación, adjuntando a la solicitud los planos aprobados, el permiso de construcción y el nuevo proyecto, que, de incrementar su área de construcción, pagará la tasa correspondiente a dicho exceso. En caso de obras menores que no excedan 5 % del área aprobada no deberán ser comunicadas a esta dependencia.

Artículo 232. De la documentación.

De toda la documentación se realizará un archivo digital numerado, mientras que se dejará para archivo físico, una copia del plano aprobado por esta dependencia siguiendo el registro numerado por año, mes y apellido del propietario, para futuras verificaciones.

SECCIÓN IV**Deslinde de responsabilidad de profesionales de la construcción****Artículo 233. Objeto.**

Procedimiento para que los profesionales de la construcción puedan deslindarse de la responsabilidad técnica en casos donde el propietario decida unilateralmente prescindir de su supervisión, así como las sanciones aplicables al propietario por incumplimiento de la normativa vigente.

Artículo 234. Obligación del profesional de construcción

El profesional de la construcción, ante la decisión del propietario de continuar la obra sin su supervisión, deberá:

1. Emitir una notificación formal al propietario, indicando su desvinculación de la obra. La notificación deberá incluir:
 - Identificación del profesional (nombre, número de registro profesional).
 - Detalles de la obra (dirección, permisos, número de expediente).
 - Fecha y razón de la desvinculación.
 - Advertencia sobre los riesgos legales y técnicos de continuar sin supervisión profesional.
2. Notificar al GAD Municipal, proporcionando la documentación necesaria que respalde su desvinculación.

Artículo 235. Registro de evidencias

El profesional deberá documentar el estado actual de la obra al momento de su desvinculación mediante:

1. Fotografías y videos.
2. Informes técnicos que describan las condiciones y avances de la obra.
3. Copias de contratos, permisos y correspondencia con el propietario.

Estos registros serán utilizados como respaldo en caso de reclamaciones legales o administrativas.

Artículo 236. Sanciones al propietario

El propietario que continúe una obra sin la supervisión de un profesional calificado podrá ser sujeto a las siguientes sanciones:

1. Multas administrativas: En función de la gravedad del incumplimiento y los riesgos asociados.
2. Suspensión de la obra: Hasta que se regularice la situación con la designación de un nuevo profesional responsable.

3. Demolición parcial o total: En casos donde la construcción represente un riesgo para la seguridad pública.

Artículo 237. Procedimiento para la Imposición de sanciones

El GAD Municipal deberá:

1. Verificar las denuncias presentadas por el profesional desvinculado.
2. Realizar inspecciones técnicas en el lugar de la obra.
3. Emitir resoluciones sancionatorias, en apego a la normativa vigente, dentro de un plazo de 30 días hábiles desde la recepción de la denuncia.

CAPÍTULO VI.

Del régimen de propiedad horizontal.

SECCIÓN I.

Disposiciones generales.

Artículo 238. Definición de régimen propiedad horizontal.

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

Artículo 239. Edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal.

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

Artículo 240. Normas aplicables.

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

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

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

Artículo 241. Espacios comunales.

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

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

Artículo 242. Espacios construidos.

En espacios edificados se establece lo siguiente:

1. En caso de edificios o conjuntos habitacionales hasta 9 unidades de vivienda, no se requiere de espacios o salas comunales.
2. A partir de las 10 unidades de vivienda, tendrán una unidad habitacional mínima para ser utilizada por el portero o conserje, esta área incluirá medio baño, o en su defecto, facilidades para servicios de guardianía externa.
3. Existirá una sala comunal de copropietarios, con un área que, en ningún caso, será inferior a veinte m², debiendo incrementarse por cada unidad de vivienda u oficina 1 m² adicional. En esta área no se considerará el espacio para baterías sanitarias de hombre y mujer, así como, una plaza para cuarto de basura.
4. 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. Deberán estar retiradas al menos cinco metros al frente, tres metros en los laterales y hacia el fondo del perímetro de la terraza.
5. 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;
6. Edificios para centros comerciales:
 - Centros comerciales. Se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m² de comercios, en ningún caso será menor a 20 m² ni mayor a cuatrocientos m², los estacionamientos para clientes estarán de acuerdo a lo establecido en la normativa dictada para el efecto.
 - Centros comerciales populares. Se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, guardería infantil, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 25 m² de comercios, en ningún caso serán menores a 20 metros ni mayor a 400 m², los estacionamientos para clientes, estarán de acuerdo a lo establecido en la normativa dictada para el efecto.
7. Edificios para oficinas. Se requerirá: guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de 1 m² por cada 50 m² de oficinas, en ningún caso será menor a 20 m² ni mayor a 400 m². Se proveerá de una unidad sanitaria para el público (inodoro, lavabo y urinario).
8. Edificaciones de estacionamientos. Se requerirá: baterías sanitarias, oficina de administración, guardianía, sala de copropietarios en una proporción de 0,50 m² por cada estacionamiento, en ningún caso será menor a 20 m² ni mayor a 400 m².
9. Edificaciones de bodegas. Se requerirá: guardianía, oficina de Administración y estacionamientos para clientes, los que se calcularán de acuerdo a lo establecido en la normativa respectiva.
10. Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones anteriores se observarán las siguientes disposiciones especiales:

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

Artículo 243. Áreas verdes recreativas.

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

1. Las edificaciones de vivienda en propiedad horizontal tendrán un área recreativa mínima de quince m² por unidad de vivienda. Estas áreas pueden ser concentradas hasta en dos cuerpos.
2. Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespedados y arborizados.
3. 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.

Artículo 244. Áreas de circulación peatonal y vehicular.

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

SECCIÓN II.

Del procedimiento y autorización para declaratoria de propiedad horizontal.

Artículo 245. De la declaratoria de propiedad horizontal.

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

Artículo 246. De los lineamientos.

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

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

Artículo 247. Requisitos para obtener la declaratoria de propiedad horizontal.

Para la obtención de la aprobación de planos para la edificación se cumplirá con los siguientes requisitos:

1. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GAD Municipal del Cantón Balsas;
2. Cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
3. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del Cantón Balsas;
4. Copia de la escritura en la que se establezca el dominio del bien debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Balsas;
5. Certificado del Registro de la Propiedad actualizado;
6. Pago del impuesto predial, urbano o rural según sea el caso.
7. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo.
8. Formulario de permiso de construcción mayor;
9. Formulario y copia de los planos arquitectónicos aprobados (con la finalidad de poder determinar qué es lo que están declarando en los cuadros de alícuotas, linderos y áreas comunales);
10. Cuadro de alícuotas, linderos y áreas comunales, el cual contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas y/o bienes exclusivos susceptibles de individualizarse o enajenarse. Este deberá contener firma y número de cédula de identidad del profesional competente y de los propietarios;
11. Los cuadros de alícuotas deberán estar con dos decimales (12,34) y cerrados al 100% en la suma total de las áreas susceptibles de individualizarse o enajenarse;
12. Reglamento interno.

Artículo 248. Obtención del permiso de declaratoria de propiedad horizontal.

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

Artículo 249. Resultado del trámite.

La Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial emitirá el informe técnico por escrito con el resultado sobre la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal en el término máximo de veinte (20) días, contados a partir de la fecha de su presentación:

1. Si la declaratoria de propiedad horizontal mereciera informe técnico favorable, toda la documentación se la remitirá al departamento legal para su análisis jurídico respectivo y se expedirá la autorización en el término máximo de veinte (20) días.
2. Si la declaratoria de propiedad horizontal no fuera aprobada se expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para su aprobación.

Artículo 250. Certificado de conformidad del proceso constructivo.

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

Una vez que el promotor inmobiliario o los copropietarios hayan terminado la construcción de todas las obras inherentes al régimen de propiedad horizontal, solicitará a la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial el Certificado de Conformidad del proceso constructivo. Esta Dependencia Municipal extenderá el certificado una vez que haya realizado la inspección necesaria y comprobado que las construcciones se encuentren totalmente habilitadas.

Artículo 251. Modificaciones en obras existentes.

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

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

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

Artículo 252. Costo del trámite administrativo de declaratoria de propiedad horizontal.

Los valores por el trámite para la declaratoria de propiedad horizontal estarán en función de la Ordenanza que para el efecto se encuentre vigente.

TÍTULO SEXTO**De las diferentes formas de modificaciones de los predios.****CAPÍTULO I****Error técnico.****Artículo 253. Error técnico aceptable.**

El error técnico aceptable de medición es el porcentaje de diferencia establecido en un bien inmueble con respecto al área original constante en el respectivo título de dominio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Balsas.

Artículo 254. Causas que motivan las diferencias de superficie.

Las causas que motivan las diferencias de superficies de terreno urbano y rural podrían propiciarse, entre otras, por lo siguiente:

1. Error en la medición del lote o solar y en el cálculo de la superficie del terreno; utilización de sistemas de medidas inusuales en el medio en determinado momento histórico, que al convertirlas a la unidad de sistema de medida internacional ocasionaren error en el cálculo de la superficie de terreno;
2. Inexistencia e imprecisión de datos referidos a dimensiones lineales de linderos y áreas o superficies (cabida) en la escritura;
3. Error desde su origen en el replanteo y en la posesión física, área y medidas que actualmente tiene el lote de terreno; y,
4. Por levantamientos topográficos inexactos.

Artículo 255. Error técnico aceptable. Predios urbanos.

Se determina como error técnico aceptable de medición en el área urbana lo siguiente:

Tabla 8. Error técnico aceptable.

Área urbana	Margen de error aceptable	
	Porcentaje	Área
Hasta 200,00 m ²	5 %	Hasta 10 m ²
Desde 200,01 m ² hasta 500,00 m ²	6 %	12,00 m ² hasta 30,00 m ²
Desde 500,01 m ² hasta 1.000,00 m ²	7 %	35,00 m ² hasta 70,00 m ²
Desde 1.000,00 m ² en adelante	8 %	80,00 m ²

Elaboración: Equipo Consultor PDOT-PUGS 2023-2027.

Los inmuebles urbanos que contengan inconformidad de área con respecto al título de propiedad y que habiendo excedido el respectivo porcentaje del margen de error aceptable pero que no exceda el 10% de diferencia, se regularizarán mediante el respectivo acto de aclaratoria de medidas y linderos.

Artículo 256. Error técnico aceptable. Predios rurales.

Para los predios rurales del cantón Balsas se determina el siguiente margen de error técnico.

Tabla 9. Error técnico aceptable.

Área rural	Margen de error aceptable	
	Porcentaje	Área
Hasta 1.000,00 m ²	5 %	Hasta 50 m ²
Desde 1.000,01 m ² hasta 5.000,00 m ²	7 %	70,00 m ² hasta 350,00 m ²
Desde 5.000,01 m ² hasta 10.000,00 m ²	9 %	450,00 m ² hasta 700,00 m ²
Desde 10.000,00 m ² hasta 50.000,00 m ²	10 %	1.000,00 m ² hasta 5.000,00 m ²
Desde 50.000,00 m ² en adelante	13 %	6.500,00 m ²

Elaboración: Equipo Consultor PDOT-PUGS 2023-2027.

Los predios rústicos que contengan inconformidad de área con respecto al título de propiedad y que habiendo excedido el respectivo porcentaje del margen de error aceptable pero que no exceda el 15% de diferencia, se regularizarán mediante el respectivo acto de aclaratoria de medidas y linderos.

CAPITULO II

Excedente de área.

Artículo 257. Excedente de área.

Se entiende por excedentes o disminuciones, aquellas superficies de terreno que excedan o disminuyan del área original que conste en el respectivo título de propiedad y que se determinen al efectuar una verificación por parte del GAD Municipal de Balsas a través de sus Técnicos, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Se entenderá por "excedente", la diferencia en más y por "disminución", la diferencia en menos.

En los casos en los que en el título de propiedad no se hubiere establecido con precisión la cabida del predio y la transferencia se hubiere realizado mediante la utilización de expresiones como "aproximadamente", "más o menos" u otras de sentido similar, o medida que no se encuentren dentro del sistema métrico decimal, una vez que se hubiere comparado el título de propiedad con el área que conste en el levantamiento Planimétrico revisado por la Dirección encargada de la Planificación Cantonal, se presumirá que se trata de inconformidad de área, cuya regularización debe sujetarse a la presente Ordenanza, siempre que tal diferencia supere los márgenes de los errores técnicos aceptables y no sea posible efectuar una aclaración de medidas y linderos.

Artículo 258. De la presunción.

Se presumirá la existencia de excedente o disminución, si realizada la medición, se presentaren diferencias de áreas según el levantamiento planimétrico actualizado, mayores al 10% en el área urbana y de 15 % en el área rural con respecto al título de dominio debidamente inscrito.

Artículo 259. Casos que no aplican.

No se aplicarán las disposiciones de este título en los siguientes casos:

1. Cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie del terreno, siempre que la misma no se desprenda de los antecedentes de la historia de dominio, de conformidad con el certificado otorgado por el Registrador de la Propiedad del cantón Balsas;
2. Cuando exista inconformidad o litigios de linderos entre los colindantes de un predio;
3. Cuando los linderos de un predio hubieren desaparecido, oscurecido o experimentado algún trastorno o que se fije por primera vez la línea de separación entre dos predios;
4. Cuando las diferencias de área sean susceptibles de justificación por afectaciones viales, construcción de obras públicas, o ensanchamiento de vías, verificadas por parte de los técnicos correspondientes;
5. Cuando se trate de un terreno mostrenco o faja municipal;
6. Cuando la posesión del terreno difiera de la realidad y entre en conflicto con un tercero o colindante.

Artículo 260. Órgano administrativo competente.

El proceso administrativo para el procedimiento de error técnico y diferencia de superficies estará a cargo de la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Artículo 261. Requisitos para el trámite de error técnico y diferencia de superficies.

Para el procedimiento de error técnico y diferencia de superficies se cumplirá con los siguientes requisitos:

1. Solicitud dirigida al Ejecutivo Municipal;
2. Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado;
3. Certificado del Registro de la Propiedad actualizado;
4. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del Cantón Balsas;
5. Levantamiento planimétrico Geo referenciado, con archivo digital;

Artículo 262. Costo del trámite administrativo por error técnico y diferencia de superficies.

Los valores por el trámite de error técnico y diferencia de superficies estarán en función de la Ordenanza que para el efecto se encuentre vigente.

TÍTULO SÉPTIMO.**Control territorial, infracciones y sanciones.****CAPÍTULO I.
Generalidades****Artículo 263. Infracciones.**

Se consideran infracciones objeto de las sanciones establecidas en este capítulo, todo incumplimiento por acción u omisión a las normas y reglas técnicas expresadas en la presente ordenanza con respecto a la habilitación del suelo y la edificación, así como las establecidas en la Ley y demás normativa vigente promulgada por el GAD Municipal de Balsas. Las infracciones serán leves y graves.

Artículo 264. Potestad de control.

En materia administrativa, la potestad de control del uso y ocupación del suelo la ejerce el GAD Municipal del Cantón Balsas en virtud de las normas establecidas en la Constitución, la Ley y las ordenanzas municipales. Será ejercido por la dependencia competente conforme lo prevé el Código Orgánico Administrativo y la presente Ordenanza.

Artículo 265. Potestad sancionadora.

En materia administrativa, la potestad sancionadora la ejerce el GAD Municipal del Cantón Balsas en virtud de las normas establecidas en la presente ordenanza, a través de la Unidad de Juzgamiento, Control y Vigilancia o su equivalente, conforme lo prevé el Código Orgánico Administrativo, en el que se dispondrá la debida separación entre la función instructora y la sancionadora.

Artículo 266. Responsabilidad por las infracciones.

El propietario será responsable de la obra en ejecución; y, son responsables solidarios de las infracciones los directos ejecutores o quienes coadyuven a ejecutarlo, directa o

indirectamente una infracción, incluso en el caso de personas jurídicas, siendo solidarios en la infracción las personas naturales que actuaron a su nombre o por ella. Así también, el arquitecto/a, ingeniero/a o empresa constructora será responsable de la obra en ejecución hasta que se presente un documento a la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial donde se indique que se ha dado por terminado el contrato entre ambas partes.

Artículo 267. 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.

CAPÍTULO II. Caducidad y prescripción

Artículo 268. Caducidad de las actuaciones previas y la potestad sancionadora.

Caducidad de las actuaciones previas. - Una vez iniciadas las actuaciones previas sobre algún asunto determinado, la decisión de inicio del procedimiento administrativo se notificará a la persona interesada en el plazo de seis meses contados desde el acto administrativo con el que se ordenan las actuaciones previas, a cuyo término caduco el ejercicio de la potestad pública sancionadora.

Caducidad de la potestad sancionadora. - La potestad sancionadora caduca cuando la administración pública no ha concluido el procedimiento administrativo sancionador en el plazo previsto por este Código. Esto no impide la iniciación de otro procedimiento mientras no opere la prescripción.

Transcurrido el plazo de caducidad, el órgano competente emitirá, a solicitud del inculpado, una certificación en la que conste que ha caducado la potestad y se ha procedido al archivo de las actuaciones.

En caso de que la administración pública se niegue a emitir la correspondiente declaración de caducidad, el inculpado la puede obtener mediante procedimiento sumario con notificación a la administración pública.

Artículo 269. Prescripción de las infracciones.

El ejercicio de la potestad sancionadora prescribe en los siguientes plazos:

1. Al año para las infracciones leves y las sanciones que por ellas se impongan.
2. A los cinco años para las infracciones graves y las sanciones que por ellas se impongan.

Por regla general los plazos se contabilizan desde el día siguiente de cometimiento del hecho.

Cuando se trate de una infracción continuada, se contará desde el día siguiente al cese de los hechos constitutivos de la infracción.

Cuando se trate de una infracción oculta, se contará desde el día siguiente a aquel en que la administración pública tenga conocimiento de los hechos.

CAPÍTULO III.

Actuaciones previas, medidas provisionales y el informe técnico

Artículo 270. Actuaciones Previas

Se podrá promover que los procedimientos administrativos sancionadores estén precedidos de una actuación previa, sea de oficio o a petición de parte interesada, realizada por la dependencia Municipal con competencia para ejercer el control dentro de la circunscripción cantonal.

En el procedimiento administrativo sancionador estará destinado a determinar responsabilidades a la o los presuntos infractores, la actuación previa se orientará a determinar con la mayor precisión posible, los hechos susceptibles de motivar el inicio del procedimiento sancionador, la identificación de la o las personas responsables y las circunstancias relevantes que concurran.

Al identificar una presunta infracción, la dependencia competente (Dirección de planificación) emitirá un informe técnico preliminar que se pondrá en conocimiento de la o el presunto infractor, sea esta persona natural o jurídica, utilizando los medios previstos en la ley, para que manifieste su criterio en relación con los documentos y los hallazgos preliminares, dentro de los diez días término posteriores a su notificación, que podrán prorrogarse hasta por cinco días más en el caso de ser solicitado por la persona interesada.

Con la comparecencia o no del presunto infractor, en el caso de que lo exprese, será incorporado íntegramente en el correspondiente informe final con el que se concluye la actuación previa. En el caso de contar con la autorización respectiva se procederá al archivo del proceso, caso contrario se pondrá en conocimiento de la dependencia con potestad sancionadora para el inicio del juzgamiento en los casos en que los que no justifique contar con la autorización municipal.

Artículo 271. Medidas provisionales de protección.

Previo al inicio del proceso administrativo sancionador se pueden adoptar las siguientes medidas:

1. Secuestro.
2. Retención.
3. Prohibición de enajenar.
4. Clausura de establecimientos.
5. Suspensión de la actividad.
6. Retiro de productos, documentos u otros bienes.
7. Desalojo de personas.
8. Limitaciones o restricciones de acceso.
9. Otras previstas en la ley.

Las medidas contempladas en los numerales 14, 19 y 22 del artículo 66 de la Constitución de la República, que requieren autorización judicial, únicamente pueden ser ordenadas por autoridad competente.

La solicitud se presentará ante una o un juzgador de contravenciones del lugar donde se iniciará el procedimiento administrativo, quien en el término de hasta cuarenta y ocho horas emitirá la orden que incluirá el análisis de legalidad de la respectiva acción.

Artículo 272. Procedencia.

El órgano competente, cuando la ley lo permita, de oficio o a petición de la persona interesada, podrá ordenar medidas provisionales de protección, antes de la iniciación del procedimiento administrativo, siempre y cuando concurren las siguientes condiciones:

1. Que se trate de una medida urgente.
2. Que sea necesaria y proporcionada.
3. Que la motivación no se fundamente en meras afirmaciones.

Las medidas provisionales serán confirmadas, modificadas o levantadas en la decisión de iniciación del procedimiento, término que no podrá ser mayor a diez días desde su adopción.

Las medidas provisionales ordenadas quedan sin efecto si no se inicia el procedimiento en el término previsto en el párrafo anterior o si la resolución de iniciación no contiene un pronunciamiento expreso acerca de las mismas.

Las medidas provisionales de protección se adoptarán garantizando los derechos amparados en la Constitución.

Artículo 273. Contenido del Informe Técnico.

EL Informe Técnico deberá tener como contenido mínimo:

1. Informe técnico preliminar en el caso de iniciar el proceso con una actuación previa.
2. Identificación de la o las personas presuntamente responsables, sea en referencia al establecimiento, objeto u objetos relacionados con la presunta infracción o cualquier otro medio disponible.
3. Relación de los hechos, sucintamente expuestos, que motivan el inicio del procedimiento.
4. Determinación de la presunta infracción.
5. Incorporar el pronunciamiento por parte del técnico de la dependencia y el criterio o no del administrado.
6. Anexar toda la documentación de que se haya generado en la actuación administrativa.

**CAPÍTULO IV.
Procedimiento sancionador**

Artículo 274. Inicio del Procedimiento.

Las actuaciones de control, instrucción, sanción y ejecución de la sanción en la sustanciación de los procedimientos administrativos sancionadores, se efectuará conforme lo determina el Código Orgánico Administrativo en relación a la normativa cantonal vigente dentro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Balsas.

Todo procedimiento sancionador se formaliza mediante el Acto Administrativo de Inicio del Procedimiento Sancionador, emitido por el funcionario Instructor, el cual debe cumplir los requisitos para el inicio de la potestad sancionadora establecida en el COA, garantizando el debido proceso consagrado en el Artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador.

Artículo 275. Notificación.

La notificación del inicio del juzgamiento se realizará mediante dos boletas entregadas en dos días distintos, a la misma se adjuntará el correspondiente informe técnico y demás información generada por la dependencia correspondiente, si la notificación se realiza personalmente se lo hará una sola vez, de acuerdo a lo dispuesto en el COA.

La notificación de inicio del procedimiento será la última que se cursa al peticionario o al denunciante, si ha fijado su domicilio judicial o correo electrónico.

En caso de que se desconozca el domicilio del presunto infractor se podrá realizar la notificación por la prensa u otro medio de comunicación que disponga el GAD, de conformidad con el COA.

En caso de infracciones administrativas flagrantes, el acto de inicio se incorporará en una boleta, adhesivo o cualquier otro instrumento disponible que se entregará a la o al presunto infractor o se colocará en el objeto materia de la infracción o el lugar en el que se produce; en estos casos no se requiere de informe técnico para el inicio del proceso administrativo sancionador.

Artículo 276. Medidas cautelares

Iniciado el procedimiento administrativo sancionador, si existen elementos de juicio suficientes para ello, el órgano administrativo competente puede adoptar, de oficio o a petición de persona interesada, las medidas cautelares proporcionales y oportunas para asegurar la eficacia de la resolución.

El órgano competente, cuando la ley lo permita, de oficio o a petición de la persona interesada, podrá ordenar medidas cautelares pudiéndose adoptar las siguientes:

1. Secuestro.
2. Retención.
3. Prohibición de enajenar.
4. Clausura de establecimientos.
5. Suspensión de la actividad.
6. Retiro de productos, documentos u otros bienes.
7. Desalojo de personas.
8. Limitaciones o restricciones de acceso.

9. Otras previstas en la ley.

Las medidas contempladas en los numerales 14, 19 y 22 del artículo 66 de la Constitución de la República, que requieren autorización judicial, únicamente pueden ser ordenadas por autoridad competente.

La solicitud se presentará ante una o un juzgador de contravenciones del lugar donde se sustancie el procedimiento administrativo, quien, en el término de hasta cuarenta y ocho horas, emitirá la orden que incluirá el análisis de legalidad de la respectiva acción.

Las medidas cautelares que sean adoptadas en el inicio del proceso se incorporarán en el Acto de Inicio del Proceso Sancionador, las cuales deben ser notificadas; durante la sustanciación pueden ser modificadas o revocadas, de oficio o a petición de persona interesada, en virtud de circunstancias imprevistas o que no pudieron ser tenidas en cuenta en el momento de su adopción.

Artículo 277. Reconocimiento de responsabilidad y pago voluntario.

Si la o el infractor reconoce su responsabilidad, se puede resolver el procedimiento, con la imposición de la sanción.

En caso de que la o el inculpado corrija su conducta y acredite este hecho en el expediente se puede obtener las reducciones o las exenciones previstas en el ordenamiento jurídico.

El cumplimiento voluntario de la sanción por parte de la o del inculpado, en cualquier momento anterior a la resolución, implica la terminación del procedimiento.

Artículo 278. Contestación.

La contestación al inicio del juzgamiento se presentará por escrito y la o el presunto infractor deberá pronunciarse en forma expresa sobre cada una de las pretensiones, veracidad de los hechos alegados, con la indicación categórica de lo que admite y de lo que niega. Deberá además deducir todas las excepciones de las que se crea asistida contra las pretensiones, con expresión de su fundamento fáctico.

En el escrito de contestación deberá anunciar todos los medios probatorios destinados a sustentar su contradicción, precisando toda la información que sea necesaria para su actuación. A este efecto, se podrá acompañar la nómina de testigos e informes periciales, se aportarán al procedimiento administrativo por escrito mediante declaración jurada agregada a un protocolo público, de acuerdo a lo dispuesto en el COA.

La prueba, a la que sea imposible tener acceso, deberá ser anunciada. Si no se anuncia no podrá introducirse en el período de prueba previsto en la norma de la materia o en su defecto, cuando las administraciones públicas lo fijen.

Si la o el administrado no conteste el acto administrativo de inicio en el término de diez días, este se considerará como el dictamen final con el que concluirá la etapa de instrucción, y cuando este contenga un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada, se remitirá para la resolución de la autoridad competente.

Artículo 279. Prueba.

Con la comparecencia del presunto infractor, la o el Funcionario Instructor abrirá el término de prueba por 10 días para la práctica de las diligencias probatorias anunciadas en el escrito de contestación y las que han sido admitidas a trámite; en el procedimiento administrativo sancionador, excepto en los casos previsto en la Constitución y la Ley, la carga de la prueba corresponde a la administración pública, el Funcionario Instructor practicará de oficio o a petición de la o del administrado las pruebas necesarias para el esclarecimiento de los hechos y determinación de responsabilidad, los documentos públicos en los cuales consten hechos constatados por servidores públicos, tienen valor probatorio; la prueba debe ser contradicha en el momento procesal oportuno, de conformidad al COA.

Artículo 280. Dictamen.

Concluido término de prueba, Si el órgano instructor considera que existen elementos de convicción suficientes emitirá el dictamen en el término de dos días a partir de la fecha de cierre del término de prueba, el cual contendrá.

1. La determinación de la infracción, con todas sus circunstancias.
2. Nombres y apellidos de la o el inculpaado.
3. Los elementos en los que se funda la instrucción.
4. La disposición legal que sanciona el acto por el que se le inculpa.
5. La sanción que se pretende imponer.
6. Las medidas cautelares adoptadas.

Si no existen los elementos suficientes para seguir con el trámite del procedimiento sancionador, el órgano instructor podrá determinar en su dictamen la inexistencia de responsabilidad.

El dictamen se remitirá inmediatamente al órgano competente para resolver el procedimiento, junto con todos los documentos, alegaciones e información que obren en el mismo.

Artículo 281. Resolución.

El acto administrativo que resuelve el procedimiento sancionador, además de cumplir los requisitos previstos en este Código, incluirá:

1. La determinación de la persona responsable.
2. La singularización de la infracción cometida.
3. La valoración de la prueba practicada.
4. La sanción que se impone o la declaración de inexistencia de la infracción o responsabilidad.
5. Las medidas cautelares necesarias para garantizar su eficacia.

En la resolución no se pueden aceptar hechos distintos a los determinados en el curso del procedimiento.

El acto administrativo es ejecutivo desde que causa estado en la vía administrativa.

Artículo 282. Impugnación.

Se prevén los siguientes recursos: apelación y extraordinario de revisión, el cual debe cumplir con los requisitos establecidos en el COA.

Le corresponde el conocimiento y resolución de los recursos a la máxima autoridad administrativa de la administración pública en la que se haya expedido el acto impugnado y se interpone ante el mismo órgano que expidió el acto administrativo.

El acto expedido por la máxima autoridad administrativa, solo puede ser impugnado en vía judicial. Se correrá traslado de los recursos a todas las personas interesadas.

Artículo 283. Recurso de apelación.

El término para la interposición del recurso de apelación es de diez días contados a partir de la notificación del acto administrativo, objeto de la apelación; y, el plazo máximo para resolver y notificar la resolución es de un mes contado desde la fecha de interposición.

Por regla general, los actos administrativos regulares se presumen legítimos y deben ser ejecutados luego de su notificación.

La interposición de cualquier recurso administrativo o judicial no suspenderá la ejecución del acto impugnado, salvo que la persona interesada lo solicite dentro del término de tres días, petición que será resuelta en un término igual.

La ejecución del acto impugnado podrá suspenderse, cuando concurren las siguientes circunstancias:

1. Que la ejecución pueda causar perjuicios de imposible o difícil reparación.
2. Que la impugnación se fundamente en alguna de las causas de nulidad de pleno derecho, previstas en este Código o las normas que rijan el respectivo procedimiento especial.

La administración resolverá sobre la suspensión del acto administrativo, previa ponderación motivada de los daños que su suspensión o ejecución causaría al administrado, al interés público o a terceros. La falta de resolución expresa al pedido de suspensión, se entenderá como negativa tácita. De la negativa expresa o tácita, no cabe recurso alguno.

Al resolver la suspensión, la administración podrá adoptar las medidas cautelares que sean necesarias para asegurar la protección del interés público o de terceros y la eficacia de la resolución o el acto impugnado

Artículo 284. Recurso de revisión.

La persona interesada puede interponer un recurso extraordinario de revisión del acto administrativo que ha causado estado, cuando se verifique alguna de las siguientes circunstancias:

1. Que al dictarlos se ha incurrido en evidente y manifiesto error de hecho, que afecte a la cuestión de fondo, siempre que el error de hecho resulte de los propios documentos incorporados al expediente.
2. Que al dictarlos se haya incurrido en evidente y manifiesto error de derecho, que afecte a la cuestión de fondo.
3. Que aparezcan nuevos documentos de valor esencial para la resolución del asunto que evidencien el error de la resolución impugnada, siempre que haya sido imposible para la persona interesada su aportación previa al procedimiento.
4. Que en la resolución hayan influido esencialmente actos declarados nulos o documentos o testimonios declarados falsos, antes o después de aquella resolución, siempre que, en el primer caso, el interesado desconociera la declaración de nulidad o falsedad cuando fueron aportados al expediente dichos actos, documentos o testimonios.
5. Que la resolución se haya dictado como consecuencia de una conducta punible y se ha declarado así, en sentencia judicial ejecutoriada.

El recurso extraordinario de revisión se interpondrá, cuando se trate de la causa 1, dentro del plazo de un año siguiente a la fecha de la notificación de la resolución impugnada. En los demás casos, el término es de veinte días contados desde la fecha en que se tiene conocimiento de los documentos de valor esencial o desde la fecha en que se ha ejecutoriado o quedado firme la declaración de nulidad o falsedad.

La persona interesada conservará su derecho a solicitar la rectificación de evidentes errores materiales, de hecho, o aritméticos que se desprendan del mismo acto administrativo, independientemente de que la administración pública la realice de oficio.

No procede el recurso extraordinario de revisión cuando el asunto ha sido resuelto en vía judicial, sin perjuicio de la responsabilidad que corresponda a los servidores públicos intervinientes en el ámbito administrativo.

El órgano competente inadmitirá a trámite el recurso cuando el mismo no se funde en alguna de las causales previstas en esta sección o en el supuesto de que se hayan desestimado en cuanto al fondo otras revisiones de terceros sustancialmente iguales.

Transcurrido el término de veinte días desde la interposición del recurso sin haberse dictado y notificado la admisión del recurso, se entenderá desestimado.

El recurso extraordinario de revisión, una vez admitido, debe ser resuelto en el plazo de un mes, a cuyo término, en caso de que no se haya pronunciado la administración pública de manera expresa se entiende desestimado.

El término para la impugnación en la vía judicial se tomará en cuenta desde la resolución o desestimación de este recurso.

Artículo 285. Ejecución.

Ejecutoriada la resolución emitida o agotados todos los recursos en sede administrativa y si el administrado no ha cumplido con lo dispuesto en la Resolución, se oficiará a la dependencia correspondiente, para que ejecute de forma sustitutoria la misma.

En el caso de que en la Resolución se le imponga una multa económica, se remitirá al área financiera para el cobro de la misma, y, si se dispone el derrocamiento de la intervención realizada sin autorización municipal se oficiará a la dirección de Obras Públicas para su ejecución; y, de disponerse el retiro de la actividad, solicitará el auxilio de la fuerza pública para su cumplimiento.

Los gastos en los cuales incurra la administración municipal para ejecutar la resolución, serán cargados al administrado que incumplió la misma, ejecutada la Resolución emitida en su totalidad, se procederá con el archivo del proceso administrativo sancionador.

De no acatar la resolución emitida se procederá a emitir los medios de ejecución forzosa previstos en el COA, los cuales se emplearán únicamente, cuando el destinatario del acto administrativo no cumpla voluntariamente con la obligación derivada del mismo.

Artículo 286. Revocatoria de permisos para edificación.

Cumplido el debido proceso, de conformidad a lo que establece la LOOTUGS; la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial revocará el permiso y los planos de construcción si se determina la responsabilidad durante el proceso administrativo sancionador. La revocatoria también podrá aplicarse si se demuestra que la aprobación o el permiso no se ajustan a lo que se establece en la presente normativa.

Artículo 287. Cobro mediante coactiva.

El GAD Municipal del Cantón Balsas cobrará mediante coactiva, las multas y costos que no fueron oportunamente pagados por los infractores. La Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito correspondientes con la emisión de los impuestos del año siguiente inmediato, previa notificación del Comisario Municipal o el Delegado de Juzgamiento de Infracciones.

Artículo 288. Sanción de infracciones.

Las infracciones que se señalan en el siguiente artículo serán sancionadas de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo:

1. Infracciones leves: entre el 10% de un salario básico unificado del trabajador en general y cincuenta salarios básicos unificados de los trabajadores en general.
2. Infracciones graves: entre cincuenta y cien salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

Además de las sanciones pecuniarias, se impondrá, de ser el caso, la suspensión temporal o permanente de la actividad, obra o proyecto; el derrocamiento u otras medidas urgentes, a costa del infractor; y/o el decomiso de los bienes o productos objeto de la infracción.

Los elementos constitutivos del espacio público, que sean destruidos o alterados, se dispondrá la inmediata restitución.

La reincidencia en el cometimiento de las infracciones previstas en esta Ley se sancionará con el máximo de la pena prevista.

Artículo 289. Infracciones que serán objeto de sanción.

Para asegurar la correcta aplicación de las directrices, normas, procedimientos y demás políticas establecidas en la presente ordenanza, se consideran infracciones las siguientes:

1. Infracciones en procesos de habilitación.
2. Infracciones en procesos de edificación.
3. Las demás infracciones que establezca la Ley y las Ordenanzas emitidas por el GAD Municipal del Cantón Balsas.

CAPÍTULO V

Infracciones y sanciones en procesos de habilitación

SECCIÓN I

Infracciones y sanciones leves en los procesos de habilitación

Artículo 290. Infracciones leves.

Se consideran infracciones leves las siguientes:

1. Obstaculización de inspecciones municipales en procesos de habilitación.
2. Fraccionamiento que contravengan lo establecido en el PUGS y sus instrumentos complementarios.
3. Incumplimiento en asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias.
4. Daños a bienes públicos durante el proceso de ejecución de obras.
5. Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras.
6. No notificar el inicio y finalización de ejecución de obras.
7. No publicitar en la obra los datos del proyecto de habilitación y responsables técnicos.

Artículo 291. Obstaculización de inspecciones municipales en procesos de habilitación.

Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal en los procesos de habilitación, serán sancionados con multa equivalente al 50% de un salario básico unificado del trabajador en general.

Artículo 292. Fraccionamiento que contravengan lo establecido en el PUGS y sus instrumentos complementarios.

El fraccionamiento de un terreno sin el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo se sancionará con un equivalente a 10 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará la obtención de la aprobación permisos respectivos del proyecto de subdivisión en los casos que sean procedentes.

Artículo 293. Incumplimiento en las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias.

Se sancionará con un equivalente a 5 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará el cumplimiento de la cesión de áreas verdes, vías y equipamiento exigidos según la normativa vigente.

Artículo 294. Daños a bienes públicos durante la ejecución de obras.

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

Artículo 295. Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras.

Cuando el promotor no cumpla con el cronograma de ejecución de obras en subdivisiones aprobadas; se sancionará con un equivalente a 1 salario básico unificado del trabajador. Se ordenará el cumplimiento de las obras de infraestructura en un nuevo cronograma.

Artículo 296. No notificar el inicio y finalización de ejecución de obras.

La no notificación del inicio y finalización de ejecución de obras se sancionará con un equivalente a 1 salario básico unificado del trabajador. Se ordenará el cumplimiento de la notificación.

Artículo 297. No publicitar en la obra los datos del proyecto de habilitación y responsables técnicos.

Se sancionará con un equivalente a 1 salario básico unificado del trabajador, a quien no publicite los datos de la autorización de habilitación (número y fecha), nombres del propietario y profesional responsable y del fiscalizador si fuere el caso. Se suspenderán las obras hasta la colocación de la información del proyecto.

SECCIÓN II

Infracciones y sanciones graves en los procesos de habilitación

Artículo 298. Infracciones graves.

Se consideran infracciones graves las siguientes:

1. Fraccionar un terreno en áreas de protección y conservación ecológica o de riesgo.
2. Comercializar lotes en subdivisiones o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones.
3. Ejecución de obras de infraestructura sin autorización y que causen daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.
4. Ejecución de obras que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la normativa ecuatoriana de construcción, en procesos de subdivisión.

Artículo 299. Fraccionar un terreno en áreas de protección y conservación ecológica o de riesgo.

Los que fraccionen un terreno que esté ubicado en áreas de protección y conservación ecológica o de riesgo, serán sancionados con multa equivalente a 60 salarios básicos unificados del trabajador en general.

Artículo 300. Comercialización de lotes sin planos aprobados, ni ordenanza o resolución.

Los que comercialicen lotes o construcciones en subdivisiones que no cuenten con planos aprobados ni ordenanza o resolución de aprobación, aun cuando respeten la zonificación vigente, serán sancionados con una multa equivalente a 60 salarios básicos unificados del trabajador en general. Sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso.

Artículo 301. Ejecución de obras de infraestructura sin autorización y que causen daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.

La ejecución de obras de infraestructura sin la debida autorización causando daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas; será sancionada con un equivalente a 50 salarios básicos unificados del trabajador en general, y la restitución de los bienes a su estado original, así como implementar las medidas de seguridad necesarias.

Artículo 302. Ejecución de obras que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la normativa ecuatoriana de construcción, en procesos de subdivisión.

La ejecución de obras que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la normativa ecuatoriana de construcción en procesos de subdivisión; se sancionará con un equivalente a 50 salarios básicos unificados del trabajador en general. Se ordenará el cumplimiento de las obras de infraestructura apegadas a las normas establecidas.

CAPÍTULO VI**Infracciones en procesos de edificación****SECCIÓN I****Infracciones y sanciones leves en los procesos de edificación****Artículo 303. Infracciones leves.**

Se consideran infracciones leves las siguientes:

1. Construcciones sin el debido permiso.
2. Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la zonificación.
3. Construcciones sin las debidas medidas de seguridad.
4. Construcciones que no garanticen la accesibilidad de personas con discapacidad.
5. Construcción sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones aprobados.
6. Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles.
7. Obstaculización de inspecciones municipales en procesos de edificación.
8. No publicitar en la obra los datos del proyecto de edificación y responsables técnicos.
9. Ocupación del espacio público sin la debida autorización.
10. Ejecución de trabajos varios sin el debido permiso.
11. Remoción de tierras sin permisos.

Artículo 304. Construcciones sin el debido permiso.

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con planos aprobados ni con permiso de construcción, contraviniendo además las normas de zonificación (retiros, alturas, coeficientes, etc.), serán sancionados en función de la superficie de construcción que infringe la ordenanza. Se ordenará la suspensión de los trabajos y las modificaciones necesarias de ser el caso para el cumplimiento de la zonificación establecida. En caso de omisión y a falta de los correctivos necesarios, se ordenará la demolición del bien motivo de la infracción.

Tabla 10. Multas por construcción sin permiso

Superficie que infringe la normativa (m ²)	Multa (SBU)
41 - 100	2
101-200	5
201 - 500	10
500 en adelante	20

Elaboración: Equipo Consultor PUGS-BALSAS 2024-2036.

Artículo 305. Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la zonificación.

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones que respetan las normas de zonificación, pero no cuentan con planos aprobados, ni con permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente a 1 salario básico unificado del trabajador. Se ordenará la suspensión de la construcción hasta que presente el permiso correspondiente.

Artículo 306. Construcciones sin las debidas medidas de seguridad.

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

Artículo 307. Construcciones que no garanticen la accesibilidad de personas con discapacidad.

Se sancionará con una multa equivalente a 5 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará el retiro de las barreras arquitectónicas y la construcción de todos los elementos que garanticen la accesibilidad de las personas con discapacidad de conformidad con la normativa nacional vigente.

Artículo 308. Construcción sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones aprobados.

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

Artículo 309. Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles.

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

Artículo 310. Obstaculización de inspecciones municipales en procesos de edificación.

Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal en los procesos de edificación, serán sancionados con multa equivalente al 50% de un salario básico unificado del trabajador en general.

Artículo 311. No publicitar en la obra los datos del proyecto de edificación y responsables técnicos.

Se sancionará con un equivalente a 1 salario básico unificado del trabajador, a quien no publicite los datos del permiso de edificación (número y fecha), nombres del propietario y profesional responsable y del fiscalizador si fuere el caso. Se suspenderán las obras hasta la colocación de la información del proyecto.

Artículo 312. Ocupación del espacio público sin la debida autorización.

Los que ocupen la vía o espacios públicos con objetos, bienes, equipos, materiales y/o escombros, construcciones, cerramientos temporales o definitivos, sin contar con el permiso correspondiente, serán sancionados con una multa equivalente a 2 salarios básicos unificados del trabajador, sin perjuicio de que se ordene el desalojo de materiales y equipos y la demolición de las construcciones.

En el caso de que la infracción sea flagrante se podrá adoptar las medidas provisionales de protección o las medidas cautelares respectivas y se procederá conforme lo establecido en la presente ordenanza.

Artículo 313. Ejecución de trabajos varios (construcción menor) sin el debido permiso.

Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios (construcción menor), o no hubieren cumplido con lo autorizado en el permiso, serán sancionados con multa equivalente a 1 salario básico unificado del trabajador, se ordenará la suspensión de los trabajos hasta que se obtengan los permisos correspondientes.

Artículo 314. Remoción de tierras sin permisos.

Cuando se procedan a la remoción de tierras, construcción de taludes y plataformas en cualquier lugar del territorio cantonal sin el respectivo permiso municipal, se sancionará con una multa equivalente a los 10 salarios básicos unificados del trabajador. Se procederá a la suspensión de los trabajos hasta la presentación de los respectivos permisos municipales.

SECCIÓN II**Infracciones y sanciones graves en los procesos de edificación.****Artículo 315. Infracciones graves.**

Se consideran infracciones graves las siguientes:

1. Construcción de edificaciones sobre áreas de afectación.
2. Ejecución de obras de edificación sin autorización que causen daños en bienes públicos y protegidos.
3. Ejecución de obras de edificación que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la Normativa Ecuatoriana de Construcción.
4. Demolición de edificaciones patrimoniales sin autorización municipal o nacional.
5. Comercializar unidades de vivienda que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones.
6. Excavaciones que causan condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes.
7. Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas preventivas dictadas por autoridad competente.

Artículo 316. Construcción de edificaciones sobre áreas de afectación y protección.

Los que construyan edificaciones sobre las franjas de protección de quebradas, ríos, servidumbre por redes de alta tensión, derecho de vía, áreas de riesgo y protección; incumpliendo la normativa nacional vigente y esta ordenanza, serán sancionados con multa equivalente a los 50 salarios básicos unificados del trabajador y el derrocamiento de la edificación.

Artículo 317. Ejecución de obras de edificación sin autorización que causen daños en bienes públicos y protegidos.

El propietario o profesional que construya sin autorizaciones que supongan un riesgo para la integridad física de las personas o que cause daños a bienes de uso público tales como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc., con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc., será sancionado con multa equivalente a 50 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará la suspensión de los trabajos hasta la restitución, reparación o reconstrucción de los daños ocasionados; sin perjuicio de que se obtenga los permisos correspondientes.

Artículo 318. Ejecución de obras de edificación que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la Normativa Ecuatoriana de Construcción.

En este caso se sancionará con una multa equivalente a 50 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará la suspensión de los trabajos hasta que se apliquen los correctivos necesarios para cumplir con los estándares de mitigación de riesgos o la Normativa Ecuatoriana de Construcción (NEC). En el caso de persistir en el incumplimiento, se ordenará el retiro de la construcción.

Artículo 319. Demolición de edificaciones patrimoniales sin autorización municipal o nacional.

Se sancionará con un equivalente a 60 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará la suspensión de los trabajos y la restitución del bien al estado anterior; a más de la sanción establecida por el INPC y otras acciones judiciales.

Artículo 320. Comercializar unidades de vivienda que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones.

A quien comercialice viviendas que no cuenten con los respectivos permisos se sancionará con un equivalente a 50 salarios básicos unificados del trabajador.

Artículo 321. Excavaciones o desbanques que causan condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes.

Cuando por inobservancias de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional, los propietarios que proceden a realizar excavaciones o desbanques que causen condiciones de inestabilidad o daño en predios y edificaciones colindantes tendrán una sanción equivalente a 50 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará la suspensión inmediata de los trabajos y la estabilización del suelo mediante obras de remediación a cargo del infractor y de ser el caso la reparación del inmueble afectado.

Artículo 322. Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas preventivas dictadas por autoridad competente.

Si notificado con una de las medidas provisionales de protección o una de las medidas cautelares y se inobserve la misma, se le impondrá el máximo de la sanción pecuniaria y se ordenará la suspensión de los trabajos, de reincidir, además del máximo de la penal se ordenará la demolición de la construcción.

TÍTULO OCTAVO
Normas de arquitectura y urbanismo

CAPÍTULO I
Disposiciones generales.

SECCIÓN I.
Objeto y ámbito de aplicación.

Artículo 323. Objeto y aplicación.

En este Anexo se establecen las normas mínimas, disposiciones y requisitos recomendables de diseño y construcción, para proteger y asegurar la vida, salud y propiedades de los habitantes y los intereses de la colectividad, mediante la regulación y control de los proyectos, cálculos, sistemas de construcción, calidad de materiales y uso, destino y ubicación de las edificaciones y estructuras.

Tanto los edificios, estructuras y urbanizaciones por construirse, como las reparaciones, modificaciones o aumentos que cambien el destino o uso de los mismos, deben sujetarse a las disposiciones de la presente normativa.

Artículo 324. Ámbito.

El ámbito para la aplicación de las Normas de Arquitectura y Urbanismo es el territorio que comprende a la jurisdicción del Cantón Balsas.

Artículo 325. Sujeción.

Toda persona natural o jurídica, pública o privada se sujetará a lo dispuesto en esta normativa, a las establecidas por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (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, al Reglamento de Seguridad para la Construcción y Obras Públicas y a la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC). Le corresponde al GAD Municipal del Cantón Balsas, sus Direcciones, Unidades Técnicas y Empresas Municipales, hacer cumplir lo dispuesto en este documento. La Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial se encargará de absolver las consultas aclaratorias sobre las normas constantes en este documento.

SECCIÓN II.
Vigencia y modificaciones.

Artículo 326. Vigencia.

Todas las disposiciones que forman parte de las normas de arquitectura y urbanismo entrarán en vigencia a partir de la fecha de su aprobación y no tendrán carácter retroactivo.

Artículo 327. Modificaciones.

Corresponde a la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial evaluar y actualizar permanentemente las normas constantes en este documento. Cada cuatro años propondrá al Concejo Cantonal, las modificaciones que sean del caso, mediante un informe en el que se documente su alcance o naturaleza, previa consulta pública.

CAPÍTULO II. Normas urbanísticas.

SECCIÓN I. Accesibilidad al medio físico.

Artículo 328. Definición.

Se dice que un elemento, espacio exterior o inmueble es accesible cuando una persona con discapacidad o movilidad reducida permanente o circunstancial puede desplazarse libremente en él, disfrutar de su uso y función de forma autónoma. La accesibilidad requiere, para ser efectiva, la supresión de barreras, tanto en el plano horizontal como en cambios de nivel y la utilización de elementos auxiliares singulares.

Las determinantes contenidas en la presente Normativa serán de obligado cumplimiento para todos los profesionales que intervengan en las edificaciones o instalaciones públicas o privadas que puedan ser utilizadas por personas con discapacidad o movilidad reducida permanente o circunstancial.

Artículo 329. Supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas.

Esta normativa facilita la accesibilidad funcional y uso de lugares públicos y privados de la ciudad a las personas en general y aquellas con discapacidad o movilidad reducida permanente o circunstancial, al suprimir obstáculos imprevistos tanto en el plano horizontal como en los cambios de nivel y al incorporar elementos auxiliares que dificultan la libre circulación, en cumplimiento al Artículo 58 de la Ley de Discapacidades del Ecuador constante en el Registro Oficial N° 796 del 25 de septiembre de 2012.

En los edificios ya construidos y sometidos a rehabilitación donde exista imposibilidad estructural o funcional grave para la aplicación de la normativa, se adoptarán las soluciones que dentro del espíritu de la misma sean posibles técnicamente.

Artículo 330. De las normas técnicas de accesibilidad a edificios y áreas públicas o privadas.

Para la construcción o modificación de toda obra, el GAD Municipal del cantón Balsas a través de la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial, exigirá que los diseños definitivos tanto de habilitación como edificación cumplan las normas de accesibilidad establecidas en el presente capítulo. Así también, se observarán las siguientes normas técnicas de accesibilidad a edificios y áreas públicas o privadas:

1. Norma NTE INEN-2 239 Accesibilidad de las personas al medio físico-Señalización. Requisitos y clasificaciones.
2. Norma NTE INEN-2 240 Accesibilidad de las personas al medio físico-Símbolo gráfico Características Generales.
3. Norma NTE INEN-2 241 Accesibilidad de las personas al medio físico-Símbolo de sordera e hipoacusia o dificultades sensoriales.
4. Norma NTE INEN-2 242 Accesibilidad de las personas al medio físico-Símbolo de no vidente y baja visión.
5. Norma NTE INEN-2 243 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico- Vías de circulación peatonal.
6. Norma NTE INEN-2 244 Accesibilidad de las personas al medio físico-edificaciones, agarraderas, bordillos y pasamanos. Requisitos.
7. Norma NTE INEN-2 245 Accesibilidad de las personas al medio físico-edificaciones, Rampas fijas.
8. Norma NTE INEN-2 246 Accesibilidad de las personas al medio físico-Cruces peatonales a nivel y desnivel.
9. Norma NTE INEN-2 247 Accesibilidad de las personas al medio físico-edificaciones, corredores y pasillos, características generales.
10. Norma NTE INEN-2 248 Accesibilidad de las personas al medio físico- Estacionamientos.
11. Norma NTE INEN-2 249 Accesibilidad de las personas al medio físico-Edificios, escaleras.
12. Norma NTE INEN-2 291 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Tránsito y señalización.
13. Norma NTE INEN-2 292 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Transporte.
14. Norma NTE INEN-2 293 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Área higiénico-sanitaria.
15. Norma NTE INEN-2 299 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Ascensores.
16. Norma NTE INEN-2 300 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio, dormitorios.
17. Norma NTE INEN-2 301 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio, pavimentos.
18. Norma NTE INEN-2 309 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio de acceso, puertas.
19. Norma NTE INEN-2 312 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Elementos de cierre, ventanas.
20. Norma NTE INEN-2 313 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacios, cocina.
21. Norma NTE INEN-2 314 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Mobiliario Urbano.
22. Norma NTE INEN-2 315 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Terminología.
23. NEC. Norma Ecuatoriana de la Construcción. Accesibilidad Universal AU. Código NEC-HS-AU.

CAPÍTULO III.

Normas generales de arquitectura.

SECCIÓN I.

Dimensiones de locales.

Artículo 331. Bases del dimensionamiento.

Las dimensiones mínimas de los locales deberán estar basadas necesariamente en: i) Las funciones o actividades que se desarrollen en ellos; ii) El volumen de aire requerido por sus ocupantes; iii) La posibilidad de renovación de aire; iv) La distribución del mobiliario; v) Las circulaciones; vi) La altura mínima del local; y, vii) la necesidad de iluminación natural. Las medidas lineales y la superficie, que se refieren al dimensionamiento de locales corresponden a longitudes y áreas libres y no a las consideradas entre ejes de construcción o estructura.

Artículo 332. Altura de locales.

La altura mínima de los locales habitables será de 2.60 m. entendiéndose por tal la distancia comprendida entre el nivel de piso y la cara inferior de la losa o el cielo raso falso, en caso de locales cuyos usos no sean de vivienda sean estos comercios u oficinas la altura mínima será de 2,80 m.

Artículo 333. Profundidad de los locales habitables.

La profundidad de cualquier pieza habitable, medida perpendicularmente a las ventanas de luz y ventilación no excederá del doble de la distancia vertical entre el nivel de piso y la cara inferior del dintel de dichas ventanas. Sin embargo, se permitirá aumentar la profundidad de los locales de acuerdo a la siguiente proporción: Por cada 10% de aumento del área mínima de ventanas un aumento del 5% de la profundidad del local, hasta una profundidad máxima de 9,00 metros.

Artículo 334. Baños.

Los cuartos de baño cumplirán con las condiciones de iluminación y ventilación que para estos casos están contemplados en esta Normativa. Los baños no podrán comunicar directamente con comedores, reposterías, ni cocinas.

1. Dimensiones mínimas en baños:
2. Espacio mínimo entre la proyección de piezas consecutivas = 0,10 m.
3. Espacio mínimo entre la proyección de piezas y la pared lateral = 0,15 m.
4. Espacio mínimo entre la proyección de la pieza y la pared frontal = 0,50 m.
5. La ducha deberá tener una superficie mínima de 0.64 m², con un lado de dimensión mínima de 0,80 m. y será independiente de las demás piezas sanitarias. No se permite la descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria.
6. En urinarios el tipo de aproximación debe ser frontal, en los urinarios murales para niños, la altura debe ser 0,40 m. y para adultos 0,60 m.
7. Para el caso de piezas sanitarias especiales se sujetará a las especificaciones del fabricante.

Todo edificio de acceso público contará con un área higiénico-sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente (Referencia NTE INEN 2293) y (NEC-HS-AU-2019).

Artículo 335. Mezanine.

Un mezanine puede ubicarse sobre un local siempre que:

- a. Se construya de tal forma que no interfiera la ventilación e iluminación del espacio inferior.
- b. No se utilice como cocina.
- c. Su área no exceda en ningún caso, los 2/3 del área total correspondiente a planta baja.
- d. Se mantenga en todo caso una integración visual con la planta baja.
- e. La altura mínima será de 2.20 m.

SECCIÓN II.**Iluminación y ventilación de locales.****Artículo 336. Locales habitables y no habitables.**

Se consideran locales habitables los que se destinen a salas, comedores, salas de estar, dormitorios, estudios y oficinas. Por otra parte, son locales no habitables, los destinados a garajes cubiertos, cocinas, baños, lavanderías, planchadores, alacenas, reposterías, vestidores, bodegas, cajas de escaleras, vestíbulos, pasillos y similares.

Artículo 337. Áreas de iluminación y ventilación en los locales habitables.

Los locales cumplirán las siguientes disposiciones en cuanto a iluminación y ventilación:

- a. Los locales habitables tendrán iluminación y ventilación natural a través de vanos que permitan recibir aire y luz directamente desde el exterior. (Referencia NTE INEN 2 312) y (NEC-HS-AU-2019).
- b. La iluminación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1 152. Este parámetro se cuantifica por el factor lumínico que mide la relación entre la cantidad de iluminación del interior y del exterior con cielo despejado.
- c. Cuando el antepecho de la ventana tenga una altura inferior a 0,80 m. se colocará elementos bajos de protección o pasamanos de acuerdo a la NTE INEN 2 244. En caso 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.
- d. La ventilación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1 126. Para que la renovación del aire sea suficiente, el control de apertura de las ventanas debe ser fácilmente accesible y manejable y cumplir con la NTE INEN de Herrajes.

Artículo 338. Casos Especiales.

Se exceptúan del artículo anterior los siguientes casos:

- a. Los locales destinados a oficinas que se encuentren ubicados entre un local habitable el cual recibe luz y aire directamente del exterior, y un corredor de circulación cubierto, se considerará convenientemente iluminado y ventilado siempre y cuando el local habitable cumpla con las áreas mínimas de ventanas para iluminación y ventilación exigidas en la presente normativa.
- b. Los comedores anexos a salas de estar que cumplan con lo dispuesto en el artículo anterior.

- c. Todo local habitable que no pueda iluminarse y ventilarse directamente desde el exterior, podrá hacerlo a través de cajas de gradas debidamente iluminadas y ventiladas.

Artículo 339. Áreas de iluminación y ventilación en locales no habitables.

Los locales no habitables se podrán iluminar y ventilar de manera artificial o a través de otros locales, debiendo cumplir lo establecido en la presente normativa, dimensiones mínimas y con las relativas a la protección contra incendios.

Artículo 340. Ventilación e iluminación indirecta.

Pueden tener ventilación e iluminación indirecta:

- a. Los locales integrados a una pieza habitable que reciba directamente del exterior aire y luz, excepto dormitorios.
- b. Los comedores anexos a salas de estar.
- c. Las escaleras y pasillos podrán iluminarse a través de otros locales o artificialmente, pudiendo estar ubicados al interior de la edificación.
- d. Los locales cuyas ventanas queden ubicadas bajo cubiertas, se considerarán iluminados y ventilados naturalmente, cuando se encuentren desplazados hacia el interior de la proyección vertical del extremo de la cubierta en no más de 3,00 metros.
- e. Las salas de estar podrán tener iluminación cenital.
- f. Ningún local, habitable o no habitable, podrá ventilarse e iluminarse hacia garajes cubiertos.

Artículo 341. Iluminación y ventilación de locales a través del área de servicio.

Únicamente los dormitorios de servicio con un área de hasta 9,00 m²., y las cocinas, podrán ventilarse a través del área de servicio, como se indica a continuación:

- a. Los dormitorios de servicio, cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual o menor que 3,00 m.
- b. Las cocinas, cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual o menor que 3,00 m.

Artículo 342. Ventilación por medios de ductos.

La ventilación por medio de ductos observará lo siguiente:

- a. No obstante, lo señalado en artículos anteriores, los locales destinados a: baños y cocinas con una superficie máxima de 6,00 m² y otras dependencias secundarias podrán ventilarse mediante ductos, de área mínima de 0,32 m², y lado mínimo de 0,40 metros, en edificaciones de hasta tres plantas. Para edificaciones de mayor número de plantas, la sección de los ductos se justificará a través de los cálculos respectivos.
- b. La sección mínima indicada anteriormente podrá reducirse si se utiliza extracción mecánica, debiendo justificarse la sección proyectada.
- c. En el caso en el cual un ducto atraviese una cubierta plana accesible, deberá sobrepasar de nivel del ésta, una altura de 1,00 metro como mínimo.

Artículo 343. Edificaciones destinadas a usos comerciales e industriales.

Las edificaciones destinadas a usos comerciales e industriales observarán lo siguiente:

- a. Los locales en edificaciones para uso comercial, podrán ventilarse a través de las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o por ventilación cenital. El área mínima de estas aberturas será el 8% de la superficie de piso del local.
- b. La ventilación de dichos locales puede realizarse también por medios mecánicos, de forma ininterrumpida durante las horas de trabajo.
- c. Los locales comerciales en edificaciones de hasta dos plantas, que tengan accesos por pasillos cubiertos y que no cuenten con ventilación directa hacia el exterior, deberán ventilarse por ductos se sección mínima igual a $0,32 \text{ m}^2$ con un lado mínimo de $0,40 \text{ m}$. Cuando estos locales produzcan olores o emanaciones, como en el caso de la preparación y venta de alimentos, dicha ventilación se activará por medios mecánicos, durante las horas de trabajo.
- d. Las edificaciones destinadas a la producción de bienes y servicios a nivel de manufactura o industria, la iluminación y ventilación de locales será motivo de cálculos y diseños específicos que responderán a las características del proceso productivo.

Artículo 344. Patios de iluminación y ventilación.

Las edificaciones deberán tener los patios descubiertos para iluminar y ventilar de forma eficiente, sin que dichos espacios, en su área mínima, puedan ser cubiertos parcial o totalmente con volados, corredores, pasillos o escaleras; salvo en edificaciones de hasta tres pisos que podrán ser cubiertos con materiales traslucidos cuya estructura será retirada de la cubierta principal mínimo $0,50$ metros, de tal manera que garantice la ventilación adecuada, conforme a las disposiciones de la presente normativa y que no afecten a locales habitables.

Artículo 345. Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales habitables.

Todos los locales habitables podrán recibir aire y luz directamente del exterior por medio de patios interiores de superficie no inferior a $9,00 \text{ m}^2$ para el caso de edificaciones de hasta dos plantas; de $12,00 \text{ m}^2$ para las construcciones de tres y cuatro plantas y de $15,00 \text{ m}^2$ de superficie para el caso de edificios de cinco plantas; ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de $3,00 \text{ m}$.

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

Artículo 346. Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales no habitables.

Todo local no habitable podrá iluminarse y ventilarse directamente desde el exterior por medio de patios interiores de superficie mínima de $6,00 \text{ m}^2$, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de $2,00 \text{ m}$., hasta una altura máxima de tres plantas.

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

Artículo 347. Ampliaciones en patios de iluminación y ventilación.

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

Artículo 348. Patios de iluminación y ventilación con formas irregulares.

Los claros de patios que no tuvieren forma rectangular deberán tener a cualquier altura su lado y superficie mínimos, de acuerdo a las disposiciones de los Artículos 324 y 235 de este cuerpo normativo, según se trate de locales habitables o no habitables.

Artículo 349. Accesos a patios de iluminación y ventilación.

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

Artículo 350. Servidumbre de iluminación y ventilación.

Cuando dos o más propietarios establezcan servidumbres legales o contractuales recíprocas, para dejar patios de iluminación y ventilación comunes se considerarán estos como si pertenecieran a un predio único, que será el formado por los edificios y terrenos colindantes, pero respetando el COS y la altura previstos para el sector. En vivienda cuando los patios son compartidos entre dos o más unidades, cumplirán con los requisitos de patio para multifamiliares o edificios en altura mayores a 9,00 m.

Dentro de los patios de iluminación y ventilación no deben levantarse muros divisorios de más de 2,00 m. de altura sobre el nivel del piso de los mismos, siempre y cuando dichos patios no iluminen ni ventilen locales habitables.

Artículo 351. Ventilación mecánica.

Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica. El ducto de evacuación no dará a espacio público y no podrá ubicarse la boca de salida a menos de 3,00 m. de altura del piso.

SECCIÓN III.**Circulaciones interiores y exteriores.****Artículo 352. Circulaciones.**

Las circulaciones comprenden los corredores, pasillos, escaleras y rampas que permiten el desplazamiento de los habitantes al interior de una edificación. Todos los locales de un edificio deberán tener salidas, pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida o a las escaleras.

Artículo 353. Circulaciones horizontales. Corredores y pasillos.

Las circulaciones horizontales deberán sujetarse a las siguientes disposiciones:

- a. Todos los locales de una edificación deberán comunicarse con pasillos o corredores que conduzcan directamente a las escaleras o las puertas de ingreso y salida.

- b. El ancho mínimo de los pasillos de las circulaciones para el público, será de 1,20 m. Donde se prevea la circulación frecuente en forma simultánea de dos sillas de ruedas, estos deben tener un ancho mínimo de 1,80 m.
- c. Los corredores y pasillo en el interior de las viviendas, deben tener un ancho mínimo de 1,00 m. Cuando exista la posibilidad de un giro mayor a 90° el pasillo debe tener un ancho mínimo de 1,20 m.
- d. 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 2,20 m. de altura. Dentro de este espacio no se puede ubicar elementos que lo invadan (ejemplo: luminarias, carteles, equipamiento, partes propias del edificio o de instalaciones).
- e. En los locales en que se requiera zonas de espera, éstas deberán ubicarse independientemente de las áreas de circulación.
- f. Cuando los pasillos tengan escaleras, deberán cumplir con las disposiciones sobre escaleras establecidas en el siguiente artículo.

Artículo 354. Circulaciones verticales. Escaleras.

Las escaleras de las edificaciones deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Todo edificio tendrá siempre escaleras que comuniquen todos sus niveles, aun cuando existan elevadores.
- b. Las escaleras serán en tal número que ningún punto servido del piso o planta se encuentre a una distancia mayor de 25,00 metros de alguna de ellas. *NEC Norma Ecuatoriana de la Construcción. Norma Contra Incendios (CI) Código NEC-HS-CI.*
- c. Las escaleras en casas unifamiliares o en el interior de departamentos unifamiliares tendrán una sección mínima de 1,00 m.
- d. En los centros de reunión y salas de espectáculos, las escaleras tendrán una sección mínima igual a la suma de las secciones de las circulaciones a las que den servicio.
- e. El ancho de los descansos deberá ser cuando menos, igual a la sección reglamentaria de la escalera.
- f. Sólo se permitirán escaleras compensadas y de caracol, para casas unifamiliares y para comercios u oficinas con superficies menores de 100 m².
- g. Las huellas de las escaleras tendrán un ancho mínimo de 28 centímetros y la contrahuella una altura máxima de 18 centímetros; salvo en escaleras de emergencia, en las que la huella no será menor a 30 centímetros y de la contrahuella no será mayor de 17 centímetros.
- h. En cada tramo de escaleras las huellas serán todas iguales, lo mismo que las contrahuellas.
- i. Las huellas se construirán con materiales antideslizantes.
- j. Toda escalera tendrá un descanso al inicio y final de la misma.
- k. La caja de escaleras que no sean unifamiliares deberá construirse con materiales incombustibles.

Las dimensiones de las escaleras según su uso será la siguiente:

Tabla 11. Ancho mínimo de escaleras según uso.

Usos	Ancho libre mínimo
Edificios públicos escalera principal (En caso de dimensión mayor a 3.00 m. proveer pasamanos intermedios)	1.50 m.

Oficinas y comercios	1.20 m.
Sótanos, desvanes y escaleras de mantenimiento	0.80 m.

En edificios para comercio y oficinas, cada escalera no podrá dar servicio a más de 1.200 m². de planta y su ancho variará de la siguiente forma:

Tabla 12. Ancho mínimo de escaleras según superficie.

Superficie total por planta	Ancho mínimo de escalera (m)
Hasta 600 m ²	1.50
De 601 a 900 m ²	1.80
De 901 a 1.200 m ²	2.40

Artículo 355. Escaleras de seguridad.

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

Para las edificaciones que presenten alto riesgo, o cuando su altura así lo exija deberán plantearse escaleras de seguridad; las mismas que se sujetarán a lo dispuesto en la NEC Norma Ecuatoriana de La Construcción. Norma Contra Incendios (CI) Código NEC-HS-CI, a más de los siguientes requisitos:

- a. Las escaleras y cajas de escaleras, deberán ser fabricadas de materiales incombustibles con resistencia mínima de 2 horas contra el fuego.
- b. Las puertas de elevadores no podrán abrir para la caja de escaleras, ni para la antecámara.
- c. Deberá existir una antecámara construida con materiales resistentes al fuego, mínimo por 2 horas y con ventilación propia.
- d. Las puertas entre la antecámara y la circulación general serán fabricadas de material incombustible y deberán tener cerradura hermética.
- e. Las cajas de escalera podrán tener aberturas interiores, solamente hacia la antecámara.
- f. La abertura hacia el exterior estará situada mínimo a 5,00 m. de distancia de cualquier otra abertura del edificio o de edificaciones vecinas, debiendo estar protegida por techo de pared ciega, con resistencia al fuego de 2 horas como mínimo.
- g. Las escaleras de seguridad tendrán iluminación natural con un área de 0,90 m² por piso como máximo y artificial conectada a baterías con una duración mínima de 2 horas.
- h. La antecámara tendrá como mínimo un área de 1,80m² y será de uso colectivo.
- i. Las puertas de la antecámara y de la escalera, deberán abrir en el sentido de la circulación y nunca en contra de ella, serán herméticas y no dejarán pasar gases o humos y estarán fabricadas con material resistente al fuego mínimo por una hora y media.
- j. Las puertas tendrán una dimensión mínima de 1,20 m. de ancho y 2,00 m. de altura.
- k. Es obligatoria la construcción de escaleras de seguridad para todos los edificios que concentren gran cantidad de personas, edificios públicos y privados, hoteles, edificios de habitación, centros de reunión, hospitales, institucionales, educacionales, recreativos, culturales, sociales, administrativos, etc., que se desarrollen en altura y que superen los 4 pisos.

Artículo 356. Rampas.

Se establece a continuación, las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las rampas que se construyan en espacios abiertos y en edificaciones de uso público para facilitar el acceso a las personas. Las rampas peatonales en todo tipo de construcción deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Tener una sección mínima igual a 1,20 m. El ancho mínimo libre de rampas unidireccionales será de 0,90 m. Cuando se considere la posibilidad de un giro a 90°, la rampa debe tener un ancho mínimo de 1,00 m. y el giro debe hacerse sobre un plano horizontal en una longitud mínima hasta el vértice del giro de 1,20 m. Si el ángulo de giro supera los 90°, la dimensión mínima del ancho de la rampa debe ser de 1,20 m.
- b. Se establece los siguientes rangos de pendientes longitudinales para los tramos de rampa entre descansos, en función de la extensión de los mismos, medidos en su proyección horizontal.
- c. El pavimento de las rampas debe ser firme, antideslizante en seco o en mojado y sin irregularidades según lo indicado en la NTE INEN 2243. Las rampas deben señalizarse en forma apropiada según lo indicado en la NTE INEN 2239.
- d. Rampas que salven desniveles superiores a 0,20 metros deben llevar bordillos. Cuando la rampa supere el 8% de pendiente deberán llevar pasamanos según lo indicado en la NTE INEN 2244.
- e. En rampas con anchos mayores o iguales a 1,80 metros se recomienda la colocación de pasamanos intermedios.
- f. Los descansos se colocarán entre tramos de rampa y frente a cualquier tipo de acceso. Todo cambio de dirección debe hacerse sobre una superficie plana incluyendo lo establecido a lo referente a pendientes transversales. Cuando una puerta y/o ventana se abra hacia el descanso, a la dimensión mínima de éste, debe incrementarse el barrido de la puerta y/o ventana.

Tabla 13. Rangos de pendientes de rampas.

Longitud	Pendiente máxima (%)
Sin límite de longitud	3,3
Hasta 15 metros	6
Hasta 10 metros	8
Hasta 3 metros	10

Artículo 357. Pasamanos en las circulaciones.

Cuando se requiera pasamanos en las circulaciones horizontales, escaleras o rampas, la altura mínima de ésta será de 0,90 metros y se construirán de manera que impidan el paso de niños a través de ellos; así también, se considerará lo dispuesto en la NTE INEN 2244.

Los pasamanos a colocarse en rampas y escaleras deben ser continuos en todo el recorrido (inclusive en el descanso) y con prolongaciones mayores de 0,30 metros al comienzo y al final de aquellas con una señal sensible al tacto que indique la proximidad de los límites de la escalera. Los extremos deben ser curvados de manera de evitar el punzonado o eventuales enganches, según lo indicado en la NTE INEN 2244.

En el caso de edificios para habitación colectiva y escuelas primarias, los pasamanos deberán estar compuestos sólo de elementos verticales lisos y no permitirán el paso de un objeto de 0,10 m. de diámetro.

En escaleras de emergencia, el pasamanos deberá estar construido con materiales contra incendio, y debe continuar entre los pisos consecutivos sin interrupción, ni cambios bruscos de nivel e inclinación.

SECCIÓN IV. Accesos y salidas.

Artículo 358. Generalidades.

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

Artículo 359. Dimensiones mínimas.

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

Se exceptúan de esta disposición, las puertas de acceso a viviendas unifamiliares a departamentos y oficinas ubicadas en el interior de edificios y a las aulas en edificios destinados a la educación, las que podrán tener un ancho libre mínimo de 0,95 m.

Artículo 360. Accesos y salidas en locales de uso público.

Los accesos y salidas deberán permitir un rápido desalojo del local, con un ancho libre mínimo de 1,80 m. para el cálculo del ancho total del acceso, se considerará como norma, la relación de 1,80 m. por cada 200 personas.

Toda edificación deberá disponer al menos de una fachada accesible a los vehículos de servicio contra incendios y de emergencia, de manera que exista una distancia máxima de 30,00 metros a la edificación más alejada desde el sitio de estacionamiento y maniobras. Esta distancia disminuirá en función de la altura y área construida de la edificación.

Artículo 361. Salidas de Emergencia.

Las edificaciones de uso colectivo con capacidad superior a 50 personas, como hoteles, hospitales, centro de reunión, sala de espectáculos deportivos y similares y los locales de ventas y centros comerciales de superficies mayores a 1.000 m²., deberán disponer de salidas de emergencia, que deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Deberán existir en cada nivel del establecimiento.
- b. Serán en número y dimensiones tales que, sin considerar las salidas de uso normal, permitan el desalojo del local de manera rápida.
- c. Tendrán salida directa a la vía pública o lo harán por medio de circulaciones con anchura mínima igual a la suma de las circulaciones que desemboquen en ellas.
- d. Deberán disponer de iluminación adecuada y en ningún caso, tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio tales como cocinas, bodegas y similares.

Artículo 362. Rutas para evacuación.

Toda edificación deberá disponer de una ruta de salida, de circulación común continua y sin obstáculos que permitan el traslado desde cualquier zona del edificio a la vía pública o espacio abierto. Las consideraciones a tomarse serán las siguientes:

- a. Las salidas para evacuación de gran longitud deberán dividirse en tramos de 25 m. mediante puertas resistentes al fuego.
- b. Las rutas para evacuación en todo su recorrido contarán con iluminación y señalización de emergencia.
- c. Cada uno de los elementos constitutivos de las rutas para evacuación, como vías horizontales, verticales, puertas, etc. deberán ser construidas con materiales resistentes al fuego.
- d. Si en las rutas para evacuación hubiese tramos con desnivel, las gradas no tendrán menos de 3 contrahuellas y las rampas no tendrán una pendiente mayor al 10%, deberán estar claramente señalizadas con dispositivo de material cromático. Las escaleras de madera, de caracol, ascensores y escaleras de mano no se aceptan como parte de la vía de evacuación.
- e. Toda escalera que forme parte de la salida para evacuación, conformará un sector independiente de incendios, se ubicará aislada de los sectores de mayor riesgo como son: cuarto de máquinas, tableros de medidores, calderos y depósitos de combustible.
- f. Cuando existan escaleras de salida procedentes de pisos superiores y que atraviesan la planta baja hasta el subsuelo se deberá colocar una barrera física o un sistema de alerta eficaz a nivel de planta baja para evitar que las personas cometan un error y sobrepasen el nivel de salida.

Artículo 363. Señalización.

Las salidas, incluidas las de emergencia de todas las edificaciones de uso colectivo, deberán señalizarse mediante textos y símbolos en letreros claramente visibles desde cualquier punto del área a la que sirvan y estarán iluminados en forma permanente, aunque se llegare a interrumpir el servicio eléctrico general.

Las características de estos letreros deberán ser las determinadas por la NEC. Norma Ecuatoriana de la Construcción. Contra incendios (CI). Código NEC-HS-CI.

Artículo 364. Puertas

Se establecen a continuación las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las puertas interiores que se requieran en las edificaciones de uso público para facilitar el acceso y salida de las personas.

Las puertas deben tener las siguientes dimensiones mínimas: ancho libre de 0,90 metros y la altura 2,10 m. El ángulo de apertura máximo recomendable oscila entre 135° y 180°. El picaporte deberá situarse a una altura aproximada de 1,00 m. Las puertas de cristal deben estar convenientemente señalizadas para evitar riesgos de colisión. Se debe respetar los espacios de aproximación, apertura y cierre, quedando definidos el área de barrido y ancho de paso.

Las puertas de apertura automática 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.

Las puertas giratorias no son accesibles para personas con discapacidad y movilidad reducida. Donde se instale una puerta de estas características debe colocarse una puerta alternativa de entrada para personas con discapacidad y movilidad reducida de acuerdo a las normas correspondientes.

Las agarraderas de las puertas y sus cerraduras deben ser fáciles de manipular por las personas con discapacidad y movilidad reducidas; las puertas deben tener una barra horizontal ubicada entre 0,80 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.

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.

Las puertas corredizas son recomendables en zonas de tamaño reducido. Para facilitar la maniobrabilidad de la silla de ruedas, deben colgarse las puertas con mecanismos de rodamiento adecuados con el fin de evitar esfuerzos excesivos para mover la puerta. En cuartos de baño y cocinas debe resolverse la estanqueidad de las juntas. Los mecanismos de desplazamiento en el piso no deben ser mayores de 20 mm de altura.

Las puertas de vidrio deben ser señalizadas correctamente para evitar riesgos de colisión al no ser percibidas por personas no videntes y de baja visión. Se debe emplear bandas de señalización a la altura indicada anteriormente. Debe indicarse el sentido de apertura de la puerta. Para garantizar la seguridad se deben emplear vidrios resistentes de acuerdo con la NTE INEN 2067. Como condicionante al diseño se debe respetar los espacios de aproximación, apertura y cierre de puertas de acuerdo con los sistemas de acondicionamiento de las mismas.

Los accesos a un edificio deben estar bajo cubierta. Tal provisión facilita la identificación de entrada al edificio por las personas con baja visión. Para la maniobrabilidad de los usuarios de sillas de ruedas, debe dejarse un espacio libre cerca de la apertura de la puerta entre 0,45 metros a 0,55 metros; la profundidad del espacio libre debe ser de 1,20 metros adicional al barrido de la puerta.

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

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

Artículo 365. Vestíbulos.

Las edificaciones que sobrepasen los 500,00 m² de área útil deberán tener un vestíbulo de acceso con un área mínima de 12,00 m², cuyo lado menor sea de 3,00 m. Por cada 500.00 m². adicionales o fracción se aumentará en 0,50 m. al lado mínimo del vestíbulo.

La puerta principal de acceso tendrá 1,20 m. de ancho como mínimo. En el vestíbulo se ubicará la nomenclatura correspondiente al edificio; y permitirá una inmediata comunicación visual y física con la circulación vertical del edificio. La circulación general a partir del vestíbulo tendrá como mínimo 1,20 m. de ancho. El vestíbulo deberá

SECCIÓN V. Ascensores o elevadores

Artículo 366. Alcance.

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

Artículo 367. Número de ascensores por altura de edificación.

Toda edificación que tenga más de planta baja y cuatro pisos altos, dispondrán por lo menos de un ascensor; en caso de existir mezanine, para la aplicación del presente artículo no se considerará como un piso más.

La Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial podrá autorizar la construcción de un solo piso adicional servido por escaleras, sobre el último piso a que tenga acceso el ascensor, siempre que se encuentre dentro de las rasantes establecidas por la máxima altura. En ningún caso los elevadores podrán ser el único medio de acceso a las plantas superiores e inferiores de la edificación.

Artículo 368. Pisos que se excluyen del cálculo de la altura.

Se permite excluir en el cálculo de la altura para el uso de ascensores la última planta del edificio, cuando su área total sea menor o igual al 50% del área total de la planta tipo, siempre y cuando se destine a:

- Tanques de reserva de agua.
- Casa de máquina.
- Depósito de material de limpieza.
- Vestuarios y sanitarios.

- Vivienda de conserje.
- Sala de co-propietarios.
- Parte superior de unidades de vivienda dúplex.

Artículo 369. Memoria técnica.

El número, capacidad y velocidad de los elevadores de una edificación, estarán especificados en la memoria de cálculo de tráfico vertical, la que será elaborada por un profesional del ramo o firma responsable y deberá aprobarse junto con los planos del edificio, en dicho cálculo se considerará a más de lo establecido en la Norma Ecuatoriana de la Construcción, los siguientes factores:

1. Tipo de Edificación:
 - a. Residencial: edificios destinados a vivienda.
 - b. Comercial: edificaciones para oficinas, comercios y hoteles.
 - c. Industrial: edificios de bajo, media, alto impacto y peligrosos.
 - d. Equipamiento: edificios públicos, hospitales, centros de educación, salud institucional, bienestar social, cultural, recreativo, religioso y turístico.
2. Estimación de la población del edificio:
 - a. Residencial: 2 personas por dormitorio
 - b. Comercial, Oficinas y consultorios médicos: 1 persona por cada 7 m² de área útil.
 - c. Hoteles, 2 personas por dormitorio.
 - d. Educacional: 1 estudiante por cada 2,50 m².
 - e. Restaurantes: 1 persona por cada 1,50 m².
 - f. Centros comerciales: 1 persona por cada 4,00 m² de área total.
 - g. Institucional: Hospitales; 3 personas por cama.
 - h. Edificios de estacionamiento: 2 personas por puesto de parque.
3. Normas Generales:
 - a. Toda edificación destinada a hospital con dos o más niveles considerados a partir del nivel de la acera, deberá contar con servicio de elevadores especiales para pacientes, a excepción de aquellas soluciones que sean realizadas mediante rampas.
 - b. En cualquier edificación no se calcula la población que está servida por escaleras eléctricas.
 - c. De ser necesaria la instalación de montacargas, éstos deberán satisfacer las normas de diseño y construcción que fueren pertinentes, pero en ningún caso se los contemplará como parte del equipamiento de ascensores que debe calcularse según las disposiciones del presente cuerpo normativo.
 - d. Cuando se instalen escaleras o gradas mecánicas, aparte de cumplir las normas de diseño y construcción que fueren del caso, no se las considerará como sustitutivas de los ascensores ni de las escaleras o gradas fijas.
4. Capacidad de transporte:

La capacidad de transporte expresada como el porcentaje de la población del edificio que requiere del servicio del elevador y que puede ser evacuada o transportada por el sistema de ascensores en un período tipo de 5 minutos, deberá considerar los porcentajes mínimos de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla 14. Capacidad de transporte.

Tipo de edificio	Porcentaje de población (%)
Oficinas de una sola entidad	10
Oficinas en general	10
Oficinas de gobierno	10
Departamentos	5
Hoteles	10
Hospitales	5
Escuelas, colegios y universidades	15
Centros comerciales	15

En caso de tener edificaciones mixtas se deben considerar cada una de las partes en forma proporcional.

1. Tiempo de espera
 - a. Residencial: 120 segundos.
 - b. Comercial y hoteles: 40 segundos.
 - c. Industrial: 120 segundos.
 - d. Equipamiento: 40 segundos.

El estudio de tráfico estará basado en normas internacionales que definirán el número de ascensores, capacidad y velocidad para cada proyecto.

Artículo 370. Vestíbulo de ascensores.

El ancho mínimo de los vestíbulos o pasillos a los cuales se abran las puertas de los ascensores, aparte de la disposición del inciso anterior, será de 1,50 m. Este ancho se incrementará en 10 cm., por cada dos pasajeros de incremento en la capacidad de los ascensores, a partir de seis pasajeros, para este cálculo, la capacidad de los ascensores será la que resulte de sumar la de todos los ascensores, cuando hubiere más de uno.

Los vestíbulos y pasillos delante de ascensores, tendrán una longitud mínima de 2,00 m., dispuesta simétricamente delante de la puerta del ascensor. Cuando hubiere dos o más ascensores contiguos, esta longitud será igual a la que haya entre los lados más apartados de las puertas extremas, más 50 cm. adicionales en cada una de ellas.

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

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

Artículo 371. Condiciones del cubo de ascensores.

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

- a. No se adosarán ni interior ni exteriormente, chimeneas térmicas, bajantes y canalizaciones de agua, gas y otros servicios, el cubo si podrá contener la línea de acometida del ascensor y en su caso, la línea de toma de tierra.
- b. Cuando los ascensores recorran trechos sin previsión de paradas, deberán existir por lo menos en andares alterna dos puertas de emergencia.
- c. No se usarán los cubos de ascensores como medios de ventilación de locales ajenos a los mismos.
- d. La ventilación de los cubos estará condicionada a lo especificado en la Norma Ecuatoriana de la Construcción.
- e. Se permitirá la instalación de ascensores y montacargas paralelos en un mismo cubo, subdivididos transversalmente por vigas de material incombustible a nivel de cada piso, de modo que cada cabina sea independiente.
- f. Las paredes del cubo serán construidas de hormigón, ladrillo o metálicas, cumpliendo con las Norma Ecuatoriana de la Construcción.

Artículo 372. Sala de máquinas.

Las salas de máquinas cumplirán las siguientes condiciones:

- a. El acceso a la sala de máquinas, durante la instalación del ascensor, debe permitir el ingreso solo del personal autorizado sin depender de terceras personas.
- b. No se permite que la sala de máquinas sea lugar de tránsito para acceder a otras áreas.
- c. Los accesos y sala de máquinas deben ser iluminados por uno o varios dispositivos eléctricos instalados permanentemente.
- d. La estructura de la sala de máquinas debe ser diseñada de acuerdo a las características requeridas por el fabricante.
- e. Se prohíbe dentro de la sala de máquinas a elementos, accesorios, materiales e instalaciones extraños a los ascensores. La sala de máquinas debe mantenerse permanentemente limpia y no se permite que se use como depósito de basura ni para bodegaje ni otros fines.
- f. Los espacios destinados a alojar máquinas, equipos de control y otras maquinarias, deben ser protegidos de condiciones tales como humedad, fuego, etc.
- g. Toda abertura o hueco que no forma parte de la instalación del ascensor deberá ser cubierto a fin de evitar accidentes.
- h. Todo cuarto de máquinas deberá conformar un sector independiente de incendios, utilizando para su construcción materiales resistentes al fuego.
- i. Las salas de máquinas deben estar ventiladas, garantizando la evacuación del calor emitido por el equipo, según las especificaciones técnicas del fabricante. Estos lugares deben protegerse de vapores nocivos y humedad. No se permite que los locales ajenos a los ascensores evacuen aire viciado a este ambiente.

Artículo 373. Pozo de ascensores.

Se debe garantizar que tan sólo las personas debidamente autorizadas puedan ingresar a éste para realizar trabajos netamente de instalación, inspección, reparación, mantenimiento o modernización del ascensor. El pozo de los ascensores debe cumplir con lo siguiente:

- a. El pozo dispondrá de una profundidad suficiente para dar el espacio mínimo de seguridad dentro de la plataforma inferior del carro y el nivel inferior del pozo, de manera tal de alojar a los amortiguadores.
- b. Al pozo del ascensor se debe prever de los medios o sistemas que eviten la acumulación de humos o gases calientes en caso de incendio.
- c. El foso debe ser construido con materiales impermeabilizantes y disponer de sistemas de drenaje que impidan la acumulación de agua.
- d. El pozo dispondrá de un sobre recorrido, con una altura suficiente para dar el espacio mínimo de seguridad entre el techo de la cabina y la parte inferior de la sala de máquinas o tapa.
- e. Las paredes del pozo deben ser pintadas (blanco) para facilitar los trabajos de instalación y mantenimiento.
- f. En cada foso se debe ubicar un interruptor que permita abrir el circuito de seguridades.
- g. No deben existir en el pozo y foso elementos constructivos estructurales o de cualquier otra naturaleza que impidan la correcta instalación y operación de los distintos dispositivos de los ascensores.
- h. Los pozos de elevadores y montacargas estarán contruidos con materiales incombustibles y contarán con un sistema de extracción de humos.
- i. Entre pozos de ascensores adyacentes, en los cuales no existan paredes divisorias que separen un pozo de otro, debe existir una separación en la parte inferior del foso (malla o pared) con altura mínima de 2,5 m.
- j. El fondo del foso deberá ser construido para soportar y garantizar las cargas y reacciones establecidas por el fabricante del ascensor.
- k. El pozo deberá tener los elementos rígidos que permitan el correcto anclaje y sujeción de las guías de cabina, contrapeso y/o pistón que garanticen la alineación y reacción sobre los puntos de apoyo, salvo el caso que el ascensor disponga de su propia estructura autosoportante.

Artículo 374. Cabina.

La cabina del ascensor deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a. Las paredes, piso y techo deben encontrarse siempre en buen estado, sin presentar desgaste o deterioros excesivos.
- b. El sistema operativo de los ascensores no debe permitir que éste arranque mientras la puerta de cabina se encuentre abierta.
- c. El sistema operativo de los ascensores no debe permitir que la puerta de cabina se abra mientras la cabina esté en movimiento.
- d. Toda cabina de ascensores debe tener los medios de iluminación adecuados; dicha iluminación no será interrumpida durante el funcionamiento del elevador.
- e. Todo ascensor debe estar provisto de una fuente de energía recargable, automática, la cual será capaz de alimentar una lámpara de 1W al menos durante 15 minutos, en caso de interrupción de la energía eléctrica normal.
- f. Los equipos o aparatos a los que se utiliza en la operación, control y seguridad del elevador, no se deberán instalar dentro de la cabina.
- g. Las cabinas que tengan elementos de vidrio que replacen a las paredes o puertas deben ser vidrios de seguridad.
- h. Toda cabina panorámica que tenga sus paredes laterales o posteriores de vidrio debe ser provista de un pasamano para protección del pasajero.

- i. Todo ascensor debe mantener, en el lugar más visible, la placa en la que se establezca la carga máxima que el elevador puede levantar, con letras de altura no menor a 6.5 mm; en esta placa además se indicará el número de pasajeros que puede transportar y la marca de fábrica.
- j. Para permitir la salida de los pasajeros, en el caso de parada imprevista cerca del nivel del piso, debe ser posible: Abrir o entreabrir, manualmente la puerta de cabina desde el acceso del piso. Abrir o entreabrir, manualmente desde el interior de la cabina, la puerta de cabina y la del piso que está acoplada, en el caso de puertas de accionamiento simultáneo.

Artículo 375. Dimensiones mínimas.

Las dimensiones mínimas libres del interior de la cabina del ascensor, debe ser de 1,20 m. de fondo y 1,00 m. de ancho, para permitir alojar una silla de ruedas y a un eventual acompañante.

Las dimensiones mínimas del vano de la puerta de la cabina deben ser de 0,90 m. de ancho y 2,00 m. de alto. Su accionamiento debe ser automático.

Por lo menos una de las paredes interiores del ascensor debe tener un pasamano ubicado a 0,90 m. de alto y con las características generales ya definidas para este tipo de elemento según NTE INEN 244.

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.

Artículo 376. Instalaciones eléctricas.

Las instalaciones eléctricas considerarán lo siguiente:

- a. La alimentación eléctrica para el ascensor debe disponer de una protección termo magnética técnicamente elegida y debe ser de carácter exclusivo. Ningún otro servicio (bombas, iluminación, servicios eléctricos generales, etc.) se compartirá en este circuito.
- b. Los conductores deben estar diseñados de manera que garanticen la correcta demanda de energía eléctrica para los ascensores, y deberán estar correctamente fijados y dispuestos para evitar que ocurran cortocircuitos o roturas por el recorrido del carro.
- c. En caso de ser necesarios empalmes intermedios, éstos deben realizarse por medio de cajas y terminales de conexión.
- d. Cualquier conexión entre cables debe hacerse a través de conectores y borneras.
- e. Toda la instalación eléctrica debe tener las fases tierra y neutro separadamente desde el tablero de distribución.
- f. El cable viajero debe garantizar que los alambres que transmitan corriente alterna no interfieran con los alambres que transmitan corriente continua o con alambre que transmitan información digital.
- g. El constructor debe proveer dentro del pozo una instalación de iluminación y tomas de fuerza, ubicadas a nivel de cada piso. Lo que garantizará las operaciones de montaje, mantenimiento y reparación.

- h. En la sala de máquinas debe existir por lo menos una toma de fuerza polarizada por cada ascensor que permita los trabajos de montaje, mantenimiento y reparación dentro de esta área.
- i. Si por razones técnicas de seguridad o de mantenimiento se tiene que reemplazar el cable viajero éste debe ser de mejores o al menos de las mismas características técnicas del original, no se permite remiendo de sus conductores.
- j. En las instalaciones eléctricas de sala de máquinas se debe garantizar que los alambres que transmiten corriente alterna no interfieran con los alambres que transmitan corriente continua o con los alambres que transmitan información digital.

Artículo 377. Disposiciones específicas.

Las dimensiones para el pozo de ascensor o elevador, la cabina, las dimensiones para sobre recorrido, altura y sala de máquina en los pozos, su capacidad, y sus características se basarán en las especificaciones de cada uno de los fabricantes.

Artículo 378. Montacargas.

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

- a. Dispondrán de acceso propio, independiente y separado de los pasillos o espacios para acceso a elevadores de pasajeros.
- b. No podrán usarse para transporte de pasajeros a no ser de sus propios operadores.
- c. Podrán desplazarse vertical u horizontalmente o de manera combinada.
- d. Los tipos no usuales de montacargas, además de cumplir con las condiciones previstas en los literales a, b, y c, presentarán los requisitos necesarios que garanticen su absoluta seguridad de servicio.

Artículo 379. Elevadores no usuales.

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

Artículo 380. Escaleras mecánicas y eléctricas.

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. Se considerará, además:

- a. El ángulo de inclinación será de 25°, 30° o 35°.
- b. La velocidad de desplazamiento podrá variar entre 0,30 m/seg. y 0,60 m/seg.
- c. En ningún caso las dimensiones para escaleras fijas de una edificación, podrán reducirse por la instalación de escaleras mecánicas.

Artículo 381. Protecciones

Los ascensores y escaleras para transportación vertical estarán equipados con todos los dispositivos de seguridad que proporcionen el máximo de protección a los pasajeros y a la carga.

SECCIÓN VI.

Protección contra incendios y otros riesgos.

Artículo 382. Generalidades.

Las medidas de protección contra incendios, derrames, fugas, inundaciones deberán ser consideradas desde el momento que se inicia la planificación de todo proyecto arquitectónico y se elaborarán las especificaciones técnicas de los materiales de construcción, prohibiéndose el uso de materiales altamente inflamables.

Las edificaciones deberán contar con todas las instalaciones y los equipos requeridos para prevenir y combatir los incendios, derrames, fugas, inundaciones a la vez que prestar las condiciones de seguridad y fácil desalojo de personas en caso de pánico.

Las normas de protección contra incendios, fugas, derrames, inundaciones deberán ser cumplidas por todos los edificios existentes, así como por los edificios a construirse y aquellos que estando construidos fueron objeto de ampliación, remodelación o remoción de una superficie que supere la tercera parte del área total construida de la edificación.

Si tales obras aumentaran el riesgo de incendio por la nueva disposición funcional o formal, o por la utilización de materiales altamente inflamables, se podrá prohibir su ejecución.

Artículo 383. De las normas de protección contra incendios.

Para los proyectos arquitectónicos y de ingeniería, en edificaciones a construirse, así como la modificación, ampliación, remodelación de las ya existentes, sean públicas, privadas o mixtas, y que su actividad sea de comercio, prestación de servicios, educativas, hospitalarias, alojamiento, concentración de público, industrias, transportes, almacenamiento y expendio de combustibles, explosivos, manejo de productos químicos peligrosos y de toda actividad que represente riesgo de siniestro; considerarán lo establecidos en las siguientes normas:

1. NEC. Norma Ecuatoriana de la Construcción. Contra incendios (CI). Código NEC-HS-CI.
2. Normas INEN.
3. Reglamento de prevención, mitigación y protección contra incendios.

SECCIÓN VII.

Construcciones sismo resistentes.

Artículo 384. Referencia a normas específicas.

Todas las edificaciones deberán poseer una estructura que tenga estabilidad, tanto para cargas verticales, como para empujes sísmicos, para lo cual deberá cumplir con todas las normas y recomendaciones de:

- a. La Norma Ecuatoriana de la Construcción, en sus capítulos: NEC_SE_CG (Cargas No Sísmicas), NEC_SE_GC (Geotecnia y Cimentaciones), MEC_SE_DS_ (Peligro Sísmico) (Aprobados mediante Acuerdo Ministerial No. 0028 del 19 de Agosto de 2014 publicado en Registro Oficial No. 319 del 26 de Agosto de 2014); NEC_HS_VIDRIO

- (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0047 del 15 de Diciembre de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 413 del 10 de Enero de 2015).
- b. Cuando se trate de Estructuras Metálicas además de las mencionadas en el literal a, se aplicará el capítulo NEC_SE_AC (Estructura de Acero) (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0047 del 15 de Diciembre de 2014 publicado en Registro Oficial No. 413 del 10 de Enero de 2015) y las demás normas indicadas en el mismo.
 - c. Cuando se trate de estructuras de Hormigón Armado además de las mencionadas en el literal a, se aplicará el capítulo NEC_SE_HM (Estructura de Hormigón Armado) (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0028 del 19 de Agosto de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 319 del 26 de Agosto de 2014) y las demás normas indicadas en el mismo.
 - d. Cuando se trate de Estructuras de Madera además de las mencionadas en el literal a, se aplicará el capítulo NEC_SE_MP (Estructuras de Madera) (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0047 del 15 de Diciembre de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 413 del 10 de Enero de 2015) y las demás normas indicadas en el mismo.
 - e. Cuando se trate de Estructuras de Mampostería Estructural además de las mencionadas en el literal a, se aplicará el capítulo NEC_SE_MP (Mampostería Estructural) (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0028 del 19 de Agosto de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 319 del 26 de Agosto de 2014 y las demás normas indicadas en el mismo.
 - f. Se aplicará el capítulo NEC_SE_VIVIENDA (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No.0047 del 15 de Diciembre de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 413 del 10 de Enero de 2015) y los demás capítulos mencionados en el literal a. para las viviendas de hasta dos pisos que cumplan con los requisitos indicados en el mencionado capítulo.
 - g. Para el caso de evaluaciones de estructuras existentes se aplicará el capítulo NEC_SE_RE (Riesgo Sísmico) (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0028 del 19 de Agosto de 2014 publicado en Registro Oficial No. 319 del 26 de Agosto de 2014) y de las demás normas indicadas en el mismo.
 - h. Cuando se pusiesen en vigencia a nivel nacional nuevas normas de construcción que sustituyan, modifiquen o complementen a las indicadas en el presente artículo, éstas deberán ser aplicadas por los profesionales, proyectistas o constructores de manera obligatoria.

Artículo 385. Responsabilidad técnica.

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

CAPÍTULO IV
Normas por tipo de edificación

SECCIÓN I.
Edificaciones de vivienda

Artículo 386. Alcance.

Esta norma técnica constructiva es de obligatorio cumplimiento para todas las edificaciones de vivienda en el Cantón Balsas a fin de preservar condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y confort para sus habitantes.

Artículo 387. Unidad de Vivienda.

Para efectos de la presente normativa, se considerará como unidad de vivienda la que esté formada por lo menos de: sala de estar, un dormitorio, cocina, cuarto de baño y área de servicio. Pudiendo ser viviendas unifamiliares y multifamiliares resueltas en edificios de altura o conjuntos habitacionales.

Artículo 388. Dimensiones mínimas de locales.

Las dimensiones mínimas de los locales serán conforme el siguiente detalle:

- a. Locales habitables. Los locales habitables tendrán una superficie mínima útil de 6,00 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,00 metros libres.
- b. Dormitorios exclusivos. La unidad mínima de vivienda deberá disponer por lo menos un dormitorio exclusivo con superficie mínima de 8,10 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 m. libres, provisto de closet anexo de superficie mínima de 0,72m². y ancho no menor a 0,60 m. libres.
- c. Otros dormitorios con excepción del servicio, dispondrán de closet anexo con superficie mínima de 0,54 m² y ancho no menor a 0,60 metros.
- d. Sala de estar. Tendrá una superficie mínima de 7,30 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 m.
- e. Comedor. Tendrán una superficie mínima de 7,30 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales, será menor a 2,70 m.
- f. Cocina. Tendrán una superficie mínima de 4,50 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1,5 m., deberá incluir un mesón de trabajo en un ancho no menor a 0,60 m.
- g. Baños. Tendrán una superficie mínima de 2,50 m², las dimensiones mínimas laterales de baños serán de 1,20 m.
- h. Área de Servicio. tendrá una superficie mínima de 2,25 m²., ninguna de cuyas dimensiones será menor a 1,50 m. libres, pudiendo anexarse espacialmente al área de cocina y dividida de esta, por medio de un muro o tabiquería de 1,50 m. de altura.
- i. Área de Secado. En toda vivienda se destinará un área de secado de ropa anexa al área de servicio o fuera de ella y tendrá una superficie mínima útil de 3,00 m² ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1,50 m.

Artículo 389. Servicios sanitarios de la vivienda.

Toda vivienda deberá disponer de los siguientes servicios sanitarios:

- a. Cocina: Fregadero con interceptor de grasas.
- b. Baño: Lavamanos, inodoro y ducha.
- c. Lavadero de ropa.

Artículo 390. Departamentos de un solo ambiente.

En edificios colectivos de vivienda, se aprobará la construcción de viviendas de un solo ambiente, cuando cumplan los siguientes condicionantes:

- a. Un local destinado a la habitación, que reúna todas las condiciones del local habitable con el máximo de mobiliario incorporado, que incluya closet, y un área mínima de 12,00 m² libres, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor 2,70 m.
- b. Un baño completo que contendrá lavamanos, inodoro y ducha.
- c. Cocina con mueble de cocina, lavaplatos y extractor natural o mecánico, tendrá un área mínima de 2,25 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1,50 m. libres y el mesón de trabajo tendrá un ancho mínimo de 0,60 m.
- d. Un área de servicio.

Artículo 391. Dimensiones de puertas.

Las hojas de las puertas serán de acuerdo con las siguientes características:

1. Altura mínima: 2,05 m.
2. Secciones mínimas:
 - a. Acceso a vivienda o departamento: 1,00 m.
 - b. Dormitorios, salas, comedores: 0,90 m.
 - c. Cocinas y áreas de servicio: 0,90 m.
 - d. Baños: 0,70 m.

Artículo 392. Estacionamientos.

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

1. Un puesto de estacionamiento por cada unidad de vivienda, cuando estas sean de tipo unifamiliar o bifamiliar.
2. En conjuntos habitacionales, Un estacionamiento por cada dos unidades de vivienda de hasta 120,00 m² en total y un puesto adicional por cada fracción de 120,00 m² en exceso.
3. Un puesto de estacionamiento por cada dos unidades de vivienda, cuando estas sean tipo suite.
4. Un puesto de estacionamiento por cada tres unidades de vivienda en programas que demuestren ser de interés social siempre que el área de la unidad de vivienda no exceda a 80,00 m².
5. Además de todo lo estipulado en este Artículo, las edificaciones para habitación se sujetarán a lo establecido en el Capítulo IV. Sección décima cuarta: Estacionamientos y edificios de estacionamientos.

SECCIÓN II

Edificaciones para educación

Artículo 393. Alcance.

Para efectos de esta Normativa, se considerarán edificaciones para educación, las destinadas a brindar prestaciones de educación, conforme a la clasificación establecida por el Ministerio de Educación, para la enseñanza y el aprendizaje como: escuelas de educación básica, educación inicial, educación básica y bachillerato, unidades educativas, institutos, universidades, extensiones universitarias y otras de uso similar.

Los establecimientos educativos deberán ocupar la totalidad de la edificación. No se permitirá otros usos compartidos. El diseño, dimensiones mínimas y construcción de estas edificaciones cumplirán, además, con los requisitos pertinentes a lo estipulado para accesibilidad de personas con discapacidad.

Artículo 394. Norma general.

No se autorizará la apertura de ningún centro de educación en locales existentes no planificados para centros educativos, sin un informe previo favorable del Ministerio de Educación a través de sus Direcciones Distritales y Coordinación Zonal y para su cambio de uso por parte de la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Todo local que previo informe de la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Ministerio de Educación autorizare para el funcionamiento de locales para educación en edificios existentes, deberá cumplir con todos los requisitos y normativas vigentes en esta normativa y en lo dispuesto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 395. Edificios de educación superior.

Los edificios destinados a la enseñanza superior se sujetarán a las disposiciones de esta sección a más de las pertinentes de la presente normativa y lo establecido en el CEAACES (Consejo de Evaluación, Acreditación y Aseguramiento de la Calidad de la Educación Superior).

Artículo 396. Edificios de educación inicial, EGB y Bachillerato.

Los edificios que se construyan o destinen a la educación Inicial, Educación General Básica y Bachillerato se sujetarán a más de las disposiciones de la presente Normativa; a las Normas técnicas y estándares de infraestructura educativa (ministerio de educación 2012).

Artículo 397. Distancia mínima y criterios para su localización.

Para las nuevas implantaciones de establecimientos educacionales se deberá observar como distancias mínimas entre establecimientos a los radios de influencia constantes en el plan de uso y gestión del suelo.

Artículo 398. Accesos.

Los edificios para educación, tendrán por lo menos un acceso directo a una calle o espacio público cuyo ancho dependerá del flujo de personas. Cuando el predio tenga dos o más frentes a calles públicas, el acceso se lo hará por la vía de menor tráfico vehicular.

Artículo 399. Locales para la enseñanza.

Se exponen a continuación los parámetros que deben cumplir los locales para la enseñanza:

1. Aulas. Los locales destinados para aulas o salas de clase, deberán cumplir las siguientes condiciones particulares:
 - a. Altura mínima entre el nivel de piso terminado y cielo raso: 3,00 m. libres.
 - b. Área mínima por alumno: Preparatoria 1,00 m² x alumno. Básica elemental, media y superior: 1,20 m² x alumno.
 - c. Capacidad máxima: 30 alumnos en los niveles preparatoria, básica elemental y media; y 35 alumnos en los niveles básica superior y bachillerato.

- d. Distancia mínima medida entre el pizarrón y la primera fila de pupitres: 1,60 m. libres, y longitud máxima entre el pizarrón y la última fila de pupitres 8,00 m.
2. Laboratorios, talleres y afines. Para los locales destinados a laboratorios, talleres y afines, sus áreas y alturas mínimas estarán condicionados al número de alumnos y equipamiento requerido, considerando las normas mínimas descritas en el numeral anterior.

Artículo 400. Auditorios, gimnasios y otros locales de reunión.

Todos los locales destinados a gimnasios, auditorios y afines cumplirán con todo lo especificado en la sección referida a Salas de espectáculos de la presente normativa.

Artículo 401. Salas de clases especiales.

Las salas de clase en donde se almacenen productos inflamables o que signifiquen un riesgo (por derrame; fugas, volatilidad corrosión, toxicidad, etc.) y se trabaje o se use fuego, como laboratorios, talleres y similares, se construirán con materiales resistentes al fuego, pisos y paredes impermeables, y dispondrán de suficientes puertas de escape, para su fácil evacuación en casos de emergencia. Se observarán la NEC. Norma Ecuatoriana de la Construcción. Contra incendios (CI). Código NEC-HS-CI. Reglamento de prevención, mitigación y protección contra incendios.

Artículo 402. Áreas mínimas de recreación.

Los patios cubiertos y los espacios libres destinados a recreación cumplirán con las siguientes áreas mínimas:

- a. Preparatoria: 1,50 m² x alumno.
- b. Básica elemental, media, superior y bachillerato: 5,00 m² x alumno.

En ningún caso será menor a 500 m² concentrados o dispersos en un máximo de dos cuerpos en proporción máxima frente-fondo 1:3.

Además, contarán con galerías o espacios cubiertos situados a nivel de las aulas, para su uso cuando exista mal tiempo, con una superficie no menor de la décima parte de la superficie exigida de los patios.

Los locales para la educación general básica deberán contar como mínimo, con una superficie pavimentada de 15,00 por 30,00 m. destinada a una cancha múltiple, la cual podrá ser imputada a la superficie exigida del patio.

Cuando un establecimiento educativo atienda además a los niveles de inicial y preparatoria deberá contar con un patio independiente para uso exclusivo de este nivel de educación. Los locales de estas edificaciones que alberguen un número mayor a 100 alumnos y los destinados a los niveles de inicial, preparatoria y básica elemental, estarán situados únicamente en la planta baja.

Artículo 403. Patios de piso duro.

Los espacios de piso duro, serán pavimentados perfectamente drenados y con una pendiente máxima de 3% para evitar la acumulación de polvo, barro y estancamiento de aguas lluvias o de lavado.

Artículo 404. Servicio médico y dental.

Toda edificación para educación deberá estar equipada de un local destinado a servicio médico de emergencia para primeros auxilios mínimo de 24,00 m² y un adicional de 12,00 m² para servicio dental, y contendrá consultorio, sala de espera y 1/2 baño.

Artículo 405. Bar estudiantil.

Por cada 180 alumnos se dispondrá de un local con área mínima de 12,00 m², con un lado mínimo de 2,40 m. con un fregadero incluido. Los pisos serán de material cerámico antideslizante. Las paredes estarán revestidas de cerámica lavable hasta una altura de 1,80 m. Estarán localizados a una distancia no menor de 3,00 m. de las aulas y preferentemente vinculado a las áreas recreativas.

Artículo 406. Conserjería.

La vivienda de conserje cumplirá con las condiciones expuestas en la sección referida a edificaciones de vivienda de la presente normativa.

Artículo 407. Servicios sanitarios.

Las edificaciones estarán equipadas con servicios sanitarios separados, para el personal docente y administrativo, alumnado y personal de servicio.

Los servicios sanitarios para los alumnos estarán agrupados en baterías de servicios higiénicos independientes para cada sexo y estarán equipados de acuerdo a las siguientes relaciones:

Tabla 15. Servicios sanitarios, educación.

Nivel	Hombres		Mujeres
	Inodoros	Urinarios	Inodoros
Inicial y preparatoria	1 Inodoro y 1 lavabo por cada 10 alumnos, serán instalados a escala de los niños y se relacionarán directamente con las aulas de clase		
Básica elemental y media	1 por cada 30 alumnos	1 por cada 30 alumnos	1 por cada 20 alumnas
Básica superior y bachillerato	1 por cada 40 alumnos	1 por cada 40 alumnos	1 por cada 20 alumnas
1 lavabo por cada dos inodoros (se puede tener lavabos colectivos)			
Se dotará de un bebedero higiénico por cada 100 alumnos.			

Todo edificio de acceso público contará con un área higiénico-sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente (Referencia NTE INEN 2293) y (NEC-HS-AU-2019).

Artículo 408. Construcciones con materiales combustibles.

Las edificaciones que se construyan con materiales combustibles no podrán tener más de una planta baja y un piso alto. Sus cielos rasos deberán revestirse con materiales incombustibles.

Artículo 409. Materiales inflamables y otros.

Se prohíbe el almacenamiento de materiales inflamables, excepto las cantidades aprobadas para el uso en laboratorio, enfermerías y afines, que deberán hacerlo en recipientes cerrados y en lo posible en locales separados de seguridad.

Artículo 410. Altura de edificación.

Las edificaciones de educación no podrán tener a más de planta baja, tres pisos altos.

Artículo 411. Distancias entre bloques.

Las distancias mínimas entre bloques, se regirán de acuerdo a la siguiente relación:

- a. Para una sola planta: 3,00 m. libres.
- b. A partir del primer piso alto, la distancia se incrementará en 2,00 m. libres por cada piso adicional.

Artículo 412. Muros, mamposterías, tabiques.

Las aristas externas de intersección entre muros, deberán ser chaflanadas o redondeadas. Los muros estarán pintados o revestidos con materiales lavables, a una altura mínima de 1,50 m.

Artículo 413. Puertas.

Las puertas tendrán un ancho mínimo útil de 0,90 m. para una hoja, de 1,20 m. para dos hojas, y se abrirán hacia el exterior, de modo que no interrumpan la circulación.

Artículo 414. Elementos de madera.

Los elementos de madera accesibles a los alumnos, tendrá un perfecto acabado, de modo que sus partes serán inastillables.

Artículo 415. Escaleras.

Además de lo especificado en la sección referida a circulaciones interiores y exteriores de la presente normativa, cumplirán con las siguientes condiciones:

- a. Sus tramos deben ser rectos, separados por descansos y provistos de pasamanos por sus dos lados.
- b. El ancho mínimo útil será de 1,80 m. libres por cada 180 alumnos o fracción. Cuando la cantidad de alumnos fuere superior, se aumentará el número de escaleras, según la proporción indicada.
- c. El número de alumnos se calculará de acuerdo con la capacidad de las aulas a las que den servicio las escaleras.
- d. Las escaleras a nivel de planta baja, comunicarán directamente a un patio, vestíbulo o pasillo.
- e. Las puertas de salida, cuando comuniquen con escaleras, distarán de éstas, una longitud no menor a una vez y medio el ancho útil del tramo de escaleras y abrirán hacia el exterior.
- f. En los establecimientos nocturnos, las escaleras deberán equiparse con luces de emergencia, independiente del alumbrado general.
- g. Contarán con un máximo de 18 contrahuellas entre descansos.
- h. Tendrán una huella no menor a 0,28 m. ni mayor de 0,34 m. y una contrahuella máxima de 0,16 m. para inicial, preparatoria, básica elemental y media y de 0,18 m. para básica superior y bachillerato.
- i. Ninguna puerta de acceso a un local, podrá colocarse a más de 25,00 m. de distancia de la escalera que le dé servicio.
- j. Las escaleras deberán construirse íntegramente con materiales contra incendio.

Artículo 416. Pasillos.

El ancho de pasillos para salas de clase y dormitorios se calculará de acuerdo al inciso 2.) del artículo anterior, pero en ningún caso será menor a 1,80 m. libres. En el desarrollo de los pasillos no podrán colocarse tramos pequeños de escaleras. Las circulaciones peatonales deberán ser cubiertas.

Artículo 417. Aleros.

Las ventanas deberán tener protección para atenuar la influencia del sol, los aleros de protección para las ventanas de los locales de enseñanza serán de 0,90 metros como máximo.

Artículo 418. Iluminación.

La iluminación de las aulas se realizará por el paramento de mayor longitud, hasta anchura menores o iguales a 7,20 m. Para anchuras mayores la iluminación natural se realizará por ambos paramentos opuestos. Se alcanzará un factor de iluminación mayor o igual a 2%.

Deberá disponerse de tal modo que los alumnos reciban luz natural por el costado izquierdo y a todo largo del local. El área de ventanas no podrá ser menor al 20% del área de piso del local.

Cuando sea imposible obtener los niveles mínimos de iluminación natural, la luz diurna será complementada por luz artificial. Los focos o fuentes de iluminación no serán deslumbrantes, se podrán utilizar difusores o pantallas, y se distribuirán de forma que sirvan a todos los alumnos.

Los niveles mínimos de iluminación en locales educativos se regirán por lo establecido en la siguiente tabla:

Tabla 16. Nivel de iluminación en establecimientos educativos.

Tipo de local	Nivel mínimo de iluminación (lux)
Corredores, estantes o anaqueles de biblioteca	70
Escaleras	100
Salas de reunión, de consulta o comunales	150
Aulas de clase y lectura; salas para exámenes; tarimas o plateas; Bibliotecas, oficinas	300
Salas de dibujo o artes	450

Los establecimientos que funcionen en horas de la noche deberán garantizar una iluminación artificial suficiente para una correcta visibilidad.

Las fuentes de luz estarán repartidas de forma que iluminen claramente el pizarrón, el área de pupitres y las circulaciones.

Artículo 419. Ventilación.

Deberá asegurarse un sistema de ventilación cruzada. El área mínima de ventilación será equivalente al 40% del área de iluminación preferentemente en la parte superior y se abrirá fácilmente para la renovación del aire.

Artículo 420. Volumen de aire por alumno.

Los locales de enseñanza deberán proveer el volumen de aire, no menor a 3,50 m³ por alumno.

Artículo 421. Asoleamiento.

Los locales de enseñanza deberán tener la protección adecuada para evitar el asoleamiento directo durante las horas críticas, además de una adecuada orientación respecto del sol de acuerdo al tipo de actividad.

Artículo 422. Visibilidad.

Los locales de clase deberán tener la forma y características tales que permitan a todos los alumnos tener una visibilidad adecuada del área donde se imparta la enseñanza.

Artículo 423. Condiciones acústicas.

El diseño de los locales para enseñanza deberá considerar que el nivel de ruido admisible en el interior de las aulas no será superior a 42 dB(A) y los revestimientos interiores serán preferentemente absorbentes para evitar la resonancia.

Artículo 424. Estacionamientos.

El número de puestos de estacionamientos para edificios de educación se calculará de acuerdo con lo especificado en la sección referida a estacionamientos y edificios de estacionamientos de esta normativa.

SECCIÓN III Edificaciones de salud

Artículo 425. Alcance.

Para efectos de esta normativa, se considerarán edificaciones de salud, las destinadas a brindar prestaciones de salud, conforme a la clasificación del Ministerio de Salud Pública, para fomento, prevención, recuperación y/o rehabilitación en forma ambulatoria o internamiento como: hospitales, centros médicos, clínicas privadas, centros de rehabilitación y otras de uso similar.

Los establecimientos hospitalarios deberán ocupar la totalidad de la edificación. No se permitirá otros usos compartidos. El diseño, dimensiones mínimas y construcción de estas edificaciones cumplirán, además, con los requisitos pertinentes a lo estipulado para accesibilidad de personas con discapacidad.

Artículo 426. Distancia mínima y criterios para localización.

Los nuevos establecimientos de salud a implantarse en el Cantón observarán como distancia mínima distancias mínimas entre establecimientos a los radios de influencia constantes en el plan de uso y gestión de suelo.

Artículo 427. Accesos.

Cuando se trate de edificaciones de asistencia hospitalaria, existirán accesos separados para los pacientes de consulta externa y público, para los de emergencia, para el personal, servicio en general y para abastecimiento.

Artículo 428. Altura libre de los locales.

Los locales destinados a antecámaras, vestíbulo y salas de enfermos, tendrán una altura libre mínima de 3,00 metros entre el nivel de piso y cielo raso; y, los demás locales habitables, cumplirán con las normas respectivas de esta Normativa.

Para otros locales, su altura dependerá del equipo a instalarse, pero en ningún caso será menor a 2,80 metros libres, los demás locales habitables cumplirán con las normas respectivas de esta normativa.

En áreas especiales como rayos X, quirófanos, sala de partos, la altura mínima recomendada es de 3,00 metros prevaleciendo los requerimientos técnicos del instrumental, equipo y mobiliario.

En las centrales de oxígeno y casa de máquinas deberá considerarse la altura libre y necesaria en función de la especificación de los equipos mecánicos y eléctricos a instalarse, en máquinas debe considerarse el volumen de aire requerido por ventilación de los equipos y el correspondiente aislamiento por ruido. Deberá también establecerse las medidas de prevención y control de contaminaciones por ruido, emisiones difusas y riesgos inherentes (fugas, explosión, incendios).

Artículo 429. Pasillos.

Los pasillos cumplirán lo siguiente:

- a. Deben ser iluminados y ventilados por medio de ventanas separadas por lo menos cada 25,00 m., con aislamiento acústico.
- b. Los pasillos de circulación general serán de 1,80 a 2,40 m. de ancho, dependiendo del flujo de circulación.
- c. El ancho de pasillos delante de ascensores será de 3,60 metros.
- d. Transferencia de pacientes 3,60 a 4,80 m. de ancho.
- e. Cuando la espera de pacientes se halle vinculada con un pasillo se calculará un área adicional de 1,35 m² de espera por persona mínimo, considerando 8 asientos por consultorio.
- f. El piso será uniforme y antideslizante tanto en seco como en mojado. Los pasillos deberán tener zócalos con una altura de 1,20 m. como mínimo.

Artículo 430. Puertas.

Las puertas de ingreso deben ser suficientemente amplias para el paso de camillas. Su ancho mínimo será de 0,90 m., siendo más aconsejable puertas de 2 hojas con un ancho mínimo de 1,40 m.

Cuando las puertas abran hacia el exterior, no obstaculizarán la circulación en corredores, descansos de escaleras o rampas y estarán provistos de dispositivos de cierre automático.

Sus dimensiones mínimas son las siguientes:

1. Baños: 0,90 metros. En baños de pacientes se deben abrir hacia el exterior.
2. Consultorios y salas de hospitalización de 1 a 5 camas: 1,00 m.

3. Salas de hospitalización con más de 5 camas: 1,30 metros, en dos hojas.
4. Salas de partos, quirófanos, salas de labor, salas de recuperación: 1,50 m. en dos hojas.
5. Cocinas y otros servicios: 0,90 m. en 1 hoja o 1,40 m. en dos hojas, utilizable según el equipo que dispongan.
6. En áreas administrativas serán de 0,90 m.
7. En servicios a los que acceden los pacientes en camillas o sillas de ruedas, carros de abastecimiento, equipos médicos portátiles y similares serán de 1,50 m. de ancho y doble hoja.
8. Las cerraduras de las puertas de los locales donde los pacientes puedan estar solos, no deberán tener ningún tipo de seguro interno ni externo.
9. Las puertas en rayos X, dispondrán de la protección o recubrimiento necesario que no permita el paso de radiaciones producidas por el equipo lo cual está regulado por la Comisión de Energía Atómica, igual consideración deberá exigirse para ventanas paredes y techos.

Artículo 431. Rampas.

Las rampas para uso peatonal en ningún caso, tendrá un ancho inferior a 1,20 m.; su pendiente máxima será el 10% y el tipo de piso, antideslizante.

Artículo 432. Escaleras.

Las circulaciones verticales se clasifican de acuerdo al usuario:

1. Escalera principal (paciente y público en general). Ancho = 1,50 m.
2. Escalera secundaria (personal médico y paramédico). Ancho = 1,20 m.
3. Escalera de emergencia (evacuación). Ancho 1,50 m.

La huella y contrahuella para estos tres tipos de circulaciones verticales es de 0,30 m. y 0,17 m., respectivamente. No se diseñarán escaleras compensadas en sitios de descanso.

Se considera además lo establecido en los artículos pertinentes referidos a escaleras, constantes en esta normativa. Existirá una escalera principal por cada 250 camas en total o por cada 40 camas por planta. Para casos de evacuación por emergencia deberá preverse algún sistema que facilite el escape del paciente, sobre todo del inhabilitado de movimiento.

Artículo 433. Elevadores.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la sección referida a elevadores o ascensores de la presente normativa, se tomarán en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Los elevadores en atención a la Unidad de Salud, se deben proveer de acuerdo al usuario:
 - Público en general,
 - Personal del establecimiento de salud,
 - Paciente, y personal médico y paramédico,
 - Retorno, material usado.
2. Existirá un elevador de varios usos por cada 100 camas o fracción.

3. Cuando la edificación tuviese a más de la planta baja, tres pisos altos, se preverán por lo menos dos elevadores, uno de los cuales será utilizado para la circulación de pacientes y abastecimientos limpios y el otro, para la circulación de retornos, material usado, desechos y similares.

Artículo 434. Salas de pacientes.

Sin perjuicio de lo establecido por el Ministerio de Salud, las salas de pacientes tomarán en cuenta las siguientes consideraciones:

- a. La capacidad máxima por sala, debe ser de 6 camas para adultos, y para niños un máximo de 8 camas, debiendo disponer de un baño completo: El 10% del total de camas de las salas, será para aislamiento; en pediatría será el 20%.
- b. El área mínima total de iluminación será del 20% del área del piso del local.
- c. El área mínima total de ventilación será el 30% de superficie de la ventana; esta área se considera incluida en la de iluminación.
- d. Esto se aplica a todos los locales de hospital, excluyendo las áreas específicas que por asepsia no permiten el contacto con el medio ambiente, con el exterior, o por su funcionalidad específica, como cámaras oscuras, y otros.
- e. Las salas de aislamiento, tanto para enfermedades infectocontagiosas, como para quemados, deberán tener una antecámara o filtro previo con un lavabo y ropa estéril; con capacidad máxima de 1 a 2 camas con baño privado y un área mínima de 7,00 m² en el primer caso y 10,00 m² en el segundo.
- f. Las salas de pediatría de 8 cunas, deben tener un lavabo pediátrico y un área de trabajo que permita el cambio de ropa de niño. Se debe diferenciar las áreas de lactantes, escolares y pre-escolares.
- g. En todas las habitaciones para pacientes, excepto los preescolares, debe existir un lavabo fuera del baño, accesible al personal del hospital.
- h. Para las salas de Neonatología, deberán observarse los requisitos señalados por el Ministerio de Salud Pública. En lo relacionado a la ubicación, se debe cumplir los siguientes requisitos:
 - i.
 - Estar integrado en el servicio de pediatría
 - Localización muy próxima a obstetricia
 - Tener luz exterior
 - Tener un sistema de climatización y ventilación adecuadas
 - Sala Neonatal, al menos 6,00 m² por puesto, integrado en Sala de Prematuros y Maduros
 - Sala de Intensivos, al menos 14,00 m² por puesto
 - Salas de Lactancia, al menos 4,00 m² por puesto
 - Salas de visitas, al menos 4,00 m² por puesto
 - Salas de servicios, al menos el 30% de la distribución total del servicio
 - Todas las camas (cunas, incubadoras, cunas térmicas) deben tener ruedas para facilitar su transporte.

Artículo 435. Centro quirúrgico y centro obstétrico.

Sin perjuicio de lo establecido por el Ministerio de Salud, las áreas quirúrgicas y obstétricas tomarán en cuenta las siguientes consideraciones:

- a. Estas áreas son asépticas, deben disponer de un sistema de climatización, para el ingreso hacia el centro quirúrgico y/o obstétrico deberá tomarse en cuenta un espacio de transferencia de paciente y personal. Por cada quirófano deben existir 2 lavabos quirúrgicos, pudiendo compartirse.
- b. Se requiere un quirófano por cada 50 camas. Dependiendo de la clase de servicios que se va a dar, se requerirá de quirófanos de traumatología con apoyo de yesos, otorrinolaringología y oftalmología con microscopios especiales.
- c. El área mínima para quirófano será de 30,00 m². El área mínima para sala de partos, 24,00 m².
- d. Todas las esquinas deben ser redondeadas, las paredes cubiertas de azulejo o de otro material, fácilmente lavable.
- e. La altura del piso a cielo raso de 3,00 m. como mínimo.
- f. Todas las esquinas deben ser redondeadas o juntadas a 45 grados; las paredes deben ser cubiertas de piso a techo con azulejo u otro material fácilmente lavable.
- g. Igualmente, el cielo raso debe ser liso, pintado al óleo o con un acabado fácilmente lavable, sin decoraciones, salientes o entrantes.
- h. No debe tener ventanas, sino sistema de extracción de aire y climatización.
- i. Debe tener 2 camas en recuperación por cada sala de parto o quirófano, con una toma de oxígeno y vacío por cada camilla.
- j. El diseño de estos centros obstétricos y quirúrgicos, deben limitar el libre ingreso, pues son zonas asépticas.
- k. El personal deberá entrar siempre a través de los vestidores de personal, a manera de filtros y los pacientes a través de la zona de transferencia.

Artículo 436. Esterilización.

Es un área restringida donde la ventilación directa no es la conveniente sino por medios mecánicos, además es necesario utilizar autoclave de carga anterior y descarga posterior. Se considerará lo siguiente:

- a. Debe existir por lo menos dos áreas perfectamente diferenciadas: la de preparación con fregadero y la de recepción y depósito de material estéril.
- b. Se exige diferenciar la entrega de paquetes esterilizados, para hospitalización centro quirúrgico y obstétrico.
- c. La recepción de paquetes a esterilizarse puede ser combinada.
- d. El área mínima se calculará a razón de 0,90 m² por cama.
- e. Puede disponer de iluminación natural y/o ventilación mecánica.
- f. El recubrimiento de paredes, piso y cielo raso debe ser totalmente liso que permita fácil limpieza.

Artículo 437. Curaciones.

Las salas de curaciones tanto en emergencia como en consulta externa serán igual que los consultorios médicos y con recubrimientos higienizables.

Artículo 438. Anatomía patológica.

También deberán ser fácilmente higienizables con recubrimiento de azulejos hasta el cielo raso y un área mínima de 20,00 m².

Artículo 439. Servicios sanitarios.

Los servicios sanitarios considerarán lo siguiente:

- a. En las salas de hospitalización se considera un baño completo por cada 6 camas, pudiendo diseñarse con baterías sanitarias para hospitalización o habitaciones con baño privado.
- b. En las salas de aislamiento se preverá un baño completo por habitación, con ventilación mecánica.
- c. En las esperas de público, se considerará un inodoro por cada 25 personas, un lavabo por cada 40 personas y un urinario por cada 40 personas. Se considerarán estos servicios independientes para hombres y para mujeres.
- d. Los vestidores de personal, constarán de por lo menos 2 ambientes, un local para los servicios sanitarios y otro para casilleros. Conviene diferenciar el área de duchas de la de inodoros y lavabos, considerando 1 ducha por cada 20 casilleros, 1 inodoro por cada 20 casilleros, 1 lavabo y 1 urinario por cada 40 casilleros.
- e. Las duchas de mujeres requieren divisiones y espacios para tocador común.
- f. En cada sala de hospitalización debe colocarse un lavabo, lo mismo que en cada antecámara.
- g. El centro quirúrgico y obstétrico dispondrá de un vertedero clínico.
- h. Además, contará con un área higiénico-sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente (Referencia NTE INEN 2293) y (NEC-HS-AU-2019).

Artículo 440. Lavanderías.

Podrán localizarse dentro o fuera de las edificaciones. Las zonas de recepción y entrega de ropa, deben ser totalmente separadas, así como también, las circulaciones de abastecimiento de ropa limpia y retorno de ropa sucia. Debe contar con sub-áreas de recepción de ropa usada, lavado, secado, plancha, costura, depósito y entrega de ropa limpia.

El área mínima se calculará a razón de 1,20 m² por cama. Los muros serán impermeabilizados hasta una altura no menor a 2,10 m. y sus pisos serán antideslizantes tanto en seco como en mojado.

Artículo 441. Cocinas.

El diseño de cocinas estará en relación con las especificaciones del equipo a instalarse, el que deberá permitir un flujo de trabajo unidireccional. Además, considerará lo siguiente:

- a. El área mínima de cocina para edificaciones de salud, se calculará a razón de 1,00 m² por cama.
- b. Las paredes y divisiones interiores de las instalaciones usadas para el servicio de cocina, deben ser lisas, de colores claros y lavables, se recomienda que sean recubiertas con azulejo hasta una altura de 2,10 m. y 1,80 m. respectivamente como mínimo.
- c. Debe considerarse el tiempo y la distancia, el tiempo máximo deber ser aproximadamente 10 minutos.

- d. La distancia máxima del equipo de cocción a las mesas de trabajo será de 1,20 y la mínima será de 1,05 m. o para el estacionamiento de carros termos, se necesitará un área de 2,80 m² por unidad como mínimo.
- e. La longitud de las mesas para recepción y entrega de loza de la máquina lavadora, varía de acuerdo al tamaño de la unidad, siendo usual un 60% para platos sucios y un 40% para platos limpios.
- f. El equipo pesado de tipo estacionario tales como hornos, lavador y otros, pueden montarse sobre una base metálica o de mampostería de por lo menos 0,15 m. de altura.

Artículo 442. Disposición de desechos.

Todo establecimiento hospitalario contará con un horno crematorio de desperdicios contaminados, y desechos, el mismo que contará con dispositivos de control de emisiones de combustión, el almacenamiento de desechos deberá contar con medidas de control de lixiviados y emisiones de procesos (vectores); además de un compactador de basuras.

Artículo 443. Protección contra incendios.

A más de lo estipulado en la sección referida a protecciones contra Incendios y otros riesgos de la presente normativa, se cumplirá con los siguientes requisitos:

- a. Los muros que delimitan la subestación de energía, dentro de la planta en que esté ubicada, serán de hormigón armado con un mínimo de 0,10 metros de espesor, para evitar la propagación del fuego a los otros locales.
- b. Las alarmas de incendios deben existir a razón de 2 por piso al igual que extintores, localizados cerca a la estación de enfermería.
- c. La vitrina del equipo para apagar incendios por lo general, será de 1 por cada 30 camas.
- d. En caso de incendio o cualquier otro desastre, no se considerarán como medio de escape ascensores ni otros medios de evacuación mecánica ni eléctrica, debiendo hacerlo en lo posible por escapes de emergencia.
- e. Cuando la instalación es de una sola planta, se permite escapar por puertas que den a las terrazas y a los terrenos del hospital. Para edificios de varias plantas, los medios de escapes, deben estar ubicados en los extremos y en el centro del edificio.
- f. El sistema central de oxígeno se instalará en un local de construcción incombustible, adecuadamente ventilado y usado exclusivamente para este propósito o instalado al aire libre.
- g. Cuando la capacidad de almacenamiento sea mayor a 2000 pies cúbicos debe ser instalado en un cuarto separado o en uno que tenga una capacidad de resistencia al fuego de por lo menos una hora. El sistema central de oxígeno, con capacidad menor a los 2000 pies cúbicos puede ubicarse en un cuarto interior o separado. Estos locales no podrán comunicarse directamente con locales anestésicos o de almacenamiento de agentes inflamables.
- h. Para condiciones de seguridad, el Sistema Central de Oxígeno, debe estar a 15,00 m. como mínimo de centros de reunión, a 15,00 m. de áreas ocupadas por pacientes no ambulatorios; deberá ubicarse a 3,00 m. de distancia de los estacionamientos de vehículos. Estar por lo menos a 1,50 m. de paredes divisorias o edificios cercanos, o a 0,30 m. si se encuentra entre paredes protegidas a prueba de fuego.

- i. De existir instalaciones centralizadas de GLP estas deberán cumplir lo dispuesto en esta normativa en lo correspondiente a tanques de GLP.
- j. Las instalaciones de accesorios eléctricos ordinarios, colocados en los cuartos del sistema central de oxígeno, deben estar instaladas a una altura mínima de 1,50 metros sobre el nivel del piso terminado.

Artículo 444. Generador de emergencia.

Todas las edificaciones hospitalarias y clínicas tendrán generador de emergencia, dispuesto de tal modo que el servicio eléctrico no se interrumpa. Los generadores contarán con soluciones técnicas para controlar la propagación de vibraciones, la difusión de ruido y las emisiones gaseosas de combustión. La transferencia del servicio normal a emergencia debe ser en forma automática.

Las condiciones y tipo de locales que requieren instalación de generador de energía eléctrica de emergencia independiente los señalará el Ministerio de Salud, y se justificarán en la memoria eléctrica del proyecto.

Todas las salidas de tomacorrientes deben ser polarizadas.

El sistema eléctrico en salas de cirugía, partos, cuidados intensivos debe prever tablero aislado a tierra, piso conductivo aterrizado, tomacorrientes de seguridad a 1,50 metros del piso y conductores con aislamiento XHMW o similares, los conductores irán protegidos dentro de tubería metálica rígida roscable.

Artículo 445. Estacionamientos.

El estacionamiento del personal debe separarse del destinado para el público. El número de puestos de estacionamientos para edificios de salud se calculará de acuerdo a lo especificado en la sección referida a estacionamientos y edificios de estacionamientos, de esta normativa.

SECCIÓN IV

Edificios de comercios

Artículo 446. Alcance.

Los edificios destinados a comercios, oficinas, centros comerciales o locales comerciales que sean parte de edificios de uso mixto, cumplirán con las disposiciones contenidas en esta sección, a más de las pertinentes de la presente normativa.

Artículo 447. Circulaciones interiores y galerías.

Para los edificios de oficinas se considerarán las disposiciones de la sección referida a circulaciones interiores y exteriores de la presente normativa.

En edificios de oficina, se entenderá por galería el espacio interior destinado a la circulación del público, con oficinas ubicadas a un lado.

Artículo 448. Dimensiones de puertas.

Se adoptarán las siguientes dimensiones:

1. Altura mínima: 2,05 m.
2. Anchos mínimos:
 - Acceso a comercios individuales: 0,90 m.
 - Comunicación entre ambientes de comercio: 0,90 m.
 - Baños: 0,80 y 0,90 m. para minusválidos, según norma NTE INEN 2309:2000.

Artículo 449. Mezzanine.

Un mezzanine puede ubicarse sobre un local y se considera como piso al cálculo de altura de edificación.

Artículo 450. Ventilación en edificios comerciales.

La ventilación de locales habitables de carácter comercial, como tiendas, almacenes, garajes, talleres, etc. podrá efectuarse por las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien por ventilación cenital por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será el 8% de la superficie útil de planta del local.

Los locales comerciales que tengan acceso por pasillos y que no dispongan de ventilación directa al exterior, deberán ventilarse por ductos, o por medios mecánicos, cumpliendo con lo establecido en la sección referida a iluminación y ventilación de locales, de la presente normativa.

Artículo 451. Ventilación por medio de ductos.

Las piezas de baño, cocinetas y otras dependencias similares en edificios de oficinas podrán ventilarse mediante ductos. En alturas menores a 9,00 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 12,00 m. En caso de alturas mayores el lado mínimo será de 0,60 metros con un área no inferior a 0,36 m² libre de instalaciones.

Artículo 452. Ventilación mecánica

Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica.

Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración.

Artículo 453. Locales de comercio de productos alimenticios.

Los locales que se construyan o habiliten para comercio de productos alimenticios, a más de cumplir con las normas de la presente sección y otras pertinentes de la Normativa, se sujetarán a los siguientes requisitos:

- a. Serán independientes de todo local destinado a la habitación.
- b. Los muros y pavimentos serán lisos, impermeables y lavables.
- c. Los vanos de ventilación de locales donde se almacenen productos alimenticios estarán dotados de mallas o rejillas de metal que aislen tales productos de insectos, roedores y otros elementos nocivos.

- d. Tendrán provisión de agua potable y al menos un fregadero.
- e. Dispondrá de un vestidor y batería sanitaria para hombres y otra para mujeres de uso exclusivo de los empleados, compuesta por un inodoro, un lavabo y una ducha.
- f. Cada local dispondrá de un medio baño para el público.

Artículo 454. Servicios sanitarios en comercios.

Para la dotación de servicios sanitarios en comercios se considerará la siguiente relación:

- a. Medio baño por cada 50,00 m². de área útil de local comercial y uno adicional por cada 500,00 m² de local o fracción mayor al 50%.
- b. En centros comerciales para locales menores a 50,00 m², se exigirá un medio baño para hombre y uno para mujeres por cada 10 locales.

Artículo 455. Servicios sanitarios para el público en comercios.

Los edificios destinados a comercios con más de 1.000.00 m² de construcción dispondrán de servicios sanitarios para el público, debiendo estar separados los de hombres y mujeres, y estarán ubicados de tal manera que no sea necesario subir o bajar más de un piso para acceder a ellos.

El número de piezas sanitarias estará determinado por la siguiente relación: Por los primeros 400.00 m², o fracción de superficie construida se instalarán un inodoro, un urinario y un lavamanos para varones; y un inodoro y un lavamanos para mujeres. Por cada 1.000.00 m², o fracción excedente de esta superficie, se instalará un inodoro, un lavamanos y dos urinarios para hombres y dos inodoros y un lavamanos para mujeres.

Todo edificio de comercios contará con un área higiénico-sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente (Referencia NTE INEN 2293) y (NEC-HS-AU-2019).

Artículo 456. Cristales y espejos.

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

No podrán colocarse espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma de tamaño de vestíbulos o circulaciones.

Artículo 457. Servicio médico de emergencia.

Todo comercio con área de ventas de más de 1.000 m² y todo centro comercial deberán tener un local destinado a servicio médico de emergencia, dotado del equipo e instrumental necesarios para primeros auxilios, con un área mínima de 36 m².

Artículo 458. Locales de comercio de productos alimenticios.

Los locales que se construyan o se habiliten para comercio de productos alimenticios a más de cumplir con las normas de la presente sección y otras pertinentes de esta normativa, se sujetarán a los siguientes requisitos:

- a. Serán independientes de todo local destinado a habitación.
- b. Los muros y pavimentos serán lisos, impermeables y lavables.
- c. Los vanos de ventilación de locales donde se almacenen productos alimenticios, estarán dotados de mallas o rejillas de metal que aislen tales productos de insectos y otros elementos nocivos.
- d. Tendrán provisión de agua potable y al menos de un fregadero.
- e. Dispondrá de un vestidor y batería sanitaria para hombres y otra para mujeres de uso exclusivo de los empleados, compuesta por un inodoro, un lavabo y una ducha.
- f. Cada local dispondrá de un 1/2 baño para el público.

Artículo 459. Estacionamientos en comercios.

El número de puestos de estacionamientos por área útil de comercio se calculará de acuerdo a lo especificado en la sección referida a estacionamientos y edificios de estacionamientos, de esta normativa.

Artículo 460. Protección contra incendio.

Las edificaciones de comercios cumplirán con las disposiciones de la sección referidas a la protección contra incendios y otros riesgos de la presente normativa.

SECCIÓN V. Edificios de oficinas

Artículo 461. Alcance.

Los edificios destinados a oficinas cumplirán con las disposiciones contenidas en esta Sección, a más de las pertinentes de la presente normativas.

Artículo 462. Circulaciones interiores y galerías.

Para los edificios de oficinas se considerarán las disposiciones de la sección referida a circulaciones interiores y exteriores de la presente normativa.

En edificios de oficina, se entenderá por galería el espacio interior destinado a la circulación del público, con oficinas ubicadas a un lado.

Artículo 463. Dimensiones de puertas.

Se adoptarán las siguientes dimensiones para puertas de oficinas:

1. Altura mínima: 2.05 m.
2. Anchos mínimos:
 - Acceso a oficinas: 0,90 m.
 - Comunicación entre ambientes: 0,80 m.
 - Baños: 0,80 m.

Artículo 464. Mezzanine.

Un mezzanine puede ubicarse sobre un local y se considera como piso al cálculo de altura de edificación.

Artículo 465. Ventilación en edificios de oficinas.

La ventilación de locales de oficinas se podrá efectuar por las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien por ventilación cenital por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será el 8% de la superficie útil de planta del local.

Los locales de oficinas que tengan acceso por pasillos y que no dispongan de ventilación directa al exterior, deberán ventilarse por ductos, o por medios mecánicos, cumpliendo con lo establecido en la sección referida a iluminación y ventilación de locales, de la presente normativa.

Artículo 466. Ventilación por medio de ductos.

Las piezas de baño, cocinetas y otras dependencias similares en edificios de oficinas podrán ventilarse mediante ductos. En alturas menores a 9,00 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 12,00 m. En caso de alturas mayores el lado mínimo será de 0,60 m. con un área no inferior a 0,36 m² libre de instalaciones.

Artículo 467. Ventilación mecánica

Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica.

Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración. Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:

- a. 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.
- b. Locales ubicados en sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente.
- c. Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

Artículo 468. Servicios sanitarios en oficinas

Para la dotación de servicios sanitarios en oficinas se considerará la siguiente relación:

- d. Medio baño por cada 50,00 m² de área útil de local comercial u oficina y uno adicional por cada 500,00 m² de local o fracción mayor al 50%.
- e. En centros comerciales, para locales menores a 50,00 m², se exigirá un medio baño para hombre y uno para mujeres por cada 10 locales.
- f. Todo edificio de oficinas contará con un área higiénico-sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente (Referencia NTE INEN 2293) y (NEC-HS-AU-2019).

Artículo 469. Cristales y espejos.

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

No podrán colocarse espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma o tamaño de vestíbulos o circulaciones.

Artículo 470. Estacionamientos en oficinas.

El número de puestos de estacionamiento por área útil de oficinas se calculará de acuerdo con las disposiciones establecidas en la sección referida a estacionamientos y edificios de estacionamientos de la presente normativa.

Artículo 471. Protección contra incendios.

Las edificaciones de oficinas cumplirán con las disposiciones de la sección referidas a la protección contra incendios y otros riesgos de la presente normativa.

SECCIÓN VI

Centros de diversión

Artículo 472. Alcance

Los edificios destinados a centros de diversión cumplirán con las disposiciones contenidas en la presente normativa.

Artículo 473. Capacidad

Los edificios destinados a centros de diversión se clasifican en los siguientes grupos:

- a. Primer grupo: Capacidad superior o igual a 1.000 usuarios.
- b. Segundo grupo: Capacidad entre 500 y 999 usuarios.
- c. Tercer grupo: Capacidad mayor o igual a 200 hasta 499 usuarios.
- d. Cuarto grupo: Capacidad mayor o igual entre 50 y 199 usuarios.
- e. Quinto grupo: Capacidad hasta 50 usuarios.

Artículo 474. Disposiciones particulares

Los centros de diversión del primero al cuarto grupo cumplirán con todo lo especificado y pertinente en lo dispuesto en la sección referida a salas de espectáculos de la presente normativa.

Artículo 475. Disposiciones específicas

Los centros de diversión del quinto grupo cumplirán con las siguientes disposiciones:

- a. Dispondrán de ventilación directa al exterior.
- b. Las emisiones de procesos y de combustión no podrán ventilar directamente hacia la vía pública por medio de puertas o ventanas.
- c. Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control de la ventilación natural, se usará ventilación mecánica. Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten a la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la

- generación de elevados niveles de presión sonora y vibración, y cumplirán con lo establecido en la Normativa vigente a nivel nacional respecto al control del ruido.
- d. Los servicios sanitarios serán separados para ambos sexos y dispondrán de un inodoro, un urinario y un lavamanos para hombres y de un inodoro y un lavamanos para mujeres; debiendo instalarse por lo menos un bebedero con agua purificada.
 - e. Cumplirán con las disposiciones de la sección referidas a la protección contra incendios y otros riesgos de la presente normativa.

SECCIÓN VII

Edificaciones de alojamiento

Artículo 476. Alcance.

Todas las edificaciones destinadas al alojamiento temporal de personas tales como: hoteles, residencias, hostales, pensiones y similares, cumplirán con las disposiciones de la presente sección y con las demás de esta normativa que les fueren aplicables.

Artículo 477. Clasificación.

Los establecimientos hoteleros, especiales y turísticos no hoteleros, se clasificarán en atención a las características y calidad de sus instalaciones y por los servicios que prestan de la siguiente manera:

1. Establecimientos hoteleros
 - a. Hoteles:
 - a.1. Hotel
 - a.2. Hotel residencia
 - a.3. Hotel apartamento
 - b. Pensiones y hostales:
 - b.1. Hostales
 - b.2. Hostales Residencias
 - b.3. Pensiones
 - c. Hosterías y moteles:
 - c.1. Hosterías
 - c.2. Moteles.
2. Establecimientos extra-hoteleros:
 - a. Apartamentos Turísticos
 - b. Campamentos de Turismo o Camping

Artículo 478. Definiciones específicas.

El tipo de establecimiento lo determina el Ministerio de Turismo y se rige por sus propias normativas:

1. Establecimientos hoteleros:
 - a. Hotel. Es todo establecimiento que de modo profesional y habitual presta al público en general servicios de alojamiento, comidas y bebidas, mediante precio y disponga de un mínimo de 30 habitaciones, éstos pueden ser calificados como:
 - Cinco estrellas: Gran lujo y lujo

- Cuatro estrellas: Primera superior y primera turista
 - Tres estrellas: Segunda
 - Dos estrellas: Tercera
 - Una estrella: Cuarta
- b. Hotel residencia. Es todo establecimiento hotelero, que preste al público en general, servicios de alojamiento, debiendo ofrecer adicionalmente el servicio de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería, para tal efecto, pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un mínimo de 30 habitaciones.
- c. Hotel apartamento (Apart Hotel). Es todo establecimiento que preste al público en general, alojamiento en apartamentos (considerando como mínimo una habitación independiente física y visualmente, un baño completo, área de cocina, comedor, y estar) con todos los servicios de un hotel, disponiendo además de muebles, enseres, útiles de cocina, vajilla, cristalería, mantelería, lencería, etc., para ser utilizados por los clientes, sin costo adicional alguno, dispondrán de cafetería y de un mínimo de 30 apartamentos.
- d. Hostal. Es todo establecimiento hotelero, que preste al público en general, servicios de alojamiento y alimentación y cuya capacidad no sea mayor de 29 ni menor de 12 habitaciones.
- e. Hostal residencia. Es todo establecimiento hotelero, que preste al público en general, servicios de alojamiento debiendo ofrecer adicionalmente servicio de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería, para tal efecto, pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un máximo de 29 habitaciones y un mínimo de 12.
- f. Pensión. Es todo establecimiento hotelero, que presta al público en general, servicio de alojamiento y alimentación y cuya capacidad no sea mayor de 11 ni menor de 6 habitaciones.
- g. Hostería. Es todo establecimiento hotelero situado fuera de los núcleos urbanos, preferentemente en las proximidades de las carreteras, que estén dotados de jardines, zonas de recreación y deportes; en el que se presta servicios de alojamiento y alimentación, al público en general, cuya capacidad no sea mayor de 29 y no menor de 12 habitaciones.
- h. Motel. Es todo establecimiento hotelero situado en zonas condicionadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Balsas y próximos a las carreteras, en el que preste servicio de alojamiento en habitaciones, con baño completo y entradas y garajes independientes desde el exterior. Deberán prestar servicio de cafetería las 24 horas del día. Con capacidad mínima de 6 habitaciones.
2. Establecimientos extra-hoteleros:
- a. Apartamentos Turísticos. Son todos los establecimientos turísticos que de modo habitual presten servicio de alojamiento mediante precio. Entendiéndose que el alojamiento conlleva el uso y disfrute del apartamento, con su correspondiente mobiliario, equipo, instalaciones y servicios, sin que se presten los servicios de un hotel.
- b. Campamentos de Turismo o Camping. Son aquellos terrenos debidamente delimitados y acondicionados para facilitar la vida al aire libre, en los que se pernocta bajo tienda de campaña (carpa), sin que se presten los servicios de un hotel.

Artículo 479. Vestíbulos.

La superficie de los vestíbulos estará en relación directa con la capacidad receptiva de los establecimientos, debiendo en todo caso, ser suficientemente amplios para que no se

produzcan aglomeraciones que dificulten el acceso a las distintas dependencias e instalaciones.

Todas las edificaciones de alojamiento deberán contar con un vestíbulo para la recepción que tenga un área mínima de 12,00 m², cuyo lado menor será de 2,70 m.

En los establecimientos clasificados en las categorías de 5, 4 y 3 estrellas, cualquier que sea su grupo, los vestíbulos y áreas sociales, deberán estar cubiertos en una gran parte de su superficie, con alfombras, moquetas y otros sistemas de piso adecuado, de la calidad exigida para su categoría.

En el vestíbulo se encontrará, según la clasificación del establecimiento hotelero los siguientes servicios:

- a. Para establecimientos hoteleros de gran lujo, de lujo, primera, superior, turista y segunda categoría: se diferenciará la recepción de la conserjería y se ubicarán cabinas telefónicas, una por cada 40 habitaciones o fracción; también baterías sanitarias generales independientes para hombres y mujeres.
- b. El resto de establecimientos hoteleros contarán con los siguientes servicios mínimos: recepción, teléfono público y servicios higiénicos independientes para hombres y mujeres.

Artículo 480. Pasillos.

El ancho mínimo de pasillos en establecimientos hoteleros de gran lujo y lujo será de 2,10 m., en los de primera superior y turista será de 1,50 m.; en los de segunda, tercera y cuarta categoría será de 1,20 m. En edificaciones de hasta 5 pisos sin ascensor y/o 20 dormitorios, el pasillo mínimo será de 1,20 m. Además, cumplirán con las disposiciones de la sección referidas a la protección contra incendios y otros riesgos de la presente normativa.

Artículo 481. Escaleras.

La escalera principal en los establecimientos hoteleros relacionará todas las plantas de utilización de los clientes y se ubicará la señal muy visible, en cada planta, del número de piso correspondiente.

El ancho de las escaleras estará condicionado a la categoría del hotel:

- a. En los establecimientos hoteleros de gran lujo el ancho mínimo deberá ser de 2,10 m. y en los de lujo el ancho mínimo 1,80 m.
- b. En los de primera categoría superior y turista, será de 1,50 m. mínimo.
- c. Para los de segunda, tercera y cuarta categoría se considerará como mínimo 1,20 m..

Además, cumplirán con los requisitos pertinentes estipulados en las secciones referidas a circulaciones interiores y exteriores; y protección contra incendios y otros riesgos, de esta normativa.

Artículo 482. Elevadores.

La instalación de elevadores dependerá de la clasificación del establecimiento:

- a. En los establecimientos hoteleros de gran lujo más de 200 habitaciones se contará con cuatro ascensores.
- b. En los establecimientos hoteleros de lujo con más de 100 habitaciones se contará con dos ascensores.
- c. Se instalarán los servicios de ascensor cuando los hoteles de primera categoría y turista cuenten con tres pisos altos, un ascensor.
- d. Se procederá igualmente en los establecimientos hoteleros de segunda, tercera y cuarta categoría con más de cuatro pisos altos, un ascensor.

Cumplirán con las normas que, para cada tipo y categorías específicas, sin perjuicio de las disposiciones pertinentes de la sección referida a ascensores o elevadores de esta normativa.

Artículo 483. Dormitorios.

Las dimensiones de los dormitorios estarán de acuerdo a las siguientes categorías:

- a. En hoteles de lujo la superficie mínima será de 20,00 m² para habitaciones dobles, cuyo lado menor será de 4,00 metros; para habitaciones simples será mínimo de 14,00 m² con un lado menor de 3,20 m. Contarán además con un cuarto de baño de 5,00 m² como mínimo de superficie.
- b. En los establecimientos de primera categoría, la superficie mínima será de 16,00 m² con un lado mínimo de 3,90 metros para habitaciones dobles; para habitaciones individuales será de 11,00 m² con un lado no menor a 2,70 metros; tendrán un cuarto de baño con un área mínima de 3,00 a 4,00m².
- c. En los de segunda y tercera categoría será de 15,00 m², con un lado mínimo de 3,90 metros en las habitaciones dobles y para las individuales será de 10,00 m², con una dimensión mínima de 2,70 metros; contarán también con un cuarto de baño de 3,50 m² como mínimo.
- d. Para los establecimientos hoteleros de cuarta categoría, las habitaciones dobles tendrán una superficie mínima de 14,00 m² con un lado menor de 3,90 metros y para las individuales será de 9,00 m² con un lado menor de 2,70 m. El 50% de las habitaciones estará equipado con cuartos de baño con ducha, lavabo e inodoro. El restante 50% con lavabo e inodoro. Tendrán una superficie mínima de 2,50 m².

Las paredes, pisos y techos estarán revestidos de material de fácil limpieza, cuya calidad guardará relación con la categoría del establecimiento.

Artículo 484. Bares.

Los bares instalados en establecimientos hoteleros, cualquiera que sea la categoría de éstos, deberán:

- a. Estar aislados o insonorizados cuando en los mismos ofrezca a la clientela música de baile o concierto.
- b. En los establecimientos de gran lujo, de lujo y primera categoría, en los que el bar debe ser independiente, éste podrá estar instalado en una de las áreas sociales, pero en tal caso, la parte reservada para el mismo, estará claramente diferenciada del resto y su superficie no será computada en la mínima exigida a aquellos salones.

Artículo 485. Comedores.

Los comedores tendrán ventilación al exterior, o en su defecto contarán con dispositivos para la renovación del aire.

Dispondrán en todo caso, de los servicios auxiliares adecuados. La comunicación con la cocina deberá permitir una circulación rápida con trayectos breves y funcionales.

El requerimiento de área para comedores dependerá de la categoría del establecimiento:

- a. Para los establecimientos hoteleros de gran lujo, de lujo, se considerará un área mínima de 2,50 m² por habitación.
- b. Para los de primera categoría, y turista 2.00 m² por cada habitación.
- c. Para los de segunda categoría, 1,80 m² por habitación.
- d. Para los de tercera categoría, 1,60 m² por habitación.
- e. Y para los de cuarta categoría, 1,10 m² por habitación.

Artículo 486. Cocinas.

Dispondrán de los elementos principales que estarán en proporción de la capacidad del establecimiento:

- a. Los establecimientos hoteleros de gran lujo, de lujo y categoría primera, superior y turista deberán contar con oficina, almacén, bodega con cámara frigorífica, despensa, cuarto frío con cámaras para carne y pescado independientemente, mesa caliente y fregadero. El área de cocina será de por lo menos el equivalente al 70 y 80 % del área de comedor y de cocina fría.
- b. Además de la cocina principal deberán existir cocinas similares para la cafetería, el grill, etc., según las características de servicios del establecimiento.
- c. Los establecimientos hoteleros de segunda categoría dispondrán de oficina, almacén, bodegas, despensas, cámara frigorífica, con áreas totales equivalentes por lo menos al 60% de comedores.
- d. Para los de tercera y cuarta categoría, dispondrán de despensa, cámara frigorífica y fregadero cuya superficie total no podrá ser inferior al equivalente al 60% del comedor.

Artículo 487. Locales comerciales.

Podrán instalarse tiendas o locales comerciales en los vestíbulos o pasillos, siempre que no se obstruya el paso en los mismos, cuando se cumpla con las dimensiones mínimas de circulación establecidas en la sección referida a circulaciones interiores y exteriores; y que la instalación de aquellos sea adecuada y en consonancia con la categoría general del establecimiento.

Artículo 488. Salones de uso múltiple.

Los salones para grandes banquetes, actos sociales o convencionales estarán precedidos de un vestíbulo o área de recepción con guardarropas, baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres y al menos dos cabinas telefónicas, cerradas e insonorizadas. La superficie de estos salones guardará relación con su capacidad, a razón de 1,20 m² por persona y no se computará en la exigida como mínima para las áreas sociales de uso general.

Artículo 489. Servicios sanitarios.

Las paredes, suelos y techos estarán revestidos de material de fácil limpieza, cuya calidad guardará relación con la categoría del establecimiento.

En los establecimientos clasificados en las categorías de gran lujo, lujo, primera, superior y turista y segunda, los baños generales tanto de hombres como de mujeres tendrán puerta de entrada independiente, con un pequeño vestíbulo o corredor antes de la puerta de ingreso a los mismos.

Deberán instalarse baterías sanitarias en todas las plantas en las que existan salones, comedores y otros lugares de reunión. Todo edificio de alojamiento contará con un área higiénico-sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente (Referencia NTE INEN 2293) y (NEC-HS-AU-2019).

Artículo 490. Dotación de agua.

El suministro de agua será como mínimo de 200, 150 y 100 litros por persona al día en los establecimientos de gran lujo, lujo, primera categoría, superior y turista y segunda categoría respectivamente, y de 75 litros en los demás. Se dispondrá de una reserva de agua que permita solventar este requerimiento.

Un 20% del citado suministro, será de agua caliente. La obtención de agua caliente, a una temperatura mínima de 55 °C, deberá producirse de acuerdo a lo recomendado por la técnica moderna en el ramo.

Artículo 491. Generador de emergencia.

En los establecimientos de gran lujo y de lujo, existirá una planta propia de fuerza eléctrica y energía capaz de dar servicio a todas y cada una de las dependencias; en los de primera, superior y turista y segunda categoría, existirá también una planta de fuerza y energía eléctrica capaz de suministrar básicos a las áreas sociales, dichas áreas de máquinas y generador eléctrico deberán estar insonorizadas.

Artículo 492. Tratamiento y eliminación de basuras.

La recolección y almacenamiento de basuras para posterior retirada por los servicios de carácter público, se realizará en forma que quede a salvo de la vista y exenta de olores.

Cuando no se realice este servicio con carácter público, habrá que contar con medios adecuados de recolección, transporte almacenamiento y disposición final mediante procedimientos eficaces garantizando en todo caso la desaparición de restos orgánicos y que no se contamine ni afecte al medio ambiente.

En ningún caso será menor a 2,00 m² con un lado mínimo de 1,00 metro. El volumen de los contenedores que determinará el tamaño del sitio se calculará a razón de 0,02 m³ por habitación.

Artículo 493. Estacionamientos.

El número de puestos de estacionamientos para edificios de alojamiento se calculará de acuerdo con lo especificado en la sección referida a estacionamiento y edificios de estacionamientos de esta normativa.

Artículo 494. Condiciones específicas para edificaciones de alojamientos.

Para edificaciones de alojamiento. Las condiciones mínimas para hoteles, hostales, pensiones, moteles y otros establecimientos afines según su categoría, se regirán a todo lo dispuesto para cada caso en particular por el Ministerio de Turismo del Ecuador, sin perjuicio de las disposiciones señaladas en esta Sección.

SECCIÓN VIII

Salas de espectáculos

Artículo 495. Alcance.

Además de las normas señaladas en el presente instrumento jurídico, cumplirán con las disposiciones de esta Sección, los edificios o locales que se destinen construyan o se adapten para teatros, cines, salas de conciertos, auditorios y otros locales de uso similar.

Artículo 496. Edificios existentes.

A partir de la vigencia de la presente normativa, todos los edificios existentes deben sujetarse a las disposiciones aquí establecidas dentro del plazo que señale la Autoridad Municipal respectiva.

Artículo 497. Categorías según su capacidad.

De acuerdo con su capacidad, las edificaciones se dividen en cuatro categorías:

- a. Primera: Capacidad superior o igual a 1.000 espectadores.
- b. Segunda: Capacidad entre 500 y 999 espectadores.
- c. Tercera: Capacidad entre 200 hasta 499 espectadores.
- d. Cuarta: Capacidad mayor o igual entre 50 y 199 espectadores.

Artículo 498. Accesos y salidas

En caso de instalarse barreras en el acceso para el control de los asistentes, éstas deberán contar con dispositivos adecuados que permitan su abatimiento o eliminen de inmediato su oposición con el simple empuje de los espectadores, ejercido de adentro hacia afuera.

Las edificaciones del primer grupo tendrán sus accesos principales a dos calles o espacios públicos de ancho no menor a 16,00 m. Las edificaciones del segundo grupo, tendrán frente a una calle de ancho no menor a 14,00 m. y uno de sus costados con acceso directo a la calle, por medio de un pasaje de ancho no menor a 6,00 m. En las edificaciones del tercer grupo, los accesos principales podrán estar alejados de la calle o espacio público siempre que se comuniquen a éstos por dos pasajes de ancho no menor a 6,00 m., con salidas en sus dos extremos.

Los pasajes y patios especificados anteriormente tendrán un piso o pavimento en un solo plano, pudiendo colocarse en la línea de la calle, rejas o puertas que se mantendrán abiertas durante las horas de funcionamiento del local.

En el caso de establecerse pórticos o arquerías, éstos no podrán disminuir el ancho mínimo fijado.

Además, cumplirá con todas las disposiciones establecidas en la sección referida a accesos y salidas de la presente normativa.

Artículo 499. Puertas.

Las puertas cumplirán con las siguientes condiciones:

- a. Las puertas principales de acceso, comunicarán directamente con la calle o con pórticos, portales o arquerías abiertas a dichas calles y estarán a nivel de la acera a la que comunicarán sin interposición de gradas.
- b. Las puertas para los otros frentes tendrán un ancho mínimo equivalente a 2/3 del que resultare necesario para la calle o frente principal.
- c. Para los locales de primera categoría será indispensable la colocación de tres puertas en su frente principal como mínimo, y para los de segunda categoría, dos puertas.
- d. Se prohíbe la colocación de puertas giratorias.
- e. Las boleterías o puestos de venta, no deben impedir el fácil acceso y evacuación del público.
- f. El número mínimo de salidas que debe haber en cada piso o localidad se especifica en el siguiente cuadro:

Tabla 17. Número mínimo de salidas en salas de espectáculos.

Número de espectadores en cada piso	Número mínimo de salidas	Ancho mínimo de puertas	
> o = 50 < 200	2	1.20	2.40
> o = 200 < 500	2	1.80	3.60
> o = 500 < 1000	3	1.80	5.40
> o = 1000 *	4	1.80	7.20

(*) Más una salida adicional de 1.20 m. como mínimo, por cada 200 espectadores más o fracción.

Se considera además lo establecido en la sección referida a accesos y salidas de la presente normativa.

Artículo 500. Puertas de emergencia.

Las puertas de emergencia cumplirán las siguientes especificaciones:

- 1. Toda sala de espectáculos deberá tener por lo menos dos puertas de escape o salidas de emergencia.
- 2. Se las dispondrán en forma tal que absorban áreas iguales de asientos.
- 3. No se dispondrán de puertas cercanas al escenario.
- 4. Sobre la puerta existirá un aviso luminoso con la leyenda "salida" el mismo que deberá permanecer encendido mientras dure la función.
- 5. Las puertas de emergencia comunicarán directamente a los pasadizos de emergencia, los mismos que conducirán en forma directa a la calle y permanecerán iluminados, durante toda la función.
- 6. Las puertas de emergencia serán usadas también por el público para la evacuación normal de la sala, obligándose la empresa a dar a conocer este particular al público.
- 7. Las puertas de emergencia abrirán siempre hacia afuera de la sala, su oposición con el simple empuje de los espectadores ejercido de adentro hacia fuera.
- 8. Deberán permitir el desalojo del local en un máximo de 3 minutos.

Artículo 501. Ventanas.

En ninguna ventana de un local de reuniones podrán instalarse rejas, barrotes o cualquier otro objeto que impida la salida del público por dicha abertura en caso de emergencia. Este requisito no se aplicará a las ventanas colocadas en lugares que no estén en contacto con el público.

Artículo 502. Corredores.

Los corredores de circulación se sujetarán a las siguientes especificaciones:

1. Este ancho se calculará a razón de 1,20 metros por cada 200 espectadores que tengan que circular o fracción.
2. Prohíbese la construcción de gradas en los corredores, pasillos, vestíbulos. Cualquier diferencia de nivel se salvará por medio de planos inclinados de pendiente no mayor al 10%.
3. No se permitirán los corredores que puedan originar corrientes encontradas de tránsito.
4. Prohíbese la colocación de kioscos, mostradores, mamparas o cualquier otro objeto o artefacto que entorpezca la fácil y rápida evacuación del local.
5. Los corredores aumentarán su ancho en frente de los guardarropas de modo que no disminuya el ancho mínimo correspondiente.
6. Además, deberán cumplir con lo estipulado en la sección referida a circulaciones interiores y exteriores de esta normativa.

Artículo 503. Pasillos interiores.

Los pasillos interiores cumplirán con 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 de distribución siempre y cuando aquellos se dirijan a las puertas de salida; su ancho mínimo estará determinado por la suma de los pasillos de ancho reglamentario que desemboquen en ellos hasta la puerta más próxima.
4. No podrán existir salientes en los muros que den a los pasillos, hasta una altura no menor de 3,00 m., en relación al piso de los mismos.
5. Los pasillos comunicarán directamente hacia la calle o espacios públicos comunicados con ellos.
6. Además, deberán cumplir con lo estipulado en la sección referida a circulaciones interiores y exteriores de esta normativa.

Artículo 504. Escaleras.

Las escaleras de estas edificaciones, cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Se prohíbe el uso de la madera para la construcción de escaleras.
2. Ninguna escalera de uso público podrá tener un ancho menor a 1,50 m.
3. La huella mínima será de 0,30 metros y la contra huella máxima de 0,17 m.
4. Cada tramo tendrá un máximo de 10 escalones y sus descansos una dimensión no menor al ancho de la escalera.
5. Los tramos serán rectos. Se prohíbe el uso de escaleras compensadas o de caracol.

6. Toda escalera llevará pasamanos laterales y cuando su ancho fuere mayor a 3,60 m., tendrá adicionalmente un doble pasamanos central, que divida en ancho de las gradas a fin de facilitar la circulación.
7. Las localidades ubicadas en los niveles superior o inferior del vestíbulo de acceso, deberán contar con un mínimo de 2 escaleras situadas en lados opuestos, cuando la capacidad del local en dichos pisos fuere superior a 500 espectadores.
8. En todo caso, el ancho mínimo de escaleras, será igual a la suma de las anchuras de las circulaciones a las que den servicio.
9. Las escaleras que presten servicio al público, no podrán comunicar con subterráneos o pisos en el subsuelo del edificio.
10. No se permitirá disponer las escaleras de manera que den directamente a las de espectáculos y pasajes.
11. Además, deberán cumplir con lo estipulado en la sección referida a circulaciones interiores y exteriores de esta normativa.

Artículo 505. Tipo de construcción.

Los locales de espectáculos cumplirán con todas las disposiciones pertinentes de la sección referente a protección contra incendios y otros riesgos de la presente normativa.

Artículo 506. Altura libre.

La altura libre en cualquier punto del local, medida desde el nivel de piso hasta el cielo raso, será de 3,00 m. como mínimo.

Artículo 507. Ventilación.

El volumen mínimo del local se calculará a razón de 7,00 m³ por espectador o asistente; debiendo asegurarse en todo caso un perfecto sistema de ventilación, sea esta natural o mecánica, que asegure la permanente pureza y renovación del aire de por lo menos cuatro veces en una hora. Además, se sujetarán a lo dispuesto en la sección referente a iluminación y ventilación de locales de la presente normativa.

Artículo 508. Iluminación de seguridad.

A más de la necesaria iluminación conveniente para el funcionamiento del local, deberá proveerse a éste con un sistema independiente de iluminación de seguridad para todas las puertas, corredores o pasillos de las salidas de emergencia. Esta iluminación permanecerá en servicio todo el tiempo que dure el desarrollo del espectáculo o función.

Artículo 509. Visibilidad en espectáculos.

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

Artículo 510. Condiciones acústicas.

Los escenarios, vestidores bodegas, talleres, cuartos de máquina y casetas de proyección de salas de espectáculos, deberán aislarse del área destinada a los concurrentes, mediante elementos o materiales que impida la transmisión del ruido de las vibraciones.

Las salas destinadas a esta clase de espectáculos deberán garantizar la buena audición en todos sus sectores, utilizando en caso necesario placas acústicas que eviten el eco y la deformación del sonido.

En los cines es necesario un espacio de 0,90 m. de fondo mínimo entre la pantalla y los altavoces.

Artículo 511. Cálculo de la isóptica.

La visibilidad se calculará usando el cálculo de isópticos, en base de una constante "k" que es el resultado de una diferencia de niveles entre el ojo de una persona y la parte superior de la cabeza del espectador situado en la fila inmediata inferior. Esta constante tendrá un valor mínimo de 12 cm..

Artículo 512. Otros sistemas de trazo de isópticos.

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

Artículo 513. Nivel de piso.

Para el cálculo del nivel de piso en cada fila de espectadores, se considerará que la altura entre los ojos del espectador y el piso, es de 1,10 m. cuando éste se encuentre en posición sentado y de 1,70 m. cuando los espectadores se encuentren de pie.

Artículo 514. 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 a ninguna fila, al del plano en que se efectúe el espectáculo y, el trazo de la isóptica, se realizará después del punto extremo del proscenio, cancha, límite más cercano a los espectadores o del punto de visibilidad más crítico.

Artículo 515. 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° y el trazo de la isóptica se efectuará a partir del extremo inferior de la pantalla.

Artículo 516. Escenario.

El escenario estará separado totalmente de la sala y construido con materiales incombustibles, permitiéndose únicamente el uso de la madera para el terminado de piso y artefactos de tramoya.

El escenario tendrá una salida independiente a la del público, que lo comunique directamente a la calle. La boca de todo escenario debe estar provista de telón incombustible.

Cumplirá además con todos los requerimientos técnicos, constructivos y de control moderno en cuanto se refiere a instalaciones eléctricas, electrónicas, de iluminación, de sonido, mecánicas, de circulación de aire, especial, telefónica, de agua, etc.

El foso donde se ubica la orquesta deberá tener un diseño especial que considere el área suficiente para la ubicación de músicos e instrumentos.

Artículo 517. 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. El área mínima será de 4,00 m² por persona.
3. Podrán alumbrarse y ventilarse artificialmente.
4. Estarán provistos de servicios higiénicos completos y vestidores, separados para hombres y mujeres.

Artículo 518. 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 material incombustible y dotado interiormente con extintores de incendio.
3. Tendrán una sola puerta de acceso de material incombustible y de cierre automático. 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.
5. La ventilación se hará directamente al exterior de la sala.
6. Cumplirán además con todos los requerimientos técnicos, constructivos y de control moderno en cuanto se refiere a instalaciones eléctricas, electrónicas, de iluminación, de sonido, mecánicas, de circulación de aire, especial, telefónica, de agua, etc.

Artículo 519. Palcos y galerías.

Cada piso de palcos o galerías estará servido por escaleras independientes de los otros pisos. Estas escaleras tendrán un ancho no inferior a 1,50 m.

Artículo 520. 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 o 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. Se retirarán todas las butacas que no ofrezcan una correcta visibilidad.
5. Las butacas se fijarán al piso, excepto las que se encuentren en palcos.
6. Los asientos serán plegadizos salvo el caso en que la distancia entre los respaldos de dos filas consecutivas sea mayor a 1,20 m.

7. Las filas limitadas por los 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.
8. 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.
9. Se reservará el 2% de la capacidad de las butacas de la sala de espectáculos para ubicar a discapacitados, en planta baja. En caso de adecuaciones se hará lo siguiente: será retirada de los extremos de dos filas consecutivas, la última butaca, obteniendo una plaza libre igual a 1,20 m. Allí se ubicará las sillas de ruedas, conservando los dos claros libres entre filas de asientos, anterior y posterior a la mencionada. La reserva de espacio se realizará en forma alternada, evitando zona segregadas del público y la obstrucción de la salida.

Artículo 521. Taquillas.

Las taquillas para ventas de boletos se localizarán en el vestíbulo exterior de la sala de espectáculos y no directamente en la calle. Deberá señalarse claramente su ubicación y no obstruirán la circulación del público. El número de taquillas se calculará a razón de una por cada 500 personas o fracción, para cada tipo de localidad.

Artículo 522. Servicios sanitarios.

Los servicios sanitarios serán separados para ambos sexos y el número de piezas se determinará de acuerdo a la siguiente relación:

1. Un inodoro, un urinario y un lavamanos para hombres, por cada 100 personas o fracción.
2. Un inodoro y un lavamanos para mujeres, por cada 100 personas o fracción.
3. Para cada sección se instalará por lo menos un bebedero con agua potable, el mismo que se puede ubicar afuera de la unidad sanitaria.
4. Todo edificio de espectáculos contará con un área higiénico-sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente (Referencia NTE INEN 2293) y (NEC-HS-AU-2019).

Artículo 523. 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, deberán ser independientes y aislados del resto de los locales en la planta baja y estarán contruidos todos los elementos con materiales incombustibles.
2. Los locales localizados bajo el recinto ocupado por el teatro, 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. 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 a 0,30 m, debiendo en todo caso mantenerse la relación $2ch+1h=0,64$ m. Dónde: ch= contrahuella; h=huella.

Artículo 524. Talleres y habitaciones para empleados.

Los locales destinados a talleres y habitaciones para empleados tendrán accesos independientes de los del público y escenario.

Artículo 525. Accesos de vehículo y de servicio.

Los accesos de vehículos y servicio de los locales, serán independientes de los que se prevean para el público.

Artículo 526. Prevenciones contra incendio.

Los locales de reunión cumplirán con todas las disposiciones pertinentes de la sección referente a protecciones contra incendios y otros riesgos de la presente normativa.

Artículo 527. Muros cortafuegos.

Las edificaciones comprendidas en esta sección, deberán separarse totalmente de los edificios por medio de muros cortafuegos, desprovistos de vanos de comunicación.

Artículo 528. Depósitos subterráneos.

Cuando el piso de un local no fuera incombustible, no podrá disponerse en el subsuelo ningún depósito, maquinaria o instalación que pueda provocar incendio.

Artículo 529. Estacionamientos.

El número de puestos de estacionamientos para edificios destinados a cultura se calculará de acuerdo a lo especificado en la sección referente a estacionamiento y edificios de estacionamientos de esta normativa.

Artículo 530. Accesos de vehículos y de servicio.

Los accesos para los vehículos y servicio de los locales serán independientes de los que prevean para el público.

SECCIÓN IX

Edificios para espectáculos deportivos

Artículo 531. Alcance.

Para los efectos de la presente normativa, se considerarán edificios para espectáculos deportivos, todos aquellos que se destinen a estadios, coliseos, polideportivos y otros de uso semejante.

Artículo 532. Graderíos.

Los graderíos cumplirán con las siguientes condiciones:

1. La altura máxima será de 0,45 m.
2. La profundidad mínima será de 0,70 m.
3. Cuando se utilicen butacas sobre las gradas, sus condiciones se ajustarán a lo establecido en la sección referente a sala de espectáculos de la presente normativa.
4. Cuando los graderíos fueren cubiertos, la altura libre mínima del piso del techo en la parte más baja, será de 3,00 m.
5. El ancho mínimo por espectador será de 0,60 m.

6. Debe garantizarse un perfecto drenaje para la fácil evacuación de aguas lluvias con pendientes no menores al 2%.
7. Desde cualquier punto del graderío, deberá existir una perfecta visibilidad para los espectadores de acuerdo a lo dispuesto en la sección referente a salas de espectáculos, en cuanto a la visibilidad en espectáculos de esta normativa.
8. En caso de utilizar madera en los graderíos, ésta deberá ser madera dura (condiciones de resistencia al fuego, Norma INEN 756). El espesor de cada tablón será el que resulte de su cálculo estructural y de resistencia debiendo tener mínimo de 0,05 metros.

Cada tablón constituirá un solo elemento, sus extremos necesariamente deberán apoyarse en la estructura metálica exigida para estos casos. La separación entre dos tabloncitos consecutivos no podrá ser mayor a 0,01 metros. En caso de tabloncitos apareados, su separación no excederá de 0,05 metros. En correspondencia con el apoyo del tablón y la estructura deberá existir una conexión de dos pernos enroscados.

Artículo 533. Graderíos sobre terreno natural.

Los graderíos sobre terreno natural en desmonte o terraplén deberán hallarse protegidos por trabajos de albañilería o por obras que eviten el desmoronamiento.

Artículo 534. Circulaciones en el graderío.

Cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Cada 60 asientos o butacas, como máximo existirá una escalera con ancho no menor a 1,20 metros.
2. Se colocarán pasillos paralelos a los graderíos cada 10 filas como máximo y su ancho no será menor que la suma de las anchuras reglamentarias de las escaleras que desembocan a ellos entre dos puertas contiguas.

Artículo 535. Salidas.

Las bocas de salida de los graderíos, tendrán un ancho libre mínimo igual a la suma de los anchos de las circulaciones paralelas a los graderíos, que desemboquen en ellos; y, las puertas abrirán hacia el exterior, en toda la extensión de la boca. El número de bocas de salida estará en relación a la capacidad del escenario y deberá garantizar la evacuación en máximo 4 minutos.

Se prohíbe la colocación de cualquier objeto que obstaculice el libre desalojo de los espectadores.

Artículo 536. Accesibilidad para discapacitados en lugares de espectáculos públicos.

Se deberá cumplir con lo establecido en las secciones referentes a accesibilidad al medio físico y circulaciones interiores y exteriores; de esta normativa, para permitir libre accesibilidad y circulación de personas con discapacidad o movilidad reducida a lugares de espectáculos públicos.

Se reservará el 2% de la capacidad total del establecimiento para ubicar a discapacitados motores, en planta baja o una zona de fácil visibilidad y cercana a los accesos y salidas.

Para cumplir con el planteamiento anterior será necesario retirar la última butaca o asiento ubicado en los extremos de dos filas consecutivas obteniendo una plaza única libre de 1.20 m. En la referida plaza se ubicará la silla de ruedas, conservando los dos claros libres entre las filas de asientos, anterior y posterior a la mencionada.

La reserva de espacio se realizará de forma alternada, evitando zonas segregadas de público, y la obstrucción de la salida.

Artículo 537. Taquillas.

Las taquillas tendrán como mínimo 1,50 m. de ancho y una altura mínima de 2,05 metros, se calculará una ventanilla por cada 1.500 espectadores y tendrá como mínimo dos boleterías.

Artículo 538. Servicios sanitarios.

Cumplirán con las siguientes recomendaciones:

1. Los servicios sanitarios serán independientes para ambos sexos y se diseñarán de tal modo que ningún mueble o pieza sanitaria sea visible desde el exterior aun cuando estuviese la puerta abierta.
2. Se considerará por cada 600 espectadores o fracción, 1 inodoro, 3 urinarios y 2 lavabos para hombres.
3. Se considerará por cada 600 espectadores o fracción, 2 inodoros y 1 lavabo, para mujeres.
4. En cada sección se preverá por lo menos un bebedero de agua potable.
5. Los deportistas y demás participantes del espectáculo tendrán vestidores y servicios sanitarios que incluyan duchas, separados de los del público.
6. Todo edificio de espectáculos deportivos contará con un área higiénico-sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente (Referencia NTE INEN 2293) y (NEC-HS-AU-2019).

Artículo 539. Servicio médico de emergencia.

Las edificaciones de espectáculos deportivos estarán equipadas de un local para servicio médico, con todo el instrumental necesario para primeros auxilios y servicios sanitarios, con área mínima de 36,00 m².

Las paredes de este local serán recubiertas con material impermeable hasta una altura de 1,80 m. como mínimo.

Se dará facilidad para el ingreso de ambulancias.

Artículo 540. Protección contra incendios.

Todas las edificaciones comprendidas en esta sección deberán construirse íntegramente con materiales incombustibles y se sujetarán a las disposiciones de la sección referente a protecciones contra incendios y otros riesgos de la presente normativa.

Artículo 541. Estacionamientos.

El número de puestos de estacionamientos para edificios de espectáculos deportivos se calculará de acuerdo a lo especificado en la sección referente a estacionamiento y edificios de estacionamientos de esta normativa.

SECCIÓN X Piscinas

Artículo 542. Alcance.

La construcción y modificación de piscinas públicas, semipúblicas y privadas se regirán por las normas de esta sección, y por todas las disposiciones y reglamentos de nivel estatal que en esta materia se encuentren vigentes.

Artículo 543. Definiciones.

Por piscina se entiende, una estructura o estanque con sus instalaciones, equipos y anexos para su funcionamiento, destinado al baño o deportes acuáticos de diversas personas y éstas pueden ser:

1. Piscina Pública. Son aquellas en las cuales se permite el acceso del público en general.
2. Piscina semipública. Son aquellas en las cuales se pertenecen a hoteles, clubes, comunidades de diversa índole, dedicadas a uso exclusivo de los socios, huéspedes o miembros.
3. Piscina Privada: Son aquellas de uso exclusivo de sus propietarios y sus relacionados.
4. Piscina Intermittente: O de renovación periódica, son aquellas en las que el agua es renovada por otra limpia, mediante vaciamiento total.
5. Piscina Continua: Son aquellas en las que el agua fresca entra y sale continuamente, mediante un sistema especial de drenaje.
6. Piscina de Recirculación: Son aquellas que están alimentadas por agua propia de los drenajes, la misma que es aprovechada después de un adecuado tratamiento.
7. Límite de Carga: Como límite de carga de una piscina, se entiende el número máximo de personas que, al mismo tiempo, pueden entrar a la piscina y estar en sus alrededores.

Artículo 544. Equipamiento básico.

Los locales en donde funcionen piscinas públicas o semipúblicas, deberán estar dotados de:

1. Vestuarios con guardarropas.
2. Duchas.
3. Servicios higiénicos.
4. Lava pies.
5. Implementos para control de calidad del agua.
6. Personal con adiestramiento para rescate, salvamento y prestación de primeros auxilios con su equipo correspondiente.
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.

Artículo 545. Vestuarios.

Los vestuarios serán separados para hombres y mujeres, bien ventilados y mantenidos en buenas condiciones higiénicas. Los pisos serán pavimentados con materiales antideslizantes en seco y mojado y con suficiente declive hacia los desagües.

Las paredes estarán revestidas de material liso e impermeable y los tabiques de separación, terminarán 0,20 metros antes del suelo.

Los vestuarios estarán provistos de cancelas individuales con llave, cuyo número corresponderá al número de bañistas que permita la piscina en su carga máxima.

Artículo 546. Servicios sanitarios.

Los servicios sanitarios estarán localizados cerca a los vestuarios y los bañistas tendrán que pasar obligatoriamente por las duchas y lava pies, antes de reingresar a la piscina. Existirán servicios sanitarios separados para bañistas y espectadores y en ambos casos, separados para hombres y mujeres.

El número de piezas sanitarias deberá guardar las siguientes proporciones mínimas:

- 1 inodoro por cada 60 hombres y 40 mujeres.
- 1 lavamanos por cada 60 hombres y 60 mujeres.
- 1 ducha por cada 30 hombres y 30 mujeres.
- 1 urinario por cada 60 hombres

Se instalarán además servicios sanitarios para personas con discapacidad y movilidad reducida de acuerdo a lo establecido en la sección referente a accesibilidad al medio físico; referente al área higiénico-sanitaria, de esta normativa.

Artículo 547. Lavapiés.

Los Lavapiés pueden ser localizados de dos maneras en tal forma que los bañistas obligatoriamente tengan que pasar por ellos después de las duchas y servicios sanitarios.

A la entrada de la piscina, forzando al bañista a caminar y desinfectar sus pies. Tendrá las siguientes dimensiones mínimas: 3,00 x 1,00 x 0,30 m. El nivel del agua será mantenido a 0,20 m. y será mantenido con una dosificación de cloro que variará entre 50 a 100 pm.

Artículo 548. Equipo de emergencia.

Toda piscina deberá contar con el siguiente equipo de emergencia:

1. Cuerdas y flotadores.
2. Botiquín y equipo de primeros auxilios.
3. Varapalos de madera de una longitud igual a la mitad del ancho de la piscina.

Artículo 549. Equipo de limpieza.

Las piscinas dispondrán de un suficiente número de grifos para mangueras, con suficiente presión y bien ubicados para lavar diariamente corredores, vestuarios, servicios y otros.

Artículo 550. Piscinas infantiles.

Toda piscina pública o semipública, tendrá piscina con condiciones de construcción, funcionamiento e higiénicas, de acuerdo con la norma dedicados al uso exclusivo de menores de 10 años.

Las piscinas de uso exclusivo de niños reunirán las mismas condiciones de construcción que las demás piscinas, solamente su profundidad no podrá sobrepasar los 0,70 metros y los declives hacia los desagües, tendrán pendiente máxima del 2%.

Artículo 551. Piscinas al aire libre.

En las piscinas al aire libre deberá evitarse el desarrollo de algas e impurezas orgánicas, mediante el tratamiento con sulfato de cobre en una proporción de 0,12 y 0,24 pm.

Artículo 552. Circulación perimetral.

Rodeando a la piscina y lava pies, se construirá un pasillo de 1.20 m. de ancho con un declive de 2% en el sentido contrario al de la piscina, con superficie áspera o antideslizante.

Artículo 553. Capacidad.

La capacidad máxima de una piscina será calculada teniendo en cuenta la cantidad de personas que simultáneamente hacen uso de la misma.

La capacidad máxima de las piscinas continuas y de circulación que posean un sistema de desinfección continua, será calculada en razón de cinco bañistas por cada metro cúbico de agua renovada diariamente, y de dos personas por cada metro cúbico de agua en las que carezcan de este tipo de desinfección.

Artículo 554. Carga máxima.

La carga máxima de una piscina no podrá ser mayor a una persona por cada 2,50 m² de piscina. No deberá tomarse en cuenta el área de piscina que es utilizada por los trampolines, la misma que corresponderá aproximadamente a un área de 3,00 m. de radio, teniendo como centro el extremo de tablón o plataforma de lanzamientos.

Artículo 555. Profundidad.

La profundidad de una piscina podrá variar entre 0,90 y 1,50 m. en la parte más baja, de 1.80 a 3,60 m. en la profunda. Entre el 80% y 90% del área total de una piscina, deberá tener una profundidad menor a 1,50 m. La parte profunda deberá extenderse por lo menos de 3,00 a 3,50 m. más atrás del extremo del trampolín.

Artículo 556. Pendientes del fondo.

Los declives del fondo de la piscina serán uniformes, no se permiten cambios bruscos de pendiente, admitiéndose declives del 5 y 6%.

Artículo 557. Asideros.

Las piscinas deberán tener asidero en todo su contorno, recomendándose para tal objeto, las canaletas de rebalse, siempre que estén bien diseñadas y sean lo suficientemente profundas para que los dedos del bañista no toquen el fondo.

Artículo 558. Escaleras.

En cada una de las esquinas, deberá construirse una escalera, la que puede ser de tubo cromado o galvanizado de 1 1/2 pulgadas. Se recomienda la construcción de peldaños empotrados en las paredes. En ningún caso la distancia entre dos escaleras contiguas, será mayor de 23,00 m.

Artículo 559. Trampolines.

La estructura para los trampolines, será construida en concreto y deberá satisfacer las exigencias de resistencia y funcionalidad. Se recomienda un mínimo de 3,50 m. de distancia entre el extremo del trampolín y el cerco de la piscina. La elevación del trampolín variará en relación a la profundidad de la piscina. Elevación de la plataforma (en metros). Profundidad de la piscina (en metros).

Tabla 18. Elevación y profundidad de plataformas y trampolines.

Elevación de la plataforma (m)	Profundidad de la piscina (m)
0,30	1,80
0,90	2,40
1,50	2,70
2,10	3,30
3,00	3,60

Las alturas y profundidades mencionadas se medirán desde la superficie del agua. El extremo de los trampolines o plataformas deberá sobresalir 0,75 m. del trampolín o plataforma inmediata inferior.

Por encima de los trampolines o plataformas deberá existir un espacio libre no inferior a 4.00 m. Las plataformas deberán estar protegidas por una baranda en sus partes laterales y posteriores.

No se permite la construcción de trampolines, con alturas superiores a los tres metros en las piscinas públicas, salvo que estén diseñadas para competencia.

Artículo 560. Entrada de agua.

Las piscinas deberán tener cuatro entradas de agua, localizadas en la parte menos profunda de la piscina y su dimensión no podrá ser inferior a 75 milímetros de diámetro.

Artículo 561. Evacuación de agua.

La canalización para el escurrimiento del agua, estará dimensionada de modo que permita su vaciamiento en cuatro horas, estas salidas estarán localizadas en la parte más profunda de la piscina. En todo caso, su diámetro no podrá ser inferior a 100 milímetros.

Artículo 562. Materiales y acabados.

Las piscinas se construirán de hormigón o de otro material impermeable y resistente; las paredes serán verticales y el fondo serán completamente impermeabilizados, deberán ser resistentes a la acción de química de las sustancias que pueda contener el agua o las que se utilizan para la limpieza, los mismos no deberán presentar grietas ni hendiduras; el

revestimiento o enlucido de las piscinas deberán presentar una superficie pulida de fácil limpieza de color claro con todas las esquinas redondeadas, con un radio mínimo de 0.10 m.

Artículo 563. Iluminación artificial.

La iluminación artificial de las piscinas deberá observar las siguientes condiciones:

1. Uniforme, con una equivalencia de 120 a 200 luxes.
2. Difusa, para eliminar los puntos intensos de luz.
3. Cuando se trata de iluminación subacuática se deberá observar una intensidad de iluminación comprendida entre 14 y 28 vatios por cada metro cuadrado de piscina.

Artículo 564. Purificación de agua.

Puede realizarse mediante filtración lenta o rápida, para piscinas grandes o pequeñas y deberán estar equipadas con indicadores de carga y reguladores de vaciado. Cuando los análisis lo determinen, la filtración debe estar precedida de un proceso de coagulación.

Artículo 565. Recirculación del volumen de agua.

Las piscinas deberán contar con maquinaria y equipos que permitan una recirculación del volumen de agua de la siguiente manera:

Tabla 19. Recirculación del volumen de agua.

Área de la piscina (m2)	Periodo de renovación diario (horas)	Nº de recirculación
Superior a 50	8	3
Inferior a 50	6	4

Artículo 566. Accesibilidad para discapacitados.

Se debe facilitar el acceso y uso de las instalaciones públicas a discapacitados, considerándose los siguientes aspectos:

1. Facilidad de acceso mediante rampas de pendiente no mayor al 10%.
2. Puertas y pasillos adecuados al tránsito en silla de ruedas, con anchos mínimos de 1,20 metros.
3. Vestuarios y baños adecuados con las siguientes dimensiones: Vestuarios: 2,00 x 2,00 metros. Cabina de baño: ver sección referente a la accesibilidad al medio físico; de esta normativa.
4. Acceso a la piscina a través de escalones, tobogán o plano inclinado.

Artículo 567. Vivienda de conserje.

Todas las piscinas públicas y semipúblicas, preverán una vivienda para conserje; la que cumplirá con las condiciones expuestas en la sección referente a edificaciones de vivienda de la presente normativa.

SECCIÓN XI. Implantaciones industriales

Artículo 568. Alcance.

Todas las edificaciones en que se llevan a cabo las operaciones de producción industrial, almacenamiento y bodegaje, reparación de productos de uso doméstico, producción artesanal, reparación y mantenimiento de automotores, cumplirán con las disposiciones de la presente sección y con los demás de esta normativa que les fueren aplicables. Las edificaciones deberán mantener los retiros correspondientes según el tipo de implantación industrial, las actividades que entrañan peligro deben retirarse según lo establecido en la ordenanza respectiva.

Artículo 569. Prioridad.

Determinese como primera prioridad para el asentamiento industrial las zonas identificadas según los límites establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, en lo correspondiente a zonificación por la tipología de industria y a la propuesta de ocupación de suelo, retiros y forma de ocupación.

Artículo 570. Calificación.

Dispóngase la calificación de las industrias existentes al interior del área urbana actual, para relocalizar aquellas que son incompatibles con otras actividades, concediéndoles un plazo máximo de 2 años para su movilización.

Artículo 571. Zona especial de desarrollo económico.

La zona especial de desarrollo económico (ZEDE), se someterán a normas mínimas establecidas en el planeamiento urbanístico y la normativa nacional para este tipo de actividad.

Artículo 572. Iluminación.

Todo lugar de trabajo deberá estar dotado de suficiente iluminación natural o artificial para que el trabajador pueda efectuar sus labores con seguridad y sin daño para sus ojos. El nivel mínimo de iluminación está en relación con el tipo de actividad a desarrollar y puede variar entre 300 y 500 luxes.

Artículo 573. Ventilación.

Los locales de trabajo tendrán una capacidad volumétrica no inferior a 10,00 m³ por obrero, salvo que se establezca una renovación adecuada del aire por medios mecánicos. Las ventanas deberán permitir una renovación mínima de aire de 8,00 m³ por hora, salvo que se establezcan sistemas de extracción y renovación forzada del aire, a menos que existan justificativos técnicamente verificables.

Los locales industriales deberán instalar sistemas que interiormente permitan tener una atmósfera libre de vapores, polvo, gases nocivos o un grado de humedad que no exceda al del ambiente exterior.

Los locales que por su actividad industrial produzcan molestias o emanaciones nocivas "o explosivas" no podrán ventilar directamente hacia la vía pública por medio de puertas o ventanas, en casos en que se justifique podrán construir pozos de ventilación.

Los locales industriales deberán instalar sistemas de extracción, captación, filtración, depuración y otras medidas de control de las emisiones gaseosas de combustión y de procesos, previa a la salida al ambiente externo.

Artículo 574. Ventilación mecánica.

Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica.

Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración.

Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:

1. Lugares cerrados y ocupados por más de 25 personas, y donde el espacio por ocupante sea igual o inferior a 3,00 m³ por persona.
2. Talleres o fábricas donde se produzca en su interior cualquier tipo de emanación gaseosa o polvo en suspensión.
3. Locales ubicados en sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente. Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

Artículo 575. Temperatura.

En los locales de trabajo cerrados se deberán mantener una temperatura que no exceda de los 28 grados centígrados, a menos de que exista un justificativo técnicamente verificable.

Artículo 576. Prevención y control de la contaminación por ruidos.

Los ruidos y vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales se evitarán o reducirán: en primer lugar, en su generación; en segundo término, en su emisión y, finalmente en su propagación en los locales de trabajo. Se observará lo dispuesto en el Anexo V del Texto Unificado de Legislación Secundaria de Medio Ambiente. Libro VI: De la calidad ambiental.

Los procesos industriales y máquinas que produzcan ruido sobre los 85 dB en el ambiente de los talleres deberán ser aislados adecuadamente y se protegerán paredes y suelos con materiales no conductores de sonido. Las máquinas se instalarán sobre plataformas aisladas y mecanismos de disminución de la vibración, reduciendo la exposición al menor número de trabajadores y durante un tiempo no mayor a 8 horas, sin equipo de protección auditiva. Deberán observarse las normas del Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores y Mejoramiento del Medio Ambiente de Trabajo que se encuentre vigente.

Artículo 577. Prevención y control de la contaminación de las aguas.

La prevención y el control de la contaminación de las aguas por las industrias, se realizará conforme al Texto Unificado de Legislación Secundaria de Medio Ambiente. Libro VI: De la calidad ambiental. Título IV: Reglamento a la Ley de Gestión Ambiental para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental; Anexo 1; y conforme con las disposiciones para la

prevención y control de la contaminación que Unidad de Gestión Ambiental emitiera, entre otras:

1. Se prohíbe toda descarga de residuos líquidos a las vías públicas, canales de riego y drenaje o sistemas de recolección de aguas lluvias y acuíferos, y a todo cuerpo de agua.
2. Se prohíbe la utilización de aguas naturales de las redes públicas o privadas y las de las aguas lluvias, con el propósito de diluir los efluentes líquidos no tratados.
3. Se prohíbe la infiltración de efluentes industriales no tratados.
4. La Empresa Municipal Regional de Agua Potable, Arenillas - Balsas EMAPARAH EP; fijará en cada caso las normas que deben cumplir las descargas a un cuerpo de agua o a un alcantarillado, previamente a la instalación, modificación, ampliación de una fuente contaminante, no obstante, lo cual se observará lo siguiente:
 - a. No se descargará a los colectores de aguas servidas:
 - Líquido o vapor con temperaturas mayores a 40 °C.
 - Aguas con sustancias solubles en hexano (grasas y aceites) mayores a 50mg/l.
 - Ácidos o bases que puedan causar contaminación; gasolina, solventes y otros líquidos, sólidos o vapores inflamables o explosivos.
 - Desechos sólidos o basuras que puedan obstruir los colectores.
 - Aguas con pH menor de 5,0 o mayor de 9,0.
 - Sólidos sedimentables que puedan depositarse en las redes de alcantarillado, en cantidades mayores a 10ml/l.
 - b. El caudal máximo será de 1,5 veces el caudal promedio horario del sistema de alcantarillado.
 - c. Se deberán construir cajas de inspección de fácil acceso para observación, control, toma de muestras y medición de caudales.

Artículo 578. Requisitos complementarios y prohibiciones.

Las industrias cumplirán los siguientes requisitos complementarios:

1. Las industrias, equipamientos anexos, aprovechamiento de recursos naturales, presentarán conjuntamente con el proyecto arquitectónico un Estudio de Impacto y Plan de manejo Ambiental para prevenir y controlar todo tipo de contaminación y riesgos ambientales inherentes a sus actividades.
2. Para los casos de modificaciones o remodelaciones deberán presentar una auditoría ambiental conjuntamente con el 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 además de lo anterior sus paredes deben ser impermeables, 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 material pétreo, cementos, entre otros, deberán implementar soluciones técnicas para prevenir y controlar la contaminación por emisión de procesos, mediante humectación controlada, cobertura con lonas, o plásticos, para evitar el desbordamiento en las vías públicas.
6. Las plantaciones (cultivos intensivos, bajo invernadero, y a cielo abierto) y otros establecimientos productivos que trabajen con materiales y sustancias de aplicación

por fumigación, aspersion, deberán implementar soluciones técnicas para prevenir y controlar la contaminación por emisión de procesos, por descargas líquidas no domésticas, residuos sólidos y riesgos inherentes a su actividad.

7. Las industrias están obligadas a realizar el cerramiento periférico y opcionalmente a tratar con vegetación su entorno, sobre todo, cuando se encuentran aledañas a otras actividades urbanas logrando un espacio de transición y amortiguamiento de los impactos ambientales negativos.

Artículo 579. Prevención contra incendios.

Los edificios industriales deben observar a más de las medidas establecidas en el Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios; y en la NEC. Norma Ecuatoriana de la Construcción. Norma Contra Incendios CI. Código NEC-HS-CI; las siguientes:

1. Todo establecimiento de trabajo en el cual exista riesgo potencial de incendio, dispondrá de sistemas de detección y alarma automáticos, cuyo funcionamiento esté asegurado aun cuando no exista personal o fluido eléctrico.
2. Las construcciones para esta clase de edificios serán de un solo piso, de materiales incombustibles y rodeados de muros corta fuegos, para impedir la propagación de incendios de un local a otro.
3. En los establecimientos que generen emisiones de combustión, procesos de gases, vapores, partículas sólidas suspendidas u otras sustancias que sean inflamables, explosivas o nocivas al ambiente y a la salud humana, se instalarán sistemas de captación, extracción forzada y depuración de los mismos.
4. Las materias primas o productos que presenten riesgo de incendio deberán mantenerse en depósitos incombustibles, aislados y en lo posible fuera del lugar de trabajo.
5. Los depósitos de sustancias que puedan dar lugar a explosiones o desprendimiento de gases o líquidos inflamables deberán ser instalados a nivel del suelo y en lugares a prueba de fuego. No se situarán debajo de locales de trabajo o habitables.
6. El almacenamiento de combustibles se hará en locales de construcción resistente al fuego, dotados de extintores adecuados y de muros cortafuego, o en tanques depósitos subterráneos y situados a una distancia mínima de 6,00 m. de los edificios; su distribución a los distintos lugares de trabajo se hará por tuberías. En general, el sistema de almacenamiento y distribución de combustibles deberá diseñarse y construirse de acuerdo a la norma NTE INEN 1536 y a las normas pertinentes que establezca el Cuerpo de Bomberos del cantón Balsas.
7. Las sustancias químicas que puedan reaccionar juntas, expeler emanaciones peligrosas y causar incendios o explosiones serán almacenadas separadamente unas de otras.
8. No se manipularán ni almacenarán líquidos inflamables en locales situados sobre o junto a sótanos o pozos, a menos que tales áreas estén provistas de ventilación adecuada.
9. Se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones respecto a las salidas de escape o de emergencia:
 - Ninguna parte o zona del establecimiento deberá quedar alejada de una salida al exterior y esa distancia deberá estar en función del grado de riesgo existente.
 - Cada piso deberá disponer de por lo menos dos salidas suficientemente amplias.
 - Las salidas de emergencia deberán estar señaladas e iluminadas.

- Las escaleras exteriores y de escape, para el caso de incendios, no deberán dar a patios internos o pasajes sin salida.
 - El acceso a las salidas de emergencia siempre deberá mantenerse sin obstrucciones. Ningún puesto de trabajo fijo distará más de 24,00 metros de una puerta o ventana que puedan ser utilizadas en caso de peligro.
 - Si se construyen en la parte superior a la industria, locales habitacionales, el suelo intermedio de dichos locales, debe ser material contra incendio.
 - Las puertas de acceso y escaleras que conduzcan a los pisos de habitación deben ser independientes de los departamentos industriales.
 - Las salas de trabajo en que se ejecuten faenas de riesgo, no podrán tener más de un piso, salvo que disposiciones o sistemas especiales, eliminen el peligro, igualmente no podrán tener sus salas de trabajo con puertas o ventanas a menos de 10,00 m. de distancias de las vías de acceso. Tendrán un servicio de agua contra incendios consistente en:
 - Reserva de agua exclusiva para incendios en un volumen no inferior a 13,00 m³.
 - Sistema de presurización, con doble fuente energética, que asegure una presión mínima de 5 Kg/cm².
 - Una red de agua contra incendios cuya tubería principal tenga un diámetro de 75 milímetros de hierro galvanizado.
 - Derivaciones hasta las tomas de agua para incendio o salidas de incendio, terminadas en rosca del tipo Macho NST y válvula de paso.
10. Junto a la salida de agua o unida a ésta, existirá un tramo de manguera de incendios de 63,5 milímetros de diámetro por 15,00 metros de largo y en su extremo un pitón o boquilla regulable.
 11. La distancia entre las bocas de agua para incendios, en ningún caso excederá de 30,00 metros y el número de bocas en cada piso o nave será el cociente de la longitud de los muros perimetrales de cada cuerpo del edificio expresado en metros, dividido para 45. Se considerarán enteras las fracciones mayores de 0,5.
 12. En los locales de trabajo donde se trasieguen, manipulen o almacenen líquidos o sustancias inflamables, la iluminación de lámparas, linternas y cualquier extensión eléctrica que sea necesario utilizar serán protegidas y a prueba de explosión.
 13. Todo establecimiento industrial deberá contar con extintores de incendio, del tipo adecuado al riesgo existente. Su número estará dado por la proporción de un extintor por cada 100,00 m². de superficie o fracción. La capacidad y el tipo estarán determinados por el Cuerpo de Bomberos del cantón Balsas; y se ubicarán en sitios visibles y accesibles.

Artículo 580. Servicios sanitarios.

Los establecimientos industriales, deben estar dotados de servicios higiénicos, independientes para ambos sexos. Habrá siempre una batería sanitaria para cada sexo, según el siguiente detalle:

1. Inodoro. 1 por cada 25 hombres y 1 por cada 25 mujeres.
2. Urinario. 1 por cada 25 hombres.
3. Lavabo. 1 por cada 20 hombres y 1 por cada 20 mujeres. (trabajos limpios).
4. Lavabo. 1 por cada 10 hombres y 1 por cada 10 mujeres. (trabajos sucios).
5. Duchas. En función del tipo de actividad.
6. Casilleros. 1 por cada trabajador.

Todo edificio industrial contará con un área higiénico-sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente (Referencia NTE INEN 2293) y (NEC-HS-AU-2019).

Artículo 581. Estacionamientos.

El número de puestos de estacionamiento, para edificios industriales cumplirán con las disposiciones establecidas en la sección referida a estacionamientos, edificios de estacionamientos de la presente normativa.

Se deberá prever las facilidades para la carga y descarga, en razón de la forma y superficie del terreno, y de los vehículos que deberán maniobrar en el mismo sin afectar el normal funcionamiento de la vía pública.

El área de maniobras para el patio de carga y descarga deberá cumplir con un radio de giro mínimo de 12,20 m., cuando la distancia entre ejes más alejados sea de 12,20 y de 13,72 m., cuando la distancia entre ejes más alejados sea de 15,25 m.

Artículo 582. Primeros auxilios.

Los edificios industriales donde trabajen más de 25 obreros deben instalar una sala de primeros auxilios completamente equipada, con un área mínima de 36,00 m².

SECCIÓN XII.

Mecánicas, lubricadoras, vulcanizadoras, lavadoras y sitios para cambios de aceite.

Artículo 583. Alcance.

Los establecimientos destinados al mantenimiento y reparación de automotores o de uso mixto, cumplirán con todas las disposiciones señaladas en esta sección, a más de las normas generales que les sean pertinentes, contenidas en esta normativa; y otras leyes y reglamentos que en el ámbito ambiental le sean aplicables.

Artículo 584. Clasificación.

Los establecimientos a que se refiere el artículo anterior son establecimientos de mantenimiento y reparación de automotores:

1. Taller automotriz. Se denomina taller automotriz a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas.
2. Mecánica automotriz. Se denomina mecánica automotriz liviana, a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de automóviles, camionetas, furgonetas y más similares con capacidad de hasta 4 toneladas.
3. Mecánica automotriz semipesado. Se denomina mecánica automotriz semipesado, a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de colectivos, autobuses, camiones y similares con capacidad de hasta 10 toneladas.
4. Mecánica automotriz pesada. Se denominan mecánica automotriz pesada, a los establecimientos dedicados a la reparación o mantenimiento de automotores de más de 10 toneladas, de tractores, rodillos, palas mecánicas, excavadoras, grúas, tráileres y más similares, empleados en la agricultura, construcción y transporte.

5. Mecánica en general. Se denominan mecánicas en general, los establecimientos dedicados a los trabajos de torno, cerrajería, gasfitería (plomería) y fundición.
6. Vulcanizadoras. Se denominan vulcanizadoras a los establecimientos dedicados a la reparación, vulcanización, reencauchaje, cambio de llantas y tubos, balanceo de ruedas.
7. Lavadoras. Se denominan lavadoras, a los establecimientos dedicados al lavado, engrase, y otras actividades afines que tiene que ver con el mantenimiento de vehículos, sin que esto signifique reparación mecánica.
8. Lubricadoras. Son los establecimientos donde se realizan cambios de aceite y pulverizada.

Artículo 585. Localización.

La localización de mecánicas automotrices, mecánicas en general, vulcanizadoras, lavadoras y lubricadoras, se sujetará a las siguientes condiciones:

1. En ningún caso se podrá utilizar el espacio público (aceras, calzadas, etc.), para actividades vinculadas con mecánicas, lubricadoras, lavadoras, vulcanizadoras, cambios de aceite y similares.
2. No podrán instalarse a menos de 100,00 m. de centros asistenciales, escuelas, colegios, cuarteles, iglesias, cines, mercados y edificios públicos, medidos desde el punto más desfavorable.
3. Las lubricadoras y los sitios destinados a cambios de aceite, no podrán localizarse en lugares en donde se determinen como: centros de aglomeración; identifique riesgos al ambiente; en quebradas, rellenos, taludes u otros lugares relacionados con su funcionamiento.

Artículo 586. Normas específicas.

Respecto a la capacidad de atención; los índices mínimos de cálculo serán los siguientes:

1. Lavadoras. Mayor a 30 m² de área útil del local.
2. Lubricadoras. Mayor a 30 m² del área útil del local.
3. Mecánica automotriz liviana. 20 m² por vehículo.
4. Mecánica automotriz semipesado. 30 m² por vehículo.
5. Mecánica automotriz pesada. 40 m² por vehículo.
6. Taller automotriz. 50 m² de área útil del local.
7. Mecánica general. 50 m² de área de trabajo.

Las Áreas mínimas para locales destinados a cambios de aceite y vulcanizadoras serán:

1. Cambios de aceite. De 20 a 50 m² de área útil del local.
2. Vulcanizadora artesanal. De 20 a 50 m² de área útil del local.
3. Vulcanizadora industrial. Mayor a 50 m² de área útil del local.

Contarán con los siguientes espacios mínimos: oficina, bodega, medio baño y lavamanos independiente en un área máxima de 20,00 m².

Artículo 587. Normas mínimas de construcción.

Los establecimientos destinados a mecánicas, vulcanizadoras, lavadoras y lubricadoras cumplirán con las siguientes normas mínimas:

1. Materiales. Serán enteramente construidos con materiales estables, con tratamiento acústico en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requiera.
2. Pisos. El piso será de hormigón o pavimento, puede ser recubierto con material cerámico antideslizante y de alto tráfico.
3. Cubiertas. Las áreas de trabajo serán cubiertas y dispondrán de un adecuado sistema de evacuación de aguas lluvias.
4. Rejillas. El piso deberá estar provisto de las suficientes rejillas de desagüe para la perfecta evacuación del agua utilizada en el trabajo, la misma que será conducida primeramente a cajas separadas de grasas antes de ser lanzadas a los canales matrices.
5. Revestimientos. Todas las paredes limitantes de los espacios de trabajo serán revestidos con materiales impermeables hasta una altura mínima de 1,80 m.
6. Cerramientos. Los cerramientos serán de mampostería sólida con una altura no menor de 2,50 m. ni mayor de 3,50 m.
7. Altura mínima. La altura mínima libre entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso en las áreas de trabajo no será inferior a 2,80 m.

Artículo 588. Servicios sanitarios.

Todos los establecimientos, estarán equipados con servicios sanitarios y vestidores con cancelas para los empleados. El número de piezas sanitarias estará de acuerdo a la siguiente relación:

1. Hasta 500.00 m² de terreno: un inodoro, un urinario, un lavamanos y una ducha con agua caliente.
2. Por cada 500.00 m², en exceso se sumará el número de piezas, indicado en el inciso anterior.

Artículo 589. Elevadores y rampas.

Para el funcionamiento de mecánicas en edificios de más de un piso existirán elevadores de vehículos o rampas cuya pendiente máxima será el 15% y un mínimo de 3,00 m.

Artículo 590. Adecuación o reubicación de establecimientos.

Los establecimientos que funcionan actualmente y no cumplan con las normas de esta sección, tendrán (dos) años de plazo, para su adecuación o reubicación al término del cual, la Autoridad Municipal, previa inspección ratificará su funcionamiento o procederá a aplicar las disposiciones pertinentes.

Artículo 591. Protección contra incendio.

Los establecimientos indicados en esta sección se construirán con materiales contra incendio, se aislarán de las propiedades colindantes con muros cortafuegos en toda su extensión a menos que no existan edificaciones a una distancia no menor de 6,00 metros.

Además, cumplirán con las disposiciones pertinentes de la sección referente a protección contra incendios y otros riesgos, de esta normativa.

SECCIÓN XIII.

Estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustible

Artículo 592. Objeto.

La presente normativa regulará los procesos de planificación, construcción, remodelación y funcionamiento de las edificaciones destinadas a la comercialización de derivados de petróleo.

Artículo 593. Alcance.

Los establecimientos autorizados a operar en el país en el campo de la comercialización de derivados de petróleo, que tengan como objeto el almacenamiento, llenado, trasiego y envío o entrega a distribuidores, serán construidos y adecuados de conformidad con la correspondiente Legislación de Hidrocarburos, el Reglamento Ambiental de Actividades Hidrocarburíferas (Decreto Ejecutivo 1215 – Registro Oficial N° 265 del 13 de febrero del 2001); el Procedimiento, Autorización, Factibilidad de Nuevos Centros de Distribución (Registro Oficial N° 111 del 29 de octubre del 2013) y la presente Normativa.

Artículo 594. Clasificación de los establecimientos.

Los establecimientos a que se refiere esta sección se clasifican de la siguiente manera:

1. Gasolineras.
2. Estaciones de servicio.
3. Depósitos y surtidores privados

Artículo 595. Definiciones.

A continuación, se exponen las siguientes definiciones:

1. Gasolineras. Establecimiento destinado para la venta al detal de gasolinas, diésel al público en general, suministrándolos directamente a través de surtidores.
2. Estaciones de servicio. Establecimientos que a más de incluir una gasolinera prestan uno o más de los siguientes servicios:
 - a. Lavado.
 - b. Engrasado.
 - c. Cambio de aceites.
 - d. Afinamiento de motores.
 - e. Alineación y balanceo.
 - f. Vulcanización al frío.
 - g. Venta de accesorios, productos y repuestos para vehículos.
 - h. Cualquier otra actividad comercial que preste servicio al automovilista, sin que interfiera en el normal funcionamiento del establecimiento.
 - i. Depósitos y surtidores privados. Surtidores de combustible o estaciones de servicio aislados y para uso privado o institucional que funcionarán en locales internos con prohibición expresa de extender dichos servicios al público.

Artículo 596. Condiciones del terreno.

El terreno propuesto para emplazar un centro de distribución no deberá ser relleno, ni ubicarse a cincuenta (50) metros como mínimo desde el lindero más próximo del terreno a quebradas, ríos, acequias, peñas, acantilados u otros que determinen riesgos como deslaves o desbordamientos.

Los terrenos situados en la zona urbana, donde vayan a instalarse estaciones de servicio y gasolineras, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Gasolineras:
 - Frente mínimo del terreno: 40,00 m.
 - Área mínima del terreno: 1 500,00 m².
2. Estaciones de servicio:
 - Frente mínimo del terreno: 50,00 m.
 - Área mínima del terreno: 2 000,00 m².

Los terrenos situados en la zona rural, donde vayan a instalarse estaciones de servicio y gasolineras, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Gasolineras:
 - Frente mínimo del terreno: 55,00 m.
 - Área mínima del terreno: 3 500,00 m².
2. Estaciones de servicio:
 - Frente mínimo del terreno: 55,00 m.
 - Área mínima del terreno: 4 500,00 m².

Artículo 597. Distancias mínimas de localización.

Las distancias especificadas en los siguientes incisos se medirán desde los centros geométricos de los lotes respectivos:

1. A 200,00 m. a partir del inicio-término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en dos o más niveles y túneles vehiculares.
2. A 150,00 m. de radio a partir del centro geométrico de los redondeles de tráfico.
3. A 200,00 m. de distancia respecto a establecimientos que se encuentren construidos, en construcción o aprobados, tales como: centros educativos, hospitales, mercados, cines, teatros, estadios, auditorios, centros comerciales, orfanatos, asilos, residencia de persona con capacidades especiales o menores de edad, establecimientos religiosos, centros deportivos, cuarteles, centros de rehabilitación social, etc., los mismos que impliquen concentraciones masivas de personas.
4. A 1.000,00 m. de terminales de almacenamiento y abastecimiento de combustibles líquidos derivados de hidrocarburos y biocombustibles, gas natural, estaciones de bombeo de petróleo y/o sus derivados, plantas envasadoras de Gas Licuado de Petróleo GLP.
5. A 500,00 m. de los centros de acopio que almacenan y expenden Gas Licuado de Petróleo GLP en cilindros a los depósitos de distribución.
6. A 200,00 metros de depósitos destinados para el almacenamiento, distribución y venta de GLP en cilindros al consumidor final.

7. A 500,00 m. de oleoductos, poliductos, gasoductos y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o derivados.
8. A 200,00 m. de estaciones o subestaciones eléctricas o líneas aéreas de transmisión de alta tensión.
9. A una distancia no menor de 50,00 metros de los cortes de vías, quebradas y rellenos.
10. A 150,00 m. del cruce o punto de llegada o enlace entre vías colectoras, arteriales y expresas.
11. En los lugares donde las líneas de distribución para servicios particulares o de alumbrado público sean aéreas, éstas deberán ser sustituidas por instalación subterránea hasta una distancia no menor a 20,00 m. de los límites de la gasolinera.
12. Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías menores a 15,00 m. de ancho.

Las distancias a que hacen relación los incisos del presente artículo se demostrarán en un plano de ubicación a escala 1:1000.

Artículo 598. Condicionantes y características para la construcción de gasolineras o estaciones de servicio.

En relación con la circulación y los accesos se observarán las siguientes disposiciones:

1. Las distancias mínimas entre ejes de accesos y salidas para vehículos serán 15,00 m. en vías arteriales y colectoras.
2. En las áreas urbanas, los anchos de accesos y salidas no podrán ser menores a 5,00 m., ni mayores a 8,00 m. medidos perpendicularmente al eje de estos. En zonas adyacentes a carreteras tendrán un ancho mínimo de 7,00 m. y de 10,00 m. como máximo.
3. En las vías arteriales principales exceptuando las ubicadas en las áreas urbanas, el ancho de ingreso y salida de vehículos será como mínimo 12,00 m. y máximo 15,00 m. Estas distancias se medirán desde el borde exterior de las aceras.
4. El radio de giro mínimo dentro de las estaciones de servicio o gasolineras será de 12,00 m. para vehículos de carga y autobuses; y de 6,00 m. para los demás vehículos.
5. El ángulo que forma el eje de la vía con los ejes de accesos y salidas no será mayor a 45° ni menor a 30°. Este ángulo se medirá desde el alineamiento del borde interior de la acera.
6. Las distancias de visibilidad significan que los vehículos que circulan por la carretera 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. Toda estación de servicio o gasolineras no podrá tener sobre la misma calle más de una entrada y una salida.
8. En los casos en que una gasolinera o estación de servicio se vaya a construir sobre rellenos éstos deberán ser compactados y controlados conforme lo exige la técnica en esta materia, para lo cual se requerirá un estudio de suelos que se presentarán para la obtención del permiso de construcción.
9. La capa de rodadura podrá ser de concreto reforzado o pavimento asfáltico. El adoquín de piedra o de hormigón será permitido excepto en la zona de expendio alrededor de las islas de surtidores, y deberá tener una pendiente mínima positiva de 1% desde la línea de fábrica.

10. El estacionamiento nocturno de vehículos en gasolineras y estaciones de servicio, sólo podrán operar en áreas específicas y aprobadas en el proyecto, que no impidan el despacho normal de los combustibles y de atención a los usuarios.

Artículo 599. Características de los tanques de almacenamiento.

Sin perjuicio de lo señalado en el Reglamento Ambiental de Operaciones Hidrocarburíferas (Acuerdo Ministerial N° 100; Registro Oficial N° 174 del 01 de abril del 2020), el diseño y construcción de los tanques de almacenamiento se sujetarán a las siguientes normas:

1. Los tanques serán subterráneos y protegidos exteriormente contra corrosión. Su diseño tomará en consideración los esfuerzos a que están sometidos, tanto por la presión del suelo como por las sobrecargas que deben soportar.
2. Las planchas de los tanques deberán tener un espesor mínimo de 4,00 milímetros para tanques de hasta 5.000 galones y de 6,00 milímetros para tanque entre 5 y 10.000 galones, serán enterrados a una profundidad mínima de 1,00 metro, las excavaciones serán rellenadas con material inerte como arena.
3. Si el caso lo requiere de acuerdo a lo que determine el estudio de suelos, los tanques serán ubicados dentro de una caja formados por muros de contención de mampostería impermeabilizada que evite la penetración de aguas y evite el volcamiento de tierras.
4. El borde superior de los tanques quedará a no menos de 0,30 m. del nivel de piso terminado y a no menos de 0,90 m. cuando exista posibilidad de tránsito vehicular. En casos especiales cuando se demuestre que el diseño de los tanques puede soportar cargas producidas por el tránsito, se podrá autorizar su instalación, sin necesidad de ajustarse a las normas antes descritas.
5. No se permitirá la instalación de tanques bajo calzada, ni en los subsuelos de los edificios.
6. La distancia de los tanques a los linderos o propiedades vecinas debe ser de 6,00 m. como mínimo y podrá ocupar los retiros reglamentarios. También debe retirarse 5,00 m. de toda clase de edificación propia del establecimiento.
7. Las cavidades que separan los tanques de las paredes de la bóveda serán llenadas con arena lavada o tierra seca compactada hasta una altura de 0,50 m. del suelo.
8. La descarga de los ductos de venteo no estará dentro de ninguna edificación, ni a una distancia menor de 5,00 m. a cualquier edificio.
9. Todo tanque debe poseer su respectivo ducto de venteo (desfogadero de vapores) con la boca de desfogue a una altura de 4,00 m. sobre el nivel de piso terminado, y situado en una zona totalmente libre de materiales que puedan originar chispas (instalaciones eléctricas, equipos de soldadura, etc.). El remate terminará en forma de T, o codo a 90°, y en los orificios irán telas metálicas de cobre o aluminio de 80 a 100 mallas por centímetro cuadrado. El extremo donde se une el tanque no irá a más de 25 milímetros introducidos en el mismo.

Artículo 600. Islas de surtidores.

En relación con las islas de surtidores se observarán las siguientes disposiciones:

1. Los surtidores deberán instalarse sobre isletas de protección, con una altura mínima sobre el pavimento de 0,15 m. y han de estar protegidos contra los impactos que puedan ocasionar los usuarios de las estaciones de servicio o gasolineras.

2. Deberán situarse a una distancia mínima de 6,00 m. contados a partir de la línea de fábrica, y a 10,00 m. de los linderos del terreno.
3. Deberán situarse a una distancia mínima de 6,00 m. de la zona de administración, y a 3,00 metros del área para tanques.
4. Deberán estar provistos de un dispositivo exterior que permita desconectarlos del sistema eléctrico en caso de fuego u otro accidente. Cuando el sistema opere por bombas a control remoto, cada conexión del surtidor deberá disponer de una válvula de cierre automático en la tubería de gasolina inmediata a la base del mismo, que funcione automáticamente al registrarse una temperatura de 80 °C o cuando el surtidor reciba un golpe que pueda producir rotura en las tuberías.
5. Todos los surtidores estarán provistos de conexiones que permitan la descarga de la electricidad estática.
6. Las zonas adyacentes a los surtidores o grupos de surtidores donde se detienen los vehículos para su servicio, estarán provistas de una cubierta (marquesina) cuya altura mínima será de 4,50 m. desde el nivel de piso acabado al cielo raso, la isla con su cubierta será considerada como área construida y será parte del coeficiente de ocupación del suelo.
7. Cuando tengan una misma alineación (colineales), la distancia mínima entre ellas será de 6,00 m. y de 8,00 m. para islas de diferente alineación o paralelas.
8. Los establecimientos que deseen instalar servicios adicionales de lavado de vehículos, lubricación y vulcanización, deberán ubicar los servicios conservando las distancias mínimas dispuestas en los artículos anteriores, debiendo prevalecer las normas de diseño de gasolineras. De preferencia estos servicios formarán un cuerpo diferente al de la gasolinera.
9. Cada isla deberá tener una cubierta cuya altura no será menor a 4,20 m., medidos desde la superficie de rodamiento, la misma que tendrá la extensión necesaria que permita cubrir a los surtidores y los vehículos que se estacionen para proveerse de combustible. La isla con su cubierta será considerada como área construida y será parte del coeficiente de ocupación de suelo (COS).

Artículo 601. Redes de drenaje.

Las redes de drenaje se diseñarán para proporcionar una adecuada evacuación de las aguas servidas, lluvias y vertidos accidentales de hidrocarburos y cumplirán con las siguientes disposiciones:

1. El tamaño mínimo de las tuberías subterráneas será de 100 milímetros y la profundidad mínima de enterramiento debe ser de 600 milímetros, medidos desde la generatriz 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 conectará a la red pública municipal, o en su defecto se asegurará, mediante tratamiento, un vertido no contaminante.
4. Las redes de drenaje permitirán separar, por una parte, las aguas contaminadas por hidrocarburos o susceptibles de serlo que se depurarán mediante separador de grasas, y, por otra parte, 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 o serán inalterables, resistentes e impermeables a los hidrocarburos; las redes de tubería serán herméticas.

Artículo 602. Instalación de bocas para llenado.

Las bocas de llenado tendrán las siguientes características:

1. Serán tuberías de acero galvanizado de 10 centímetros de diámetro (4 pulgadas) y estarán dotadas de tapas impermeables y herméticas, diferenciadas para cada producto.
2. Su instalación deberá situarse de tal manera que los edificios vecinos y de sus propias edificaciones, queden protegidos de cualquier derrame, y estarán ubicadas mínimo a 5,00 metros.
3. Las bocas de llenado estarán identificadas de acuerdo con el tipo de combustible para lo cual se pintará con los siguientes colores:
 - Azul: Gasolina eco país.
 - Blanca: Gasolina súper,
 - Amarillo: Diesel 1 y 2.
4. Deberán instalarse de tal manera que los edificios vecinos queden protegidos en caso de cualquier derrame.

Artículo 603. Instalaciones mecánicas.

El diseño de las instalaciones mecánicas se lo realizará de acuerdo con las mejores prácticas de ingeniería en estricto cumplimiento de todas las regulaciones, normativa y normas establecidas por:

1. American Petroleum Institute API. USA;
2. Liquid Petroleum Transportation Bipine System ANSI B31.4
3. Normativa ASME.

Sin embargo, como requisito mínimo se deberá cumplir la siguiente regulación:

1. Todas las tuberías y accesorios que formen parte de las instalaciones mecánicas que estén destinadas al transporte de combustible deberán ser de poliéster reforzado con fibra de vidrio.

Artículo 604. Instalaciones eléctricas.

Las instalaciones eléctricas de las gasolineras y estaciones de servicios, deberán sujetarse a las siguientes normas:

1. La acometida eléctrica se hará de forma subterránea y arrancará desde un poste de la Empresa Eléctrica. En él se colocará un ducto metálico rígido con un diámetro adecuado para el calibre y número de conductores y tendrá una altura no menor de 6,00 m. 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 puesto a tierra por medio de una varilla de cobre, y tendrá espacio para la instalación de los medidores de acuerdo con los requerimientos del local y normativa de la Empresa Eléctrica.
3. Toda la tubería será rígido-metálica en acero galvanizado pesado, con cajas de paso a prueba de: tiempo, gases, vapor y polvo (T.G.V.P.) y subterránea en el área de despacho de combustible. Antes de ingresar a la caja de conexiones eléctricas, tanto

- en los dispensadores, como en los surtidores de las bombas, se usarán sellos a prueba de explosión para evitar el paso de gases o de llamas al interior de la caja antes mencionada. Queda prohibido cualquier tipo de instalación temporal o improvisada.
4. Los cables eléctricos utilizados serán de doble aislamiento 600 V en los circuitos que lleguen al área de despacho de combustible y de descarga de tanqueros.
 5. Todo sistema eléctrico, incluyendo tapa y puertas de breakers, toma corriente, switches, interruptores y elementos afines se ubicarán a una distancia mínima de 5,00 metros de la descarga de ventilación, bocas de llenado e islas de surtidores.
 6. El interruptor principal se instalará en la parte posterior del edificio, protegido por un panel de hierro.
 7. Cada motor trasiego y surtidor tendrá circuito independiente con tubería rígida de acero galvanizado.
 8. Los equipos eléctricos deben operar a una temperatura inferior al punto de inflamación de vapores que pudiera existir en la atmósfera.
 9. Las lámparas utilizadas para la iluminación de las islas de surtidores y los anuncios publicitarios iluminados estarán a un mínimo de 3,00 metros de distancia de los tubos de ventilación y bocas de llenado.
 10. Además, todas las instalaciones eléctricas deberán cumplir con las normas de CONELEC; ARCONEL; Empresa Eléctrica; National Electric CODE (USA) y American Petroleum Institute API (USA).
 11. En general las instalaciones y construcciones de la gasolinera deberán cumplir con las distancias mínimas de seguridad establecidas para el efecto por el organismo regulador competente.

Artículo 605. Servicios.

Todas las gasolineras y estaciones de servicio, deberán instalar y mantener en permanente operación los siguientes servicios:

1. Servicios Higiénicos para clientes y público:
 - Un inodoro, un urinario y un lavamanos, para hombres.
 - Un inodoro, un lavamanos para mujeres.Las baterías sanitarias deberán cumplir con las condiciones de accesos y dimensiones mínimas para el uso de discapacitados.
2. Servicios Higiénicos para empleados: Un inodoro, un urinario, un lavamanos y ducha con agua caliente y vestidor con cancelas.
3. Surtidores de agua, con instalación adecuada para la provisión directa del líquido a los radiadores.
4. Servicio de provisión de aire para neumáticos y el correspondiente medidor de presión.
5. Se recomienda la existencia de por lo menos un teléfono con fácil acceso en horas de funcionamiento de la gasolinera, para facilitar las llamadas de auxilio en casos de emergencia y gabinetes de primeros auxilios debidamente abastecidos.
6. Se permitirá la habitación del guardián totalmente construida de material incombustible. Esta debe tener una salida independiente a la vía pública y una distancia no menor de 5,00 m. de los depósitos de combustible o materiales inflamables.
7. Se permitirá el funcionamiento de una cafetería, siempre y cuando se construya a una distancia de 10,00 m. de cualquier instalación destinada a la descarga de combustibles y a 20,00 m. del surtidor más cercano.

Artículo 606. Lavado y lubricado.

El servicio de lavado y lubricado 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. Las áreas de engrasado y pulverizado deberán estar ubicadas bajo cubiertas de altura mínima necesaria para evitar la emanación de residuos a la atmósfera, en el caso de adosamientos deberá contar con muros de protección perimetrales.
2. Los cajones destinados a estos servicios deben tener como medidas mínimas 4,00 m. de ancho por 9,00 m. de fondo y altura de 5,20 m. para automóviles y camiones.
3. Todos los muros y mampara deben estar recubiertos con material lavable, a una altura mínima de 2,50 m.
4. Las aguas recolectadas en estas zonas deberán pasar por un sistema eliminado de arenas, grasas y aceites, antes de continuar hacia la red interna de drenaje. Se instalará un sistema de arenoso y trampa de grasas por un cajón lavado y engrasado.
5. Toda el área de estos servicios, será pavimentada con materiales antideslizantes, impermeables y resistentes a los hidrocarburos, y las redes de drenaje se sujetarán a lo dispuesto anteriormente para las gasolineras.
6. Los servicios de lavado contarán con un sistema de reciclaje de agua.
7. Los servicios de vulcanización se deberán ubicar a una distancia mínima de 6,00 m. de los tubos de ventilación, bocas de llenado y surtidores.

Artículo 607. Protección ambiental.

En cuanto a la protección ambiental, las estaciones de servicio y gasolineras cumplirán con las siguientes disposiciones:

1. Informe favorable de la Unidad de Gestión Ambiental.
2. Se instalarán cajas separadoras de hidrocarburos para controlar los derrames de combustible en áreas de tanques, surtidores, así como para las descargas líquidas del lavado, limpieza y mantenimiento de instalaciones.
3. Se instalarán rejillas perimetrales y sedimentadoras que se conectarán a los separadores de hidrocarburos, las mismas que recogerán todas las descargas líquidas no domésticas del establecimiento.
4. Los residuos recolectados en los separadores de hidrocarburos y/o en labores de limpieza y mantenimiento de las instalaciones, deberán ser recolectados en tanques adecuadamente cerrados con tapas, dispuestos a los respectivos distribuidores de combustible y lubricantes.
5. Se prohíbe la evacuación hacia la vía pública, acera o calzada, de cualquier efluente líquido procedente de las actividades de las gasolineras o estaciones de servicio.
6. En caso de existir fuentes generadoras de ruido (compresores, ventiladores, equipos mecánicos, etc.) las áreas donde se ubiquen las mismas deberán ser aisladas acústicamente.

Artículo 608. De las normas de seguridad.

Las estaciones de servicio y gasolineras cumplirán con las normas de protección contra incendios que constan en la sección referida a la protección contra incendios y otros riesgos, de la presente normativa y se sujetarán a las disposiciones que a continuación se detallan:

1. Los tanques deberán tener una etiqueta de identificación conteniendo:

- Fecha de construcción.
 - Constructor.
 - Espesor de la plancha.
 - Capacidad total.
2. Junto a los tanques de almacenamiento se harán pozos de monitoreo de vapor de agua (dependiendo del nivel freático). Estos pozos serán chequeados periódicamente por medio de sistemas electrónicos o manual, para detectar eventuales fugas de tanques o tuberías.
 3. Los tanques contarán con los accesorios y dispositivos necesarios para efectuar la carga, ventilación y medición del mismo.
 4. Los tanques se someterán a pruebas hidrostáticas a una presión de 34 KVA, rayos X, ultrasonido o líquido penetrante. Así mismo se deberán anclar para impedir eventuales empujes verticales del subsuelo a tanques vacíos, cuando el nivel freático se encuentre a menos de 3.50 m. del nivel del terreno.
 5. En los puntos de llenado de tanque habrá un contenedor para eventuales derrames, con capacidad de 20 litros, el mismo que tendrá un dispositivo para que, en el caso que de esto ocurra todo lo contenido vaya al tanque.
 6. Si la interrupción de tanques fuese temporal y no se tratase de reparaciones, se procederá solamente al sellado del tanque o tanques; si se abandonare el uso definitivo de cualquiera de los tanques, se procederá a llenarlo con una sustancia no inflamable, debiendo además notificar a la Unidad de Gestión Ambiental.
 7. Los surtidores serán electrónicos y tendrán por cada manguera una válvula de emergencia. Todos los surtidores estarán provistos de conexiones que permitan la descarga de la electricidad estática.
 8. Las instalaciones eléctricas y motores serán a prueba de explosión.
 9. Los surtidores serán dotados de válvulas de seguridad que cierren el paso de combustible en el caso de algún choque contra el surtidor.
 10. El equipo electrónico, las guías y lámparas que se usen dentro de las fosas de lubricación y otros lugares deberán ser a prueba de explosión.
 11. El trasiego de los líquidos inflamables desde los camiones cisternas a los depósitos, se efectuará por medio de mangueras con conexiones de ajustes herméticos que no sean afectadas por tales líquidos y que no produzcan chispas por roce o golpe.
 12. En las gasolineras y estaciones de servicio solo podrán almacenarse los accesorios permitidos por la presente normativa y lubricantes que se encuentren adecuadamente envasados.
 13. Los residuos de aceites que procedieron de vaciados de los correspondientes compartimientos de los motores, debe almacenarse en cilindros cerrados, los residuos de aceite, combustible residual y más materiales líquidos o semilíquidos de derivados de petróleo no podrán ser evacuados a través de las alcantarillas sanitarias o pluviales.
 14. Cuando ocurriere cualquier derrame de combustibles al haberse abastecido algún vehículo, el derrame debe secarse inmediatamente antes de permitir que el conductor ponga en marcha el vehículo. Los elementos de limpieza que se usen para secar derrames, deben depositarse en un recipiente de metal con tapa, y deben ser evacuados lo antes posible.
 15. El transporte de gasolina se hará siempre en camiones cisternas debidamente acondicionados y con cada compartimiento precintado. El conductor del camión y otra persona responsable permanecerá a cargo de la operación de trasiego durante todo el tiempo que ella dure, provisto de un extintor del tipo polvo químico o de otro

adecuado para combustibles de petróleo. Los camiones cisternas deben trasegar la gasolina dentro de los linderos del establecimiento, de modo que no interfiera al tráfico de peatones y vehículos.

16. Se prohíbe el expendio de gasolina en envases sin tapa.
17. Se prohíbe el uso de gasolina para fines de limpieza y su almacenamiento en recipientes abiertos.
18. Si no existe un hidrante a menos de 100.00 m. de la estación de servicio o gasolinera, se deberá instalar uno como mínimo. Deberá suministrar un caudal mínimo de 1.000 litros por minuto y una presión mínima de 1,5 bares. Si el hidrante no se puede abastecer de la red local, se deberá disponer de una cisterna con un depósito de reserva para incendios, que contará con una bomba de impulsión que se pondrá en marcha automáticamente al conectarse una manguera, suministrará un caudal establecido anteriormente y con una duración de 30 minutos.
19. Estarán dotados como mínimo de 3 extintores.
20. Todo el personal de las gasolineras y estaciones de servicio debe conocer el uso y manejo de equipos contra incendio.
21. En las gasolineras y estaciones de servicio, los combustibles: gasolina y diésel se almacenarán en los tanques de conformidad con lo especificado en el artículo (Características de los tanques de almacenamiento) de esta Normativa. Se prohíbe en los establecimientos de la gasolinera cualquiera que estos fueren, almacenar o conservar combustibles en tambores, tanques móviles o transportables, tarros y otros envases, aun cuando éstos sean herméticos.

Artículo 609. Centros de acopio de GLP (gas licuado de petróleo).

Se considera para la presente normativa como centro de acopio, aquellos centros de almacenamiento mayor a 3000 cilindros de 15 kilos y centros de distribución a aquellos que permitan abastecimiento menor a 500 cilindros de 15 kilos. Estas instalaciones deberán cumplir con lo dispuesto en la presente normativa respecto a las distancias mínimas para la localización de gasolineras y estaciones de servicio y aquellas que se determinen en coordinación con la Dirección Nacional de Hidrocarburos:

1. Estos locales deberán estar contruidos con materiales incombustibles y tendrán ventilación natural a fin de evitar la acumulación del GLP en el área de almacenamiento el piso será de materiales no absorbentes y no deberán comunicarse con desagües, alcantarillas.
2. Las construcciones serán de un solo piso; los materiales de las paredes y el techo podrán ser de tipo ligero y no inflamable. Si fueren de tipo pesado, deberán contar con aberturas convenientes para el escape de ondas en caso de explosión.
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 conveniente 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, parqueaderos y demás dependencias, así como de los predios vecinos.
9. Deberán contar con un extintor de 15 Kg. de capacidad de polvo químico por cada 2000 Kg. de GLP almacenados.
10. En caso de que el área de almacenamiento esté situada en alguno de los linderos del predio, deberá aislarse de éste por medio de paredes cortafuegos de altura no menor a 2,20 metros.
11. El área mínima para el funcionamiento de un centro de acopio será de 2000 m².
12. En los centros de acopio de GLP se colocarán letreros con las siguientes leyendas:
 - PROHIBIDO FUMAR
 - PELIGRO GAS INFLAMABLE
 - PROHIBIDA LA ENTRADA A PERSONAS PARTICULARES

Artículo 610. Depósitos de distribución de GLP (gas licuado de petróleo).

Los depósitos de distribución de GLP contarán con las instalaciones eléctricas estrictamente necesarias y a prueba de explosión.

1. Las áreas de almacenamiento se asentarán en lugares que tengan suficiente ventilación. No tendrán comunicación directa con otros locales ubicados en el subsuelo a fin de evitar concentraciones peligrosas de GLP en estos sitios bajos.
2. Estarán dotados como mínimo de 3 extintores de polvo químico de 5 Kg. de capacidad cada uno.
3. Estos locales serán construidos con materiales incombustibles. Los pisos serán completamente horizontales, de materiales no absorbentes y no deberán comunicarse con desagües, alcantarillas, y otros.
4. El área mínima para el funcionamiento de un depósito de distribución de GLP será de 150 m² y una altura mínima de 2,40 metros.
5. Los locales destinados a depósitos de distribución de GLP sólo podrán ubicarse en locales construidos de un solo piso.
6. En los depósitos de distribución de GLP se colocarán letreros con las siguientes leyendas:
 - PROHIBIDO FUMAR
 - PELIGRO GAS INFLAMABLE
 - PROHIBIDA LA ENTRADA A PERSONAS PARTICULARES

Artículo 611. Instalaciones centralizadas de GLP (gas licuado de petróleo).

En el caso de implementar una instalación centralizada de gas licuado de petróleo (GLP) se usarán tanques fijos de gas, debiendo cumplir con las siguientes especificaciones:

1. Deberán ubicarse en la parte externa de los edificios, en un lugar exclusivo para este fin.
2. El lugar deberá garantizar el máximo de seguridad, suficiente ventilación, fácil acceso, y se observarán las distancias de seguridad correspondientes.
3. El área de almacenamiento será de material no inflamable, y en radio mínimo de 3,00 metros no existirán materiales de fácil combustión.
4. Se tomarán las debidas medidas de seguridad, colocando en las proximidades de la instalación un extintor de polvo químico seco de por lo menos 10 Kg. de capacidad y un letrero con la leyenda "PELIGRO GAS INFLAMABLE".
5. No se podrá instalar tanques de GLP en sótanos, ni en pisos altos o azoteas en los que exista construcción habitada por debajo.
6. Los tanques fijos horizontales serán colocados sobre bases de hormigón y mampostería sólida, capaces de resistir el peso del tanque lleno de agua. En el caso de tanques subterráneos, éstos deben colocarse a nivel, sobre una fundición de tierra firme y rodeados de tierra o arena firmemente apisonada.
7. Se fijarán a su base para garantizar su estabilidad y seguridad, permitiendo la libre dilatación sin causar excesiva concentración de esfuerzos.
8. Estarán apoyados por lo menos en dos puntos, debiendo protegerse las áreas de contacto de la corrosión.
9. Pueden estar provistos de monturas de acero diseñadas para el montaje sobre bases de hormigón, con la base superior plana o instalarse directamente sobre bases de hormigón que se ajusten a su contorno.
10. Contarán con una adecuada conexión a tierra por las descargas de electricidad estática.
11. Serán de color blanco para evitar la corrosión y proporcionar una protección reflectora del calor.
12. Todo tanque estará provisto de dos medidores de nivel de líquido con sistemas diferentes e independientes, válvulas de seguridad, manómetros y termómetros.
13. Deberán tener junto a la salida un regulador de presión que permita controlar que la presión en la línea no sobrepase de 1,5Kg/cm².
14. La capacidad individual de los tanques cilíndricos no será superior a 220.00 m³ de agua, pudiendo instalarse grupos de hasta 6 tanques. La separación mínima entre tanques será igual a 1/4 de la suma de sus diámetros de igual manera será la separación entre grupos de tanques.

Tuberías y accesorios: Las tuberías y accesorios se sujetarán a las siguientes especificaciones:

1. Las tuberías cuyo diámetro nominal alcance hasta 1,27 centímetros serán de cobre tipo K o L, bronce o acero sin costura. Las de diámetro superior a 1,27 m. serán de acero sin costura y para soportar altas presiones de trabajo.
2. Las tuberías serán soldadas con suelda autógena o eléctrica y por personal calificado.
3. Las conexiones de las tuberías y accesorios serán hechas con el empleo de suelda fuerte de materia de fusión sobre los 540 °C y/o mediante conexiones de acero forjado.
4. Cuando las tuberías deban ir enterradas, éstas se colocarán a profundidades mínimas comprendidas entre los 0,40 metros y 0,70 metros debiendo estar protegidas convenientemente para evitar la corrosión, cubriéndolas con arena dulce por lo menos en un espesor de 0,10 metros. Sobre la arena de cobertura se colocará arena de ladrillos o una malla de hierro galvanizado para efectos de señalización.

5. Las tuberías de GLP se instalarán a una distancia de por lo menos 0,50 metros de las instalaciones de agua potable, de energía eléctrica o de teléfonos que tengan un recorrido paralelo a dichas tuberías. En los cruces de las tuberías de GLP y las de agua, éstas deberán estar ubicadas por lo menos a 0,20 m. debajo de las primeras.
6. En los tramos largos de tubería situados entre dos válvulas de bloqueo, se colocarán válvulas de seguridad calibradas para descargar a la presión de diseño de la tubería.
7. Se recomienda utilizar la mínima cantidad posible de empates y conexiones para evitar el riesgo de escapes.
8. Las redes externas no podrán pasar por ductos para aire y desperdicios, chimeneas, pozos para ascensores, reservorios de agua, canalizaciones y compartimentos sin suficiente ventilación.
9. Las tuberías podrán ser cubiertas por materiales de albañilería, solamente después de haber sido sometidas a las respectivas pruebas.

SECCIÓN XIV

Estacionamientos y edificios de estacionamientos

Artículo 612. Alcance.

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

Artículo 613. Clasificación de estacionamientos.

Los estacionamientos vehiculares deberán considerarse como parte de la vialidad, ya sea que éste se encuentre en la calle, dentro o fuera del carril de circulación o dentro de los predios o edificaciones.

Los estacionamientos públicos se clasifican para efectos de su diseño, localización y según el tipo de vehículos en los siguientes grupos:

1. Estacionamientos para vehículos menores como motocicletas y bicicletas.
2. Estacionamientos para vehículos livianos: automóviles, jeeps, camionetas.
3. Estacionamientos para vehículos de transporte público y de carga liviana: buses, busetas y camiones rígidos de 2 y 3 ejes.
4. Estacionamientos de vehículos de carga pesada destinados a combinaciones de camión, remolque o tractocamión con semi remolque o remolque.

Los sistemas de estacionamientos de vehículos pueden diseñarse principalmente de la siguiente forma:

1. Estacionamientos dentro del lote para la vivienda.
2. Estacionamientos en la vía pública.
3. Estacionamientos en espacios específicos (en playa o edificios).

Artículo 614. Estacionamientos en la vía pública.

Los estacionamientos localizados en la vía pública se regirán conforme a los lineamientos establecidos sobre las características geométricas de los diferentes tipos de vías. Los estacionamientos pueden diseñarse en cordón o en batería.

Artículo 615. Estacionamientos en sitios específicos.

En bahía: el área de estacionamiento debe estar estrictamente delimitada y señalizada. La delimitación de las bahías no debe interrumpir los cruces peatonales, las rampas para personas con discapacidad o movilidad reducida, el acceso a predios privados o a la disposición del mobiliario urbano y la arborización. Deben continuar con el mismo diseño y material de la acera, como mínimo 0,10 m. por debajo del nivel de ésta y con una pendiente máxima del 3 % hacia la vía. Los estacionamientos no deben interrumpir la circulación de la acera al paso cebra y de ésta a la otra acera. En los accesos en que se cree una isla para separar la zona de parqueo de la vía, ésta debe tener un ancho mínimo de 2,50 m.

Artículo 616. Normas para edificios de estacionamiento.

Todo espacio destinado para estacionamiento debe disponer de una reserva permanente de lugares destinados para vehículos que transporten o pertenezcan a personas discapacitadas o con movilidad reducida a razón de una plaza por cada 25 lugares o fracción.

Los lugares destinados a estacionamientos para personas con discapacidad y movilidad reducida, deben ubicarse lo más próximo posible a los accesos de los espacios o edificios servidos por los mismos, preferentemente al mismo nivel de éstos. Para aquellos casos donde se presente un desnivel entre la acera y el pavimento del estacionamiento, el mismo debe salvarse mediante vados de acuerdo con lo indicado en la NTE INEN 2 245.

Los lugares destinados a estacionamiento deben estar señalados horizontalmente y verticalmente con el símbolo de personas con discapacidad de forma que sean fácilmente identificados a distancia. Estas señalizaciones deben estar de acuerdo con lo indicado en las NTE INEN 2 239 y 2 240.

Artículo 617. Entradas y Salidas.

Los estacionamientos públicos deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Zona de transición. Las edificaciones que por su ubicación no estuviesen afectadas por retiros frontales a la vía pública o pasajes, deberán prever a la entrada y salida de vehículos, una zona de transición no menor a 3.50m de longitud, medidos desde la línea de fábrica hasta el inicio de la rampa y se deberá garantizar la visibilidad del conductor del vehículo hacia la vía y a peatones.
2. Número de carriles. Los carriles para entradas o salidas de vehículos serán de (2) dos cuando el estacionamiento albergue a más de 25 puestos.
3. Anchos mínimos de carriles. Los estacionamientos deberán tener los carriles separados por una franja o bordillo de 15 centímetros de base x 15 centímetros de altura, perfectamente señalados, con un ancho mínimo útil de 2,50 metros por carril y una banda independiente para peatones.
4. Señal de alarma luminosa. Toda edificación que al interior del predio tuviere más de cuatro puestos de estacionamiento, deberá instalar a la salida de vehículos una señal de alarma luminosa y sonora. Esta será lo suficientemente visible para los peatones de manera tal que indique el instante de salida de los vehículos.
5. Uso de retiros. Los retiros hacia la vía pública y pasajes no podrán ocuparse en los siguientes casos:

- A nivel de planta baja, con espacios de estacionamientos cubiertos ni rampas de entrada y salida de vehículos, permitiéndose la utilización de rampas en el retiro, solamente en casos excepcionales, cuando la dimensión del terreno lo justifique y bajo autorización expresa de la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
- A nivel de subsuelo, con espacios de estacionamientos ni circulares de vehículos en los retiros con frente a las vías principales de la ciudad. Sólo podrá utilizarse en casos excepcionales debidamente autorizados por la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Artículo 618. Circulaciones para vehículos.

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

1. Circulaciones vehiculares. Los estacionamientos deberán tener sus circulaciones vehiculares independientes de las peatonales.
2. Las rampas tendrán una pendiente máxima del 15 %, con tratamiento de piso antideslizante y un ancho mínimo por carril de 2,50 m. en las rectas y de 3,50 m. en las curvas. Sin embargo, la pendiente podrá aumentarse hasta el 18 % en tramos cortos no mayores de 6,00 m. de longitud, siempre y cuando se atenúen las pendientes en los empalmes con rampas no mayores al 9 % en una longitud mínima de 2,40 m.
3. El radio de curvatura mínimo medio al eje de la rampa, será de 4,50 metros. Cuando existan dos carriles juntos se considerará el radio de curvatura del carril interior. Pendiente máxima de las rampas con estacionamiento en la propia rampa: 6%. Las columnas y muros que limitan pasillos de circulación deberán tener una protección permanente de 0,30 metros x 0,15 metros sin aristas vivas. Altura máxima de edificación con rampas: no podrán exceder los siete pisos, cuando el sistema de circulación vehicular sea a través de rampas.
4. Dimensiones para rampas helicoidales. Radio de giro mínimo al eje de la rampa (del carril interior) 7,50 m. Ancho mínimo del carril interior 3,50 metros. Ancho mínimo del carril exterior 3,20 m. Sobre elevación máxima: 0,1 m/m. Altura mínima de guarniciones centrales y laterales 0,15 metros. Anchura mínima de aceras laterales: 0,30 m. en recta y 0,50 m. en curvas. En rampas helicoidales, una al lado de la otra, la rampa exterior se deberá destinar para subir y la interior para bajar. La rotación de los vehículos es conveniente que se efectúe contrario al movimiento de las manecillas del reloj.

Artículo 619. Protecciones en los puestos.

Los puestos de estacionamientos públicos deberán disponer de topes de 0,15 m. de alto, separados 0,80 m. del límite del mismo. Los puestos de estacionamiento contarán con topes de 0,15 m. de alto, a una distancia mínima de 1,20 m. cuando existan antepechos o muros frontales.

Artículo 620. Circulaciones peatonales.

En los edificios para estacionamientos, los usuarios una vez que abandonan los vehículos, se convierten en peatones y utilizarán escaleras o ascensores los mismos que deberán cumplir las especificaciones relacionadas a ascensores y escaleras de esta normativa, cuando el edificio tenga más de tres plantas incluyendo la planta baja.

Artículo 621. Áreas de espera para recepción y entrega de vehículos en estacionamientos públicos.

Los estacionamientos tendrán áreas de espera cubiertas para los usuarios, ubicadas a cada lado de los carriles y deberán tener una longitud mínima de 6,00 m. y un ancho no menor de 1,20 m. El piso terminado estará elevado 15 cm. sobre el nivel de tales carriles.

Artículo 622. Caseta de control.

En los estacionamientos habrá una caseta de control, junto al área de espera para el público, con una superficie mínima de 2,00 m².

Artículo 623. Altura libre mínima.

Las construcciones para estacionamientos públicos tendrán 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 será de 2,20 m.

Artículo 624. Dimensiones mínimas para puestos de estacionamientos.

Las dimensiones y áreas mínimas requeridas para puestos de estacionamientos se regirán según la forma de colocación de los mismos, de acuerdo a la tabla que se indica a continuación.

Tabla 20. Dimensiones mínimas para estacionamientos.

Estacionamiento	A (m)	B (m)	C (m)	Área de vehículos (m2)
En 45°	3,40	5,00	3,30	28,20
En 30°	5,00	4,30	3,30	34,00
En 60°	2,70	5,50	6,00	28,00
En 90°	2,30	5,00	6,00	25,30
En paralelo	6,00	2,40	3,30	34,20

Artículo 625. Anchos mínimos de puestos de estacionamientos.

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

Tabla 21. Anchos mínimos para puestos de estacionamiento

Lugar de emplazamiento para automóviles normales.	Dimensiones (m)
Abierto para todos los lados o contra un obstáculo.	5,00 x 2,30
Con pared en uno de los lados.	5,00 x 2,60
Con pared de ambos lados (box).	5,00 x 2,80
Personas con discapacidad.	5,00 x 3,50

Artículo 626. Colocación de vehículos en fila.

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

Artículo 627. Protecciones.

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

Artículo 628. Circulaciones para vehículos.

Los estacionamientos deberán tener sus circulaciones vehiculares independientes de las peatonales.

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

Artículo 629. Señalización.

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

1. Altura máxima permisible.
2. Entradas y salidas de vehículos.
3. Casetas de control.
4. Sentido de circulaciones y rampas.
5. Pasos peatonales.
6. Divisiones entre puestos de estacionamiento.
7. Columnas, muros de protección, bordillos y topes.
8. Nivel, número de piso y número del puesto.

Artículo 630. Ventilación.

La ventilación en los estacionamientos podrá ser natural o mecánica.

1. Ventilación natural. - El área mínima de vanos para ventilación natural, será del 10% del área del piso correspondiente.
2. Ventilación mecánica. - Cuando no se cumpla con la disposición anterior, la ventilación podrá ser mecánica, para extraer y evitar la acumulación de gases tóxicos, especialmente en las áreas destinadas a la entrega y recepción de vehículos. El proyecto de ventilación mecánica será sometido a aprobación, conjuntamente con los planos generales de la edificación.

Artículo 631. Servicios sanitarios.

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

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

3. Se considerará además la localización de servicios sanitarios para personas con discapacidad y movilidad reducida.

Artículo 632. Estacionamientos de servicios exclusivo que no sean de carácter público.

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

Artículo 633. Estacionamiento en terrenos baldíos.

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

Artículo 634. Estacionamientos fuera del predio.

Las edificaciones que no pudieren emplazar el total o parte de los estacionamientos exigidos dentro del predio donde se levante la construcción, podrán hacerlo en otro, situado a una distancia máxima de cien metros (200 m.) medidos desde el acceso principal del edificio. Esta norma se aplicará únicamente en el caso de que el terreno fuera de propiedad del o de los dueños del edificio.

Artículo 635. Protección contra incendios.

Los establecimientos cumplirán con todas las disposiciones pertinentes contempladas en la sección referente a la protección contra incendios y demás normas relacionadas.

SECCIÓN XV. Edificios destinados al culto

Artículo 636. Alcance.

Las edificaciones destinadas al culto, a más de las normas de esta sección, cumplirán todas las disposiciones especificadas en la sección referente a salas de espectáculos de la presente normativa.

Artículo 637. Área de la sala.

El área de la sala de estos locales se calculará a razón de dos asistentes por metro cuadrado.

Artículo 638. Volumen de aire.

El volumen total mínimo de la sala se calculará a razón de 2,50 m³ de aire por asistente.

Artículo 639. Altura libre mínima.

La altura mínima en cualquier punto de la sala, medida desde el nivel del piso al cielo raso, no será menor a 3,00 metros libres.

Artículo 640. Locales anexos.

Todos los locales anexos a la sala, tales como: habitaciones, conventos, salas de congregaciones, locales de enseñanza y otros afines, cumplirán con todas las disposiciones de la presente normativa, que les sean aplicables.

Artículo 641. Estacionamientos.

El número de puestos de estacionamientos por área útil de edificaciones destinados a culto se calculará de acuerdo a lo especificado en la sección referente a estacionamientos y edificios de estacionamientos de esta normativa.

SECCIÓN XVI.**Cementerios, criptas, salas de velación y funerarias****Artículo 642. Calidad espacial.**

Todos los locales funerarios (cementerios, criptas, salas de velación y funerarias) deberán tener ventilación equivalente al 30 % de la superficie de cada ventana, en áreas ubicadas en subsuelos siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de ventilación natural, se debe recurrir a una ventilación mecánica que incluya un proceso de purificación de aire antes de su salida al exterior.

Los locales deben tener una adecuada iluminación y ventilación. Cuando no existan ventanas al exterior, se debe contar con iluminación artificial y deberá estar dotado de ventilación mecánica.

Se considerará además lo establecido en la sección referente a iluminación y ventilación de locales.

Artículo 643. Disposiciones específicas para cementerios.

Los cementerios deberán contemplar el 60 % del área para caminos, jardines e instalaciones de agua, luz y alcantarillado.

Los terrenos donde se ubiquen cementerios deberán ser secos, estar constituidos por materiales porosos y el nivel freático, debe estar como mínimo a 2,50 m. de profundidad.

Los cementerios deberán estar localizados en zonas cuyos vientos dominantes soplen en sentido contrario a la ciudad y en las vertientes opuestas a la topografía urbana, cuyas aguas del subsuelo no alimenten pozos de abastecimiento y dichas áreas no sean lavadas por aguas lluvias, que escurran a los cursos de aguas aprovechables para abastecimiento de las ciudades.

Todo cementerio deberá estar provisto, de una cerca de ladrillo o bloque de por lo menos 2,00 m. de altura, que permita aislarlo del exterior.

Artículo 644. Retiros.

Los cementerios deben poseer un retiro mínimo de 10,00 m. en sus costados, el que puede utilizarse con vías perimetrales.

Artículo 645. Circulación.

Las circulaciones sujetas a remodelación (accesos, caminerías, y andenes) utilizarán materiales antideslizantes tanto en seco como en mojado y mantendrán las secciones ya existentes. Las circulaciones en cementerios tendrán las siguientes secciones:

Tabla 22. Secciones en circulaciones en cementerios.

Tipo de circulación	Sección (m)
Circulaciones interiores en mausoleos familiares	1,80
Circulaciones entre tumbas	1,80
Circulaciones entre columbarios	1,80
Circulaciones entre nichos de inhumación	2,60
Circulación entre sectores	2,60
Circulación entre tumbas, cuya posición es paralela al camino	1,20
Circulaciones mixtas (vehiculares y peatonales) de acceso perimetral bidireccional	8,00 (*)

(*): 5,00 metros de calzada y 1,50 metros de veredas a cada lado.

Las distancias de los nichos hacia los estacionamientos o vías perimetrales no excederán de 180,00 m. Las tumbas no pueden distar más de 60,00 m. de la vía peatonal más cercana.

Artículo 646. Espacios por zonas y dimensiones.

Las salas de velación y funerarias contarán con los siguientes espacios distribuidos por zonas: zona administrativa, zona de comercio funeral, zona de velación y afines, equipamiento para tanatopraxis, zona de servicios, zona de estacionamientos y espacio para capilla.

Artículo 647. Zona administrativa.

La zona administrativa contará con:

1. Gerencia: 6,00 m² de área de construcción, con un lado mínimo de 2,00 m.
2. Archivo: 6,00 m² de área de construcción, con un lado mínimo de 2,00 metros.
3. Secretaría–espera: 18,00 m² de área de construcción.
4. Servicios sanitarios: 2,40 m² de área de construcción.

Artículo 648. Zona de comercio funeral – servicios opcionales.

La zona de comercio funeral y servicios opcionales dispondrá de:

1. Venta de cofres: 16,00 m² de área de construcción, con un lado mínimo de 3,00 metros.
2. Venta de flores: 7,80m².
3. Venta de lápidas: 7,80 m².
4. Servicios opcionales:
 - Crematorio
 - Depósito de jardinería
 - Vivero
 - Comedor de empleados del cementerio
 - Capilla, sacristía, servicios sanitarios.

Artículo 649. Zona de velación y afines.

La zona de velación y afines estará conformada por:

1. Sala de velación: 60,00 m² de área de construcción, la altura mínima será de 3,50 m.
2. Sala de descanso: 9,60 m² de área de construcción.

3. Sala de preparación del cadáver (en caso de no existir la sala tanatopráctica): 9,00 m². de área de construcción, el lado mínimo será de 3,00 m.

Artículo 650. Zona de inhumaciones.

La zona de inhumaciones estará conformada por:

1. Criptas.
Los espacios destinados a criptas deben contar con circulaciones que permitan el giro de los cofres en hombros y no deben ser menores a 2,60 metros de ancho.
2. Nichos destinados a inhumación.
 - Adultos: Ancho de 0,70 m. x 0,65 m. de alto y 2,10 m. de profundidad (medidas internas).
 - Niños: Ancho de 0,70 m. x 0,65 m. de alto y 1,60 m. de profundidad (medidas internas).
 - Nichos para exhumación Ancho de 0,70 m. x 0,65 m. de alto y 0,70 m. de profundidad. Los nichos se taparán inmediatamente después de la inhumación con un doble tabique de hormigón.
3. Columbarios: Ancho de 0,40 m. x 0,40 m. de alto y 0,40 m. de profundidad.
4. Tumbas o fosas: Las inhumaciones podrán realizarse con una profundidad de 2,00 m. libres desde el borde superior del ataúd hasta el nivel del suelo cuando el enterramiento se realiza directamente en tierra. Con un espaciamiento de 1,50 m. entre unas y otras; y con la posibilidad de enterrar dos cofres (uno sobre otro) en la misma tumba. Las tumbas prefabricadas en hormigón armado, con una tapa sellada herméticamente, podrán encontrarse a 0,40 metros por debajo del nivel del suelo. Para estas tumbas, se contará con dos tuberías: la una conjunta para descenso de líquidos y la otra individual para ventilación de gases al exterior. Podrán colocarse los ataúdes uno sobre otro, separados con planchas de hormigón selladas herméticamente. Las tumbas, tendrán una fuente recolectora de líquidos, de una profundidad de 0,25 m. libres, fundida en la cimentación. La misma contendrá una combinación de materiales denominada SEPIOLITA, conformada por carbón, cal, cementina, en capas de 5,00 centímetros cada una.
5. Osarios: Ancho de 2,00 m x 2,00 m. y 10,00 m. de profundidad.
6. Fosas comunes: El área destinada a fosas comunes contempla un 5% del área total del terreno, dispuesta con una capa impermeable y un pozo de hormigón, para tratar los líquidos y las materias en descomposición.

Artículo 651. Equipamiento para tanatopraxis.

El equipamiento para tanatopraxis estará conformada por:

1. Sala tanatopráctica: 30,00 m² de área de construcción, deberá tener 5 m. de lado mínimo.
2. Equipamiento: Lavabo, mesa para tanatopraxis, horno incinerador de materias orgánicas y sintéticas, vestidor, servicios sanitarios. Espacio para depósito de desechos metálicos y de maderas.
3. Antesala de la sala de exhumaciones: 9,00 m² de área de construcción.

Artículo 652. Zona de servicios.

La zona de servicios sanitarios estará conformada por:

1. Baterías Sanitarias: 27,00 m² de área de construcción, bodegas. Se considerará además servicios sanitarios para personas con discapacidad o movilidad reducida de acuerdo a lo establecido en esta normativa.

La zona de servicios espacio para cafetería

1. Servicios sanitarios: 1 para hombres y 1 para mujeres: 4,40 m² por cada 60,00 m² de área de construcción de sala de velación.
2. La zona para empleados contará dispondrá de:
3. Baterías sanitarias: 27,00 m² de área de construcción.
4. Vestidores y duchas: 27,00 m² de área de construcción.
5. Área de lavado y desinfección de las prendas utilizadas: 12,00 m² de área de construcción.

Artículo 653. Zona de estacionamientos.

El número de puestos de estacionamiento para cementerios, se calculará de acuerdo a lo especificado en la sección referente a estacionamientos de la presente normativa.

Artículo 654. Zona para capilla.

Espacio multifuncional que permita la adaptación de la sala para ritos de índole religiosa.

Artículo 655. Cementerios y criptas existentes.

El equipamiento funerario existente, sujeto a rehabilitación y/o ampliación deberá contar con los mismos requerimientos establecidos para la construcción de nuevos.

Artículo 656. Ubicación y accesibilidad de salas de velación y funerarias.

Debe tener accesibilidad vehicular sin conflictos por vías en donde no se encuentre el comercio ambulante.

En toda zona poblada que tenga características de centro ya sea de parroquia o zonal deberá existir por lo menos una empresa funeraria privada, municipal o comunitaria. Las funerarias y las salas de velación deben ubicarse de acuerdo al cuadro de uso del suelo y a las normas y regulaciones sanitarias establecidas por el Ministerio de Salud. Deben tener accesibilidad a una vía colectora o local.

Artículo 657. Circulación.

Corredores amplios de 1,80 metros, que permitan la circulación de dos personas con el cofre mortuorio en sus hombros. Material antideslizante para pisos, tanto en seco como en mojado. Se considerará además lo establecido en la sección referente a circulaciones interiores y exteriores de esta normativa.

Artículo 658. Calidad espacial.

Las salas de velación deben tener vista a los patios los cuales deben estar de preferencia jardineados. Las salas para preparación de los difuntos no deben tener vista a los otros locales.

SECCIÓN XVII

Circos y ferias con aparatos mecánicos

Artículo 659. Protecciones.

El área donde se instalarán aparatos mecánicos deberá cercarse de tal forma que se impida el libre paso del público a una distancia no menor de 2,00 m., medida desde la proyección vertical del campo de acción de los aparatos en movimiento hasta la cerca.

Artículo 660. Servicios sanitarios.

Las ferias con aparatos mecánicos, constarán con los servicios sanitarios móviles, que, para cada caso en particular, exija la autoridad municipal respectiva.

Artículo 661. Primeros auxilios.

Las ferias con aparatos mecánicos estarán equipadas con servicios de primeros auxilios, localizados en un sitio de fácil acceso, y con señales visibles, a una distancia no menor de 20 metros.

Artículo 662. Protección contra incendios

Las ferias con aparatos mecánicos cumplirán con los requerimientos que para "Locales de Concentración de Público" y demás requerimientos exigidos por el Cuerpo de Bomberos del cantón Balsas.

SECCIÓN XVIII.

Edificaciones de transporte, accesos y movilización en edificaciones de transporte

Artículo 663. Alcance.

Esta norma establece los requisitos generales que deben cumplir los accesos a los diferentes tipos de transporte (Referencia NTE INEN 2292:2010). La norma se aplica en espacios públicos privados, en áreas urbanas y suburbanas que permitan la accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida.

Artículo 664. Los diferentes tipos de transporte (terrestre, aéreo, acuático).

Deben cumplir con las normas técnicas establecidas para el diseño de los espacios físicos de accesibilidad y su adecuada señalización, con la finalidad de permitir que las personas con discapacidad y movilidad reducida, logren integrarse de manera efectiva al medio físico. Se considerará lo establecido en la NTE INEN 2292.

Artículo 665. Requisitos específicos transporte terrestre.

Andenes. Éstos deben ser diseñados considerando espacios exclusivos para las personas con discapacidad y movilidad reducida, en cada uno de los accesos al vehículo de transporte, cuya dimensión mínima debe ser de 1,80 metros por lado y ubicados en sitios de fácil acceso al mismo.

El diseño de terminales terrestres debe cumplir con los requisitos de accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico, para: ascensores, escaleras

mecánicas, rampas fijas y rampas móviles, baterías sanitarias, pasamanos, etc., que permitan la fácil circulación de estas personas.

Señalización. - Ver NTE INEN 2 239. En paradas de buses, andenes y terminales terrestres debe implantarse señalización horizontal y vertical correspondiente, de acuerdo a los siguientes requisitos:

1. En los espacios considerados para uso exclusivo de las personas con discapacidad y movilidad reducida, el piso debe ser pintado de color azul de acuerdo con la NTE INEN 439, y además incorporar el símbolo gráfico de discapacidad, según NTE INEN 2 240.
2. Debe colocarse la señalización vertical que establece el símbolo gráfico utilizado para informar al público que lo señalado es accesible, franqueable y utilizable exclusivamente por personas con discapacidad y movilidad reducida, cuyas características deben cumplir con NTE INEN 2 240.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. Todo aquello que no se encuentre contemplado en la presente Ordenanza, se sujetará a lo establecido en la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), Código Orgánico Administrativo (COA), Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPLAFIP), Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y demás normas legales conexas aplicables a la materia.

SEGUNDA. En todos los permisos aprobados con anterioridad a la vigencia del PUGS y que hayan caducado, se renovarán con las nuevas determinantes de uso y ocupación del suelo asignadas a cada polígono de intervención territorial.

TERCERA. En caso de duda en la aplicación de la normativa se regirán a los componentes de Plan de Uso y Gestión del Suelo, entregados como productos para aclarar su aplicación.

CUARTA. La Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los demás departamentos e instancias municipales involucradas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Balsas, procederán a dar cumplimiento obligatorio de las disposiciones emanadas mediante acuerdos ministeriales, resoluciones, directrices y más orientaciones, relacionadas con el ordenamiento territorial y la gestión del suelo emitidas desde el Estado; para ello, la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial en coordinación con los departamentos competentes, realizarán procesos de capacitación y divulgación de tales disposiciones a los demás departamentos e instancias municipales.

QUINTA. Una vez aprobada la presente Ordenanza, el GAD Municipal del Cantón Balsas, como parte de su planificación territorial acogerán las determinaciones establecidas en la Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN BALSAS en sus instrumentos de planificación en lo referente al uso y ocupación del suelo.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Aquellas actividades económicas que se contraponen a las disposiciones de la presente Ordenanza en lo referente al uso del suelo, tendrán un plazo no mayor a dos años, contados a partir de su publicación en el Registro Oficial, para su reubicación y ajustarse a las determinaciones de las normativas vigentes, siempre y cuando estas cumplan con las normativas ambientales nacionales y locales vigentes relativas a la descarga de efluentes, suelo, fuentes fijas, calidad de aire, ruido y vibraciones; y, a las relativas a la seguridad y prevención de incendios. En el caso de que estas no cumplan con estas normativas, no se otorgará la renovación anual del permiso de uso de suelo en este periodo de tiempo.

Para la verificación de su cumplimiento, el propietario deberá presentar un cronograma valorado de desimplantación del lugar donde se encuentran asentados, cuyo cumplimiento será verificado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Balsas como requisito obligatorio para el otorgamiento del permiso de uso de suelo temporal durante los DOS años a los que se refiere esta disposición.

Caso contrario, estas deberán reconvertir sus actividades económicas a las compatibles con la zona donde se asientan conforme al PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN BALSAS.

SEGUNDA. La Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en el plazo de 2 años contados a partir de publicación en el Registro Oficial de la presente Ordenanza, elaborará los planes urbanísticos complementarios que se detallan en el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

TERCERA. En el plazo de un año, contado desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial, elaborará la propuesta de Ordenanza para la Aplicación de la Concesión Onerosa de Derechos en el cantón Balsas y la pondrá en conocimiento del Concejo Cantonal para su aprobación.

CUARTA. El GAD Municipal del Cantón Balsas luego de la aprobación del PUGS por parte del Concejo Cantonal, dispondrá de dos años como máximo para la implementación del portal web institucional. A través del cual se podrán hacer consultas respecto a los predios urbanos y rurales; a más de ello el portal deberá permitir la realización de trámites en línea para la obtención del IPRUS, aprobación de planos, permiso de construcción mayor y menor, subdivisiones, propiedad horizontal, entre otros.

QUINTA. Una vez aprobado el Plan de Uso y Gestión del Suelo, el GAD Municipal del cantón Balsas, dispondrá de un año como máximo para elaborar la Ordenanza que norme los procedimientos y funciones para los trámites que forman parte de la presente Ordenanza. Plazo en el cual, estos procedimientos se mantendrán vigentes hasta la aprobación de la ordenanza por parte del Concejo Municipal.

SEXTA. El GAD Municipal luego de la aprobación del PUGS dispondrá de un periodo máximo de un año para actualizar o reformar la Ordenanza que regula el cobro de tasas por servicios técnicos y administrativos.

DISPOSICION DEROGATORIA

ÚNICA. Deróguese de las siguientes Ordenanzas: i) Ordenanzas de Línea de fábrica, construcciones, urbanismo y ornato de los inmuebles dentro de la jurisdicción del cantón Balsas; ii) Ordenanza para la regulación de las modificaciones de los predios del cantón balsas; iii) Ordenanza de edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal del cantón Balsas; iv) Ordenanza que sanciona la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial; y de todas las normas de igual o menor jerarquía expedidas por el Concejo Municipal del Cantón Balsas, los artículos que contengan el mismo ámbito de aplicación, se refieran a la misma materia o se contrapongan a la aplicación del PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN BALSAS, y a la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Los anexos están conformados por las Fichas de Planeamiento Urbanístico urbano y rural, la codificación de usos de suelo, las normas de arquitectura, que son parte integral de la presente Ordenanza, las cuales se adjuntan a esta normativa.

SEGUNDA: La presente Ordenanza, entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, la cual además será publicada en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Balsas y la Página Web Institucional.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Balsas, a los veintiocho días del mes de marzo de 2025.



Firmado electrónicamente por:
JOHANNA ARAVELLA
AGUILAR APOLO

Ing. Johanna A. Aguilar Apolo
ALCALDESA DEL CANTÓN BALSAS



Firmado electrónicamente por:
LEANDRO JOSE ANAZCO
VICENTE

Abg. Leandro J. Añezco Vicente
**SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL
GAD MUNICIPAL DE BALSAS**

**Abg. Leandro Añezco Vicente
SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL DE BALSAS**

CERTIFICA: Que, la presente "ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y FORMULA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN BALSAS", en cumplimiento a lo establecido en el tercer inciso del Art. 322 del COOTAD, fue analizada, discutida y aprobada en dos debates, esto es, en Sesiones Ordinaria y Extraordinaria, de fecha, lunes 24 y viernes 28 de marzo de 2025, respectivamente.

Balsas, 28 de marzo de 2025.



Firmado electrónicamente por:
LEANDRO JOSE ANAZCO
VICENTE

Abg. Leandro J. Añazco Vicente
**SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL
GAD MUNICIPAL DE BALSAS**

**Abg. Leandro Añazco Vicente
SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL DE BALSAS**

RAZÓN: Siento como tal que el día de hoy, viernes 28 de marzo de 2025, remito la “ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y FORMULA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN BALSAS”, a la señora Alcaldesa, Ing. Johanna A. Aguilar Apolo, para su respectiva sanción y promulgación, de conformidad a lo establecido en el cuarto inciso del Art. 322 del COOTAD.

Balsas, 28 de marzo de 2025.



Firmado electrónicamente por:
LEANDRO JOSE ANAZCO
VICENTE

Abg. Leandro J. Añazco Vicente
**SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL
GAD MUNICIPAL DE BALSAS**

**Ing. Johanna Aguilar Apolo
ALCALDESA DEL CANTÓN BALSAS**

Ing. Johanna Aravella Aguilar Apolo, Alcaldesa del cantón Balsas, en uso de la atribución que me confiere el literal b) del Art. 60 del COOTAD, en armonía con lo establecido en el cuarto inciso del Art. 322 del mismo cuerpo legal, al haber observado el fiel cumplimiento de todo el trámite legal pertinente; **SANCIONO y dispongo la PROMULGACIÓN** de la presente “ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y FORMULA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN BALSAS”.

Balsas, 31 de marzo de 2025.



Firmado electrónicamente por:
JOHANNA ARAVELLA
AGUILAR APOLO

Ing. Johanna A. Aguilar Apolo
ALCALDESA DEL CANTÓN BALSAS

Abg. Leandro Añezco Vicente
SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL DE BALSAS

CERTIFICA: Que, la señora Alcaldesa del cantón Balsas, Ing. Johanna A. Aguilar Apolo, sancionó y dispuso la promulgación de la presente "ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y FORMULA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN BALSAS", el día lunes, 31 de marzo de 2025.

Balsas, 31 de marzo de 2025.



Abg. Leandro J. Añezco Vicente
SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL
GAD MUNICIPAL DE BALSAS

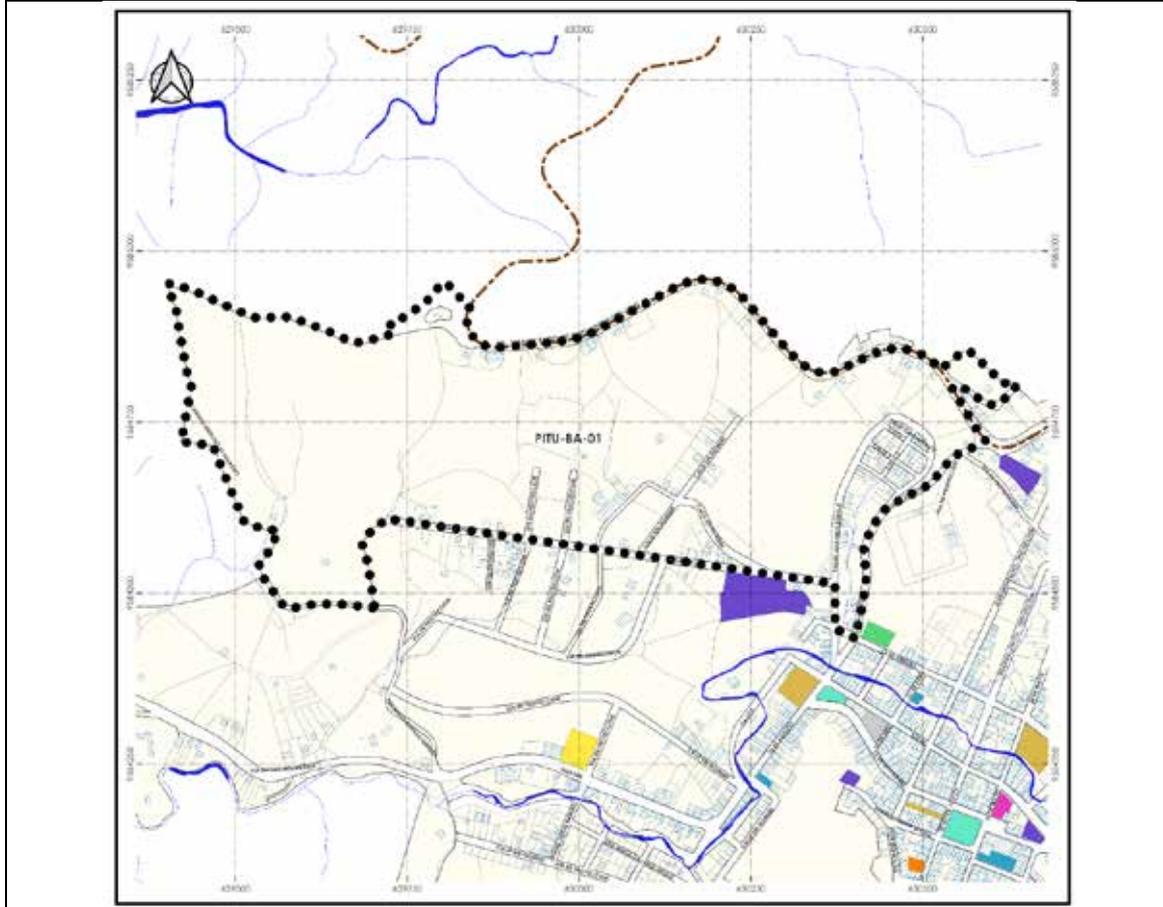
Anexo 1.

Fichas de planeamiento urbanístico.

1.1.

Fichas planeamiento urbanístico **Suelo urbano.**

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO – CANTÓN BALSAS			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO			CÓDIGO: PITU-BA-01
DATOS GENERALES:			
Parroquia:	Balsas	Clase de suelo:	Urbano
		Subclase:	No consolidado
Tratamiento urbanístico:	Mejoramiento integral	Superficie bruta:	36,68 has.
		Superficie neta:	



CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

Habilitación			Edificación					Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
Altura de edificación (pisos)	Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	F	L	L	P		
1-3	160	8,00	70	2,10		Continua con retiro	3	-	-	3	-	
1-3	750	17,00	53	1,88		Aislada con retiro	5	3	3	3	-	

USOS DE SUELO:

General:	Residencial
Principal:	Residencial de baja densidad (RBD).
Complementario:	RMD – M - IBIA - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSS7 - CSZ4 - CSZ5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ERC - ESPB - ESPZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - ETB - ETS - EIB - EIS - EAB - EAZ - ELAV1 - ELAV2 - ELAV3- CP1 - CP2 - PER - PERA - PERBI - PEIA - RNR1- RNR2 - RNR3 - RNR8.
Restringido:	RAD - CSS3 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - ESPC - ETZ - ETC - EIZ - CP3 - CP4 - RNR9 - PERMI
Prohibido:	RR - IMIA - IAIA - IARA - CSC1 - CSC2 - ESPE - EIC - EIE - EAC - EAE - PERAI - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal, oleoducto y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme lo establecido en el Componente Urbanístico. Afectaciones por protección; y en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo II. De las afectaciones de la presente Ordenanza. En el caso de los predios que se encuentren dentro del margen de protección del río o quebrada y tengan frente a vías públicas marginales definidas con veredas o bordillos, para la implantación de las edificaciones se mantendrá el retiro frontal desde la vía definido para el PIT. En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado en la ficha de planeamiento urbanístico, éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de planeamiento urbanístico. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos, en el retiro frontal se podrá planificar volados de longitud máxima de 1,50 metros. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo III. Determinantes urbanísticas especiales. No se podrán realizar procesos de habilitación y edificación en las áreas de afectación por protección y obra pública. Las edificaciones que se construyan en zonas con susceptibilidad a inundaciones por la acumulación de aguas por fuertes precipitaciones estarán elevadas del nivel del suelo terminado una altura mínima de 1,00 metro. Para construcciones en pendientes superiores al 30% se podrán realizar trabajos de movimientos de tierras sin superar los 2,5 metros de talud vertical. Para poder incrementar esta altura de talud se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los muros, desbanques y taludes, firmado por profesional responsable y aprobado por el departamento de planificación del GAD Municipal de Balsas. Debiendo en todos los casos garantizar la estabilidad de las vías y predios circundantes. En pendientes superiores al 50% estarán completamente prohibidas las actividades de construcción. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Se deberán encaminar acciones dirigidas a la recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. La codificación de los usos de suelo asignados a los polígonos de intervención territorial se detalla en el Anexo 2, que forma parte integrante de la presente Ordenanza. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO – CANTÓN BALSAS											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO								CÓDIGO:		PITU-BA-02	
DATOS GENERALES:											
Parroquia: Balsas			Clase de suelo: Urbano			Subclase: No consolidado					
Tratamiento urbanístico: Mejoramiento integral			Superficie bruta: 18,78 has.		Superficie neta:						
GRÁFICO:											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habilitación				Edificación							
Altura de edificación (pisos)	Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
1-3	160	8,00	70	2,10		Continua con retiro	F	L	L	P	-
1-3	300	12,00	60	1,80		Pareada con retiro	3	3	-	3	-
1-2	500	15,00	45	1,35		Aislada con retiro	3	3	3	3	-
USOS DE SUELO:											
General:		Residencial									
Principal:		Residencial de mediana densidad (RMD)									
Complementario:		RBD - RAD - M - IBIA - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSS7 - CSZ4 - CSZ5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ERC - ESPB - ESPZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - ETB - ETS - EIB - EAB - EAZ - ELAV1 - ELAV2 - ELAV3- CP1 - CP2 - PER - PERA - PERBI - PEIA - RNR1- RNR2 - RNR3 - RNR8									
Restringido:		CSS3 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - ESPC - ETZ - EIS - EIZ - CP3 - CP4 - PERMI									
Prohibido:		RR - IMIA - IAIA - IARA - CSC1 - CSC2 - ESPE - ETC - EIC - EIE - EAC - EAE - PERAI - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2									

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal, oleoducto y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme lo establecido en el Componente Urbanístico. Afectaciones por protección; y en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo II. De las afectaciones de la presente Ordenanza. En el caso de los predios que se encuentren dentro del margen de protección del río o quebrada y tengan frente a vías públicas marginales definidas con veredas o bordillos, para la implantación de las edificaciones se mantendrá el retiro frontal desde la vía definido para el PIT. En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado en la ficha de planeamiento urbanístico, éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de planeamiento urbanístico. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos, en el retiro frontal se podrá planificar volados de longitud máxima de 1,50 metros. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo III. Determinantes urbanísticas especiales. No se podrán realizar procesos de habilitación y edificación en las áreas de afectación por protección y obra pública. Las edificaciones que se construyan en zonas con susceptibilidad a inundaciones por la acumulación de aguas por fuertes precipitaciones estarán elevadas del nivel del suelo terminado una altura mínima de 1,00 metro. Para construcciones en pendientes superiores al 30% se podrán realizar trabajos de movimientos de tierras sin superar los 2,5 metros de talud vertical. Para poder incrementar esta altura de talud se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los muros, desbanques y taludes, firmado por profesional responsable y aprobado por el departamento de planificación del GAD Municipal de Balsas. Debiendo en todos los casos garantizar la estabilidad de las vías y predios circundantes. En pendientes superiores al 50% estarán completamente prohibidas las actividades de construcción. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Se deberán encaminar acciones dirigidas a la recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. La codificación de los usos de suelo asignados a los polígonos de intervención territorial se detalla en el Anexo 2, que forma parte integrante de la presente Ordenanza 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO - CANTÓN BALSAS											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO								CÓDIGO:		PITU-BA-03	
DATOS GENERALES:											
Parroquia: Balsas			Clase de suelo: Urbano			Subclase: Consolidado					
Tratamiento urbanístico: Renovación			Superficie bruta: 7,39 has.		Superficie neta:						
GRÁFICO:											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habilitación				Edificación							
Altura de edificación (pisos)	Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (m)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (m)				Densidad neta (viv/ha)
1-4	160	8,00	85	3,40		Continua con portal	P	L	L	P	-
1-6	300	11,00	85	7,65		Continua con portal	2	-	-	3	-
USOS DE SUELO:											
General:		Residencial – Comercial.									
Principal:		Mixto (M)									
Complementario:		RBD – RMD - RAD - IBIA - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSS7 - CSZ4 - CSZ5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ERC - ESPB - ESPZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - ETB - ETS - EIB - EAB - EAZ - ELAV1 - ELAV2 - ELAV3- CP1 - CP2 - PER - PERA - PERBI - PEIA - RNR1- RNR2 - RNR3 - RNR8									
Restringido:		CSS3 - CSZ1 - CSZ2 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - ESPC - ETZ - EIS - EIZ - CP3 - CP4									
Prohibido:		RR - IMIA - IAIA - IARA - CSC1 - CSC2 - CSZ3 - ESPE - ETC - EIC - EIE - EAC - EAE - PERMI - PERAI - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2									

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal, oleoducto y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme lo establecido en el Componente Urbanístico. Afectaciones por protección; y en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo II. De las afectaciones de la presente Ordenanza. En el caso de los predios que se encuentren dentro del margen de protección del río o quebrada y tengan frente a vías públicas marginales definidas con veredas o bordillos, para la implantación de las edificaciones se mantendrá el retiro frontal desde la vía definido para el PIT. En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado en la ficha de planeamiento urbanístico, éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de planeamiento urbanístico. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos, en el retiro frontal se podrá planificar volados de longitud máxima de 1,50 metros. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo III. Determinantes urbanísticas especiales. No se podrán realizar procesos de habilitación y edificación en las áreas de afectación por protección y obra pública. Las edificaciones que se construyan en zonas con susceptibilidad a inundaciones por la acumulación de aguas por fuertes precipitaciones estarán elevadas del nivel del suelo terminado una altura mínima de 1,00 metro. Las características del portal se regirán por lo dispuesto en el artículo referido a los portales de la presente Ordenanza. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Se deberán encaminar acciones dirigidas a la recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. La codificación de los usos de suelo asignados a los polígonos de intervención territorial se detalla en el Anexo 2, que forma parte integrante de la presente Ordenanza 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO – CANTÓN BALSAS											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO							CÓDIGO:		PITU-BA-04		
DATOS GENERALES:											
Parroquia: Balsas			Clase de suelo: Urbano			Subclase: No consolidado					
Tratamiento urbanístico: Mejoramiento integral			Superficie bruta: 7,97 has.		Superficie neta:						
GRÁFICO:											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habilitación				Edificación							
Altura de edificación (pisos)	Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
1-3	160	8,00	70	2,10		Continua con retiro	F	L	L	P	-
1-3	300	12,00	60	1,80		Pareada con retiro	3	3	-	3	-
1-2	500	15,00	45	1,35		Aislada con retiro	5	3	3	3	-
USOS DE SUELO:											
General:		Residencial									
Principal:		Residencial de baja densidad (RBD).									
Complementario:		RMD - M - IBIA - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSS7 - CSZ4 - CSZ5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ERC - ESPB - ESPZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - ETB - ETS - EIB - EIS - EAB - EAZ - ELAV1 - ELAV2 - ELAV3- CP1 - CP2 - PER - PERA - PERBI - PEIA - RNR1 - RNR2 - RNR3 - RNR8.									
Restringido:		RAD - CSS3 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - ESPC - ETZ - ETC - EIZ - CP3 - CP4 - RNR9 - PERMI									
Prohibido:		RR - IMIA - IAIA - IARA - CSC1 - CSC2 - ESPE - EIC - EIE - EAC - EAE - PERAI - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2.									

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
<p>CONDICIONANTES AMBIENTALES:</p> <ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUJA, para la obtención del Certificado Ambiental. <p>CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal, oleoducto y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme lo establecido en el Componente Urbanístico. Afectaciones por protección; y en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo II. De las afectaciones de la presente Ordenanza. En el caso de los predios que se encuentren dentro del margen de protección del río o quebrada y tengan frente a vías públicas marginales definidas con veredas o bordillos, para la implantación de las edificaciones se mantendrá el retiro frontal desde la vía definido para el PIT. En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado en la ficha de planeamiento urbanístico, éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de planeamiento urbanístico. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos, en el retiro frontal se podrá planificar volados de longitud máxima de 1,50 metros. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo III. Determinantes urbanísticas especiales. No se podrán realizar procesos de habilitación y edificación en las áreas de afectación por protección y obra pública. Las edificaciones que se construyan en zonas con susceptibilidad a inundaciones por la acumulación de aguas por fuertes precipitaciones estarán elevadas del nivel del suelo terminado una altura mínima de 1,00 metro. Para construcciones en pendientes superiores al 30% se podrán realizar trabajos de movimientos de tierras sin superar los 2,5 metros de talud vertical. Para poder incrementar esta altura de talud se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los muros, desbanques y taludes, firmado por profesional responsable y aprobado por el departamento de planificación del GAD Municipal de Balsas. Debiendo en todos los casos garantizar la estabilidad de las vías y predios circundantes. En pendientes superiores al 50% estarán completamente prohibidas las actividades de construcción. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Se deberán encaminar acciones dirigidas a la recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. La codificación de los usos de suelo asignados a los polígonos de intervención territorial se detalla en el Anexo 2, que forma parte integrante de la presente Ordenanza. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO – CANTÓN BALSAS											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO							CÓDIGO:	PITU-BA-05			
DATOS GENERALES:											
Parroquia: Balsas			Clase de suelo: Urbano			Subclase: No consolidado					
Tratamiento urbanístico: Mejoramiento integral			Superficie bruta: 19,32 has.		Superficie neta:						
GRÁFICO:											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habilitación				Edificación							
Altura de edificación (pisos)	Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
1-3	160	8,00	70	2,10		Continua con retiro	3	-	-	3	-
1-2	500	15,00	45	1,35		Aislada con retiro	5	3	3	3	-
USOS DE SUELO:											
General:		Residencial									
Principal:		Residencial de baja densidad (RBD).									
Complementario:		RMD - M - IBIA - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSS7 - CSZ4 - CSZ5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ERC - ESPB - ESPZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - ETB - ETS - EIB - EIS - EAB - EAZ - ELAV1 - ELAV2 - ELAV3- CP1 - CP2 - PER - PERA - PERBI - PEIA - RNR1- RNR2 - RNR3 - RNR8.									
Restringido:		RAD - CSS3 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - ESPC - ETZ - ETC - EIZ - CP3 - CP4 - RNR9 - PERMI									
Prohibido:		RR - IMIA - IAIA - IARA - CSC1 - CSC2 - ESPE - EIC - EIE - EAC - EAE - PERAI - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2.									

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUJA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal, oleoducto y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme lo establecido en el Componente Urbanístico. Afectaciones por protección; y en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo II. De las afectaciones de la presente Ordenanza. En el caso de los predios que se encuentren dentro del margen de protección del río o quebrada y tengan frente a vías públicas marginales definidas con veredas o bordillos, para la implantación de las edificaciones se mantendrá el retiro frontal desde la vía definido para el PIT. En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado en la ficha de planeamiento urbanístico, éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de planeamiento urbanístico. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos, en el retiro frontal se podrá planificar volados de longitud máxima de 1,50 metros. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo III. Determinantes urbanísticas especiales. No se podrán realizar procesos de habilitación y edificación en las áreas de afectación por protección y obra pública. Las edificaciones que se construyan en zonas con susceptibilidad a inundaciones por la acumulación de aguas por fuertes precipitaciones estarán elevadas del nivel del suelo terminado una altura mínima de 1,00 metro. Para construcciones en pendientes superiores al 30% se podrán realizar trabajos de movimientos de tierras sin superar los 2,5 metros de talud vertical. Para poder incrementar esta altura de talud se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los muros, desbanques y taludes, firmado por profesional responsable y aprobado por el departamento de planificación del GAD Municipal de Balsas. Debiendo en todos los casos garantizar la estabilidad de las vías y predios circundantes. En pendientes superiores al 50% estarán completamente prohibidas las actividades de construcción. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Se deberán encaminar acciones dirigidas a la recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. La codificación de los usos de suelo asignados a los polígonos de intervención territorial se detalla en el Anexo 2, que forma parte integrante de la presente Ordenanza. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN BALSAS											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO							CÓDIGO:	PITU-BA-06			
DATOS GENERALES:											
Parroquia: Balsas			Clase de suelo: Urbano			Subclase: Consolidado					
Tratamiento urbanístico: Renovación			Superficie bruta: 6,79 has.			Superficie neta:					
GRÁFICO:											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habilitación			Edificación								
Altura de edificación (pisos)	Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
1-4	160	8,00	70	2,10		Continua con retiro	P	L	L	P	-
USOS DE SUELO:											
General:		Residencial – Comercial.									
Principal:		Mixto (M)									
Complementario:		RBD – RMD - RAD - IBIA - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSS7 - CSZ4 - CSZ5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ERC - ESPB - ESPZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - ETB - ETS - EIB - EAB - EAZ - ELAV1 - ELAV2 - ELAV3- CP1 - CP2 - PER - PERA - PERBI - PEIA - RNR1 - RNR2 - RNR3 - RNR8									
Restringido:		CSS3 - CSZ1 - CSZ2 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - ESPC - ETZ - EIS - EIZ - CP3 - CP4									
Prohibido:		RR - IMIA - IAIA - IARA - CSC1 - CSC2 - CSZ3 - ESPE - ETC - EIC - EIE - EAC - EAE - PERMI - PERAI - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2									

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
<p>CONDICIONANTES AMBIENTALES:</p> <ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. <p>CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal, oleoducto y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme lo establecido en el Componente Urbanístico. Afectaciones por protección; y en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo II. De las afectaciones de la presente Ordenanza. En el caso de los predios que se encuentren dentro del margen de protección del río o quebrada y tengan frente a vías públicas marginales definidas con veredas o bordillos, para la implantación de las edificaciones se mantendrá el retiro frontal desde la vía definido para el PIT. En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado en la ficha de planeamiento urbanístico, éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de planeamiento urbanístico. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos, en el retiro frontal se podrá planificar volados de longitud máxima de 1,50 metros. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo III. Determinantes urbanísticas especiales. No se podrán realizar procesos de habilitación y edificación en las áreas de afectación por protección y obra pública. Las edificaciones que se construyan en zonas con susceptibilidad a inundaciones por la acumulación de aguas por fuertes precipitaciones estarán elevadas del nivel del suelo terminado una altura mínima de 1,00 metro. Las características del portal se regirán por lo dispuesto en el artículo referido a los portales de la presente Ordenanza. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Se deberán encaminar acciones dirigidas a la recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. La codificación de los usos de suelo asignados a los polígonos de intervención territorial se detalla en el Anexo 2, que forma parte integrante de la presente Ordenanza 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO – CANTÓN BALSAS											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO							CÓDIGO:		PITU-BA-07		
DATOS GENERALES:											
Parroquia: Balsas			Clase de suelo: Urbano			Subclase: No consolidado					
Tratamiento urbanístico: Mejoramiento integral			Superficie bruta: 21,56 has.		Superficie neta:						
GRÁFICO:											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habilitación			Edificación								
Altura de edificación (pisos)	Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (vív/ha)
							F	L	L	P	
1-3	160	8,00	70	2,10		Continua con retiro	3	-	-	3	-
1-3	300	12	60	1,80		Pareada con retiro	3	3	-	3	-
USOS DE SUELO:											
General:		Residencial									
Principal:		Residencial de baja densidad (RBD).									
Complementario:		RMD – M - IBIA - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSS7 - CSZ4 - CSZ5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ERC - ESPB - ESPZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - ETB - ETS - EIB - EIS - EAB - EAZ - ELAV1 - ELAV2 - ELAV3- CP1 - CP2 - PER - PERA - PERBI – PEIA - RNR1- RNR2 - RNR3 - RNR8.									
Restringido:		RAD - CSS3 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - ESPC - ETZ - ETC - EIZ - CP3 - CP4 - RNR9 - PERMI									
Prohibido:		RR - IMIA - IAIA – IARA - CSC1 - CSC2 - ESPE - EIC - EIE - EAC – EAE - PERAI - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2.									

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
<p>CONDICIONANTES AMBIENTALES:</p> <ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUJA, para la obtención del Certificado Ambiental. <p>CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal, oleoducto y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme lo establecido en el Componente Urbanístico. Afectaciones por protección; y en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo II. De las afectaciones de la presente Ordenanza. En el caso de los predios que se encuentren dentro del margen de protección del río o quebrada y tengan frente a vías públicas marginales definidas con veredas o bordillos, para la implantación de las edificaciones se mantendrá el retiro frontal desde la vía definido para el PIT. En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado en la ficha de planeamiento urbanístico, éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de planeamiento urbanístico. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos, en el retiro frontal se podrá planificar volados de longitud máxima de 1,50 metros. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo III. Determinantes urbanísticas especiales. No se podrán realizar procesos de habilitación y edificación en las áreas de afectación por protección y obra pública. Las edificaciones que se construyan en zonas con susceptibilidad a inundaciones por la acumulación de aguas por fuertes precipitaciones estarán elevadas del nivel del suelo terminado una altura mínima de 1,00 metro. Para construcciones en pendientes superiores al 30% se podrán realizar trabajos de movimientos de tierras sin superar los 2,5 metros de talud vertical. Para poder incrementar esta altura de talud se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los muros, desbanques y taludes, firmado por profesional responsable y aprobado por el departamento de planificación del GAD Municipal de Balsas. Debiendo en todos los casos garantizar la estabilidad de las vías y predios circundantes. En pendientes superiores al 50% estarán completamente prohibidas las actividades de construcción. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Se deberán encaminar acciones dirigidas a la recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. La codificación de los usos de suelo asignados a los polígonos de intervención territorial se detalla en el Anexo 2, que forma parte integrante de la presente Ordenanza. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO - CANTÓN BALSAS											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO							CÓDIGO:		PITU-BA-08		
DATOS GENERALES:											
Parroquia: Balsas			Clase de suelo: Urbano			Subclase: No consolidado					
Tratamiento urbanístico: Mejoramiento integral			Superficie bruta: 25,90 has.		Superficie neta:						
GRÁFICO:											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habilitación			Edificación								
Altura de edificación (pisos)	Lote mínimo (m²)	Frete mínimo (ml)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
1-3	160	8,00	70	2,10		Continua con retiro	3	-	-	3	-
1-2	500	15,00	45	1,35		Aislada con retiro	5	3	3	3	-
USOS DE SUELO:											
General:		Residencial									
Principal:		Residencial de baja densidad (RBD).									
Complementario:		RMD - M - IBIA - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSS7 - CSZ4 - CSZ5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ERC - ESPB - ESPZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - ETB - ETS - EIB - EIS - EAB - EAZ - ELAV1 - ELAV2 - ELAV3- CP1 - CP2 - PER - PERA - PERBI - PEIA - RNR1 - RNR2 - RNR3 - RNR8.									
Restringido:		RAD - CSS3 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - ESPC - ETZ - ETC - EIZ - CP3 - CP4 - RNR9 - PERMI									
Prohibido:		RR - IMIA - IAIA - IARA - CSC1 - CSC2 - ESPE - EIC - EIE - EAC - EAE - PERAI - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2.									

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
<p>CONDICIONANTES AMBIENTALES:</p> <ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. <p>CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal, oleoducto y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme lo establecido en el Componente Urbanístico. Afectaciones por protección; y en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo II. De las afectaciones de la presente Ordenanza. En el caso de los predios que se encuentren dentro del margen de protección del río o quebrada y tengan frente a vías públicas marginales definidas con veredas o bordillos, para la implantación de las edificaciones se mantendrá el retiro frontal desde la vía definido para el PIT. En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado en la ficha de planeamiento urbanístico, éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de planeamiento urbanístico. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos, en el retiro frontal se podrá planificar volados de longitud máxima de 1,50 metros. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo III. Determinantes urbanísticas especiales. No se podrán realizar procesos de habilitación y edificación en las áreas de afectación por protección y obra pública. Las edificaciones que se construyan en zonas con susceptibilidad a inundaciones por la acumulación de aguas por fuertes precipitaciones estarán elevadas del nivel del suelo terminado una altura mínima de 1,00 metro. Para construcciones en pendientes superiores al 30% se podrán realizar trabajos de movimientos de tierras sin superar los 2,5 metros de talud vertical. Para poder incrementar esta altura de talud se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los muros, desbanques y taludes, firmado por profesional responsable y aprobado por el departamento de planificación del GAD Municipal de Balsas. Debiendo en todos los casos garantizar la estabilidad de las vías y predios circundantes. En pendientes superiores al 50% estarán completamente prohibidas las actividades de construcción. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Se deberán encaminar acciones dirigidas a la recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. La codificación de los usos de suelo asignados a los polígonos de intervención territorial se detalla en el Anexo 2, que forma parte integrante de la presente Ordenanza. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO – CANTÓN BALSAS											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO							CÓDIGO:		PITU-BA-09		
DATOS GENERALES:											
Parroquia: Balsas			Clase de suelo: Urbano			Subclase: No consolidado					
Tratamiento urbanístico: Desarrollo			Superficie bruta: 11,49 has.		Superficie neta:						
GRÁFICO:											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habilitación				Edificación							
Altura de edificación (pisos)	Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
1-2	500	15,00	45	1,35		Aislada con retiro	5	3	3	3	-
USOS DE SUELO:											
General:		Residencial									
Principal:		Residencial de baja densidad (RBD).									
Complementario:		RMD - M - IBIA - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSS7 - CSZ4 - CSZ5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ERC - ESPB - ESPZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - ETB - ETS - EIB - EIS - EAB - EAZ - ELAV1 - ELAV2 - ELAV3- CP1 - CP2 - PER - PERA - PERBI - PEIA - RNR1 - RNR2 - RNR3 - RNR8.									
Restringido:		RAD - CSS3 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - ESPC - ETZ - ETC - EIZ - CP3 - CP4 - RNR9 - PERMI									
Prohibido:		RR - IMIA - IAIA - IARA - CSC1 - CSC2 - ESPE - EIC - EIE - EAC - EAE - PERAI - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2.									

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal, oleoducto y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme lo establecido en el Componente Urbanístico. Afectaciones por protección; y en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo II. De las afectaciones de la presente Ordenanza. En el caso de los predios que se encuentren dentro del margen de protección del río o quebrada y tengan frente a vías públicas marginales definidas con veredas o bordillos, para la implantación de las edificaciones se mantendrá el retiro frontal desde la vía definido para el PIT. En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado en la ficha de planeamiento urbanístico, éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de planeamiento urbanístico. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos, en el retiro frontal se podrá planificar volados de longitud máxima de 1,50 metros. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo III. Determinantes urbanísticas especiales. No se podrán realizar procesos de habilitación y edificación en las áreas de afectación por protección y obra pública. Las edificaciones que se construyan en zonas con susceptibilidad a inundaciones por la acumulación de aguas por fuertes precipitaciones estarán elevadas del nivel del suelo terminado una altura mínima de 1,00 metro. Para construcciones en pendientes superiores al 30% se podrán realizar trabajos de movimientos de tierras sin superar los 2,5 metros de talud vertical. Para poder incrementar esta altura de talud se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los muros, desbanques y taludes, firmado por profesional responsable y aprobado por el departamento de planificación del GAD Municipal de Balsas. Debiendo en todos los casos garantizar la estabilidad de las vías y predios circundantes. En pendientes superiores al 50% estarán completamente prohibidas las actividades de construcción. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Se deberán encaminar acciones dirigidas a la recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. La codificación de los usos de suelo asignados a los polígonos de intervención territorial se detalla en el Anexo 2, que forma parte integrante de la presente Ordenanza. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO – CANTÓN BALSAS											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO								CÓDIGO:		PITU-BA-10	
DATOS GENERALES:											
Parroquia: Balsas			Clase de suelo: Urbano			Subclase: No consolidado					
Tratamiento urbanístico: Mejoramiento integral			Superficie bruta: 20,88 has.		Superficie neta:						
GRÁFICO:											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habilitación			Edificación								
Altura de edificación (pisos)	Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
1-3	160	8,00	70	2,10		Continua con retiro	3	-	-	3	-
USOS DE SUELO:											
General:		Residencial									
Principal:		Residencial de baja densidad (RBD).									
Complementario:		RMD - M - IBIA - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSS7 - CSZ4 - CSZ5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ERC - ESPB - ESPZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - ETB - ETS - EIB - EIS - EAB - EAZ - ELAV1 - ELAV2 - ELAV3- CP1 - CP2 - PER - PERA - PERBI - PEIA - RNR1- RNR2 - RNR3 - RNR8.									
Restringido:		RAD - CSS3 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - EPC - ETZ - ETC - EIZ - CP3 - CP4 - RNR9 - PERMI									
Prohibido:		RR - IMIA - IAIA - IARA - CSC1 - CSC2 - ESPE - EIC - EIE - EAC - EAE - PERAI - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2.									

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
<p>CONDICIONANTES AMBIENTALES:</p> <ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. <p>CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal, oleoducto y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme lo establecido en el Componente Urbanístico. Afectaciones por protección; y en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo II. De las afectaciones de la presente Ordenanza. En el caso de los predios que se encuentren dentro del margen de protección del río o quebrada y tengan frente a vías públicas marginales definidas con veredas o bordillos, para la implantación de las edificaciones se mantendrá el retiro frontal desde la vía definido para el PIT. En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado en la ficha de planeamiento urbanístico, éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de planeamiento urbanístico. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos, en el retiro frontal se podrá planificar volados de longitud máxima de 1,50 metros. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo III. Determinantes urbanísticas especiales. No se podrán realizar procesos de habilitación y edificación en las áreas de afectación por protección y obra pública. Las edificaciones que se construyan en zonas con susceptibilidad a inundaciones por la acumulación de aguas por fuertes precipitaciones estarán elevadas del nivel del suelo terminado una altura mínima de 1,00 metro. Para construcciones en pendientes superiores al 30% se podrán realizar trabajos de movimientos de tierras sin superar los 2,5 metros de talud vertical. Para poder incrementar esta altura de talud se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los muros, desbanques y taludes, firmado por profesional responsable y aprobado por el departamento de planificación del GAD Municipal de Balsas. Debiendo en todos los casos garantizar la estabilidad de las vías y predios circundantes. En pendientes superiores al 50% estarán completamente prohibidas las actividades de construcción. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Se deberán encaminar acciones dirigidas a la recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. La codificación de los usos de suelo asignados a los polígonos de intervención territorial se detalla en el Anexo 2, que forma parte integrante de la presente Ordenanza. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN BALSAS											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO							CÓDIGO:	PITU-BA-11			
DATOS GENERALES:											
Parroquia: Balsas			Clase de suelo: Urbano			Subclase: Consolidado					
Tratamiento urbanístico: Renovación			Superficie bruta: 13,49 has.		Superficie neta:						
GRÁFICO:											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habilitación			Edificación								
Altura de edificación (pisos)	Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
1-4	160	8,00	85	3,40		Continua con portal	P	L	L	P	-
1-6	300	11,00	85	7,65		Continua con portal	2	-	-	3	-
USOS DE SUELO:											
General:		Residencial – Comercial.									
Principal:		Mixto (M)									
Complementario:		RBD – RMD - RAD - IBIA - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSS7 - CSZ4 - CSZ5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ERC - ESPB – ESPZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - ETB - ETS - EIB - EAB - EAZ - ELAV1 - ELAV2 - ELAV3- CP1 - CP2 - PER - PERA - PERBI – PEIA - RNR1- RNR2 - RNR3 - RNR8									
Restringido:		CSS3 - CSZ1 - CSZ2 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - ESPC - ETZ - EIS – EIZ - CP3 - CP4									
Prohibido:		RR - IMIA - IAIA - IARA - CSC1 - CSC2 - CSZ3 - ESPE - ETC - EIC - EIE - EAC – EAE - PERMI - PERAI - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2									

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal, oleoducto y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme lo establecido en el Componente Urbanístico. Afectaciones por protección; y en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo II. De las afectaciones de la presente Ordenanza. En el caso de los predios que se encuentren dentro del margen de protección del río o quebrada y tengan frente a vías públicas marginales definidas con veredas o bordillos, para la implantación de las edificaciones se mantendrá el retiro frontal desde la vía definido para el PIT. En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado en la ficha de planeamiento urbanístico, éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de planeamiento urbanístico. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos, en el retiro frontal se podrá planificar volados de longitud máxima de 1,50 metros. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo III. Determinantes urbanísticas especiales. No se podrán realizar procesos de habilitación y edificación en las áreas de afectación por protección y obra pública. Las edificaciones que se construyan en zonas con susceptibilidad a inundaciones por la acumulación de aguas por fuertes precipitaciones estarán elevadas del nivel del suelo terminado una altura mínima de 1,00 metro. Las características del portal se regirán por lo dispuesto en el artículo referido a los portales de la presente Ordenanza. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Se deberán encaminar acciones dirigidas a la recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. La codificación de los usos de suelo asignados a los polígonos de intervención territorial se detalla en el Anexo 2, que forma parte integrante de la presente Ordenanza 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO – CANTÓN BALSAS											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO							CÓDIGO:	PITU-BE-01			
DATOS GENERALES:											
Parroquia: Bellamaría			Clase de suelo: Urbano			Subclase: Consolidado					
Tratamiento urbanístico: Sosténimiento			Superficie bruta: 12,18 has.		Superficie neta:						
GRÁFICO:											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habilitación				Edificación							
Altura de edificación (pisos)	Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
1-3	200	9,00	70	2,10		Continua con retiro	3	-	-	3	-
1-3	300	12	60	1,80		Pareada con retiro	3	3	-	3	-
USOS DE SUELO:											
General:		Residencial									
Principal:		Residencial de mediana densidad (RMD)									
Complementario:		RBD – RAD – M – IBIA – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 – CSS1 – CSS2 – CSS4 – CSS5 – CSS6 – CSS7 – CSZ4 – CSZ5 – EEB – EES – EEZ – EEC – ECB – ECS – ECZ – ECC – ESB – ESS – ESZ – ESC – EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC – EDB – EDS – EDZ – EDC – ERB – ERS – ERC – ESPB – ESPZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EFC – ETB – ETS – EIB – EAB – EAZ – ELAV1 – ELAV2 – ELAV3- CP1 – CP2 – PER – PERA – PERBI – PEIA – RNR1- RNR2 – RNR3 – RNR8									
Restringido:		CSS3 – CSZ1 – CSZ2 – CSZ3 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – ESPC – ETZ – EIS – EIZ – CP3 – CP4 – PERMI									
Prohibido:		RR – IMIA – IAIA – IARA – CSC1 – CSC2 – ESPE – ETC – EIC – EIE – EAC – EAE – PERAI – RNR4 – RNR5 – RNR6 – RNR7 – RNR9 – RNR10 – RNR11 – RNNR1 – RNNR2									

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
<p>CONDICIONANTES AMBIENTALES:</p> <ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. <p>CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal, oleoducto y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme lo establecido en el Componente Urbanístico. Afectaciones por protección; y en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo II. De las afectaciones de la presente Ordenanza. En el caso de los predios que se encuentren dentro del margen de protección del río o quebrada y tengan frente a vías públicas marginales definidas con veredas o bordillos, para la implantación de las edificaciones se mantendrá el retiro frontal desde la vía definido para el PIT. En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado en la ficha de planeamiento urbanístico, éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de planeamiento urbanístico. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos, en el retiro frontal se podrá planificar volados de longitud máxima de 1,50 metros. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo III. Determinantes urbanísticas especiales. No se podrán realizar procesos de habilitación y edificación en las áreas de afectación por protección y obra pública. Las edificaciones que se construyan en zonas con susceptibilidad a inundaciones por la acumulación de aguas por fuertes precipitaciones estarán elevadas del nivel del suelo terminado una altura mínima de 1,00 metro. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Se deberán encaminar acciones dirigidas a la recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. La codificación de los usos de suelo asignados a los polígonos de intervención territorial se detalla en el Anexo 2, que forma parte integrante de la presente Ordenanza 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO – CANTÓN BALSAS											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO							CÓDIGO:	PITU-BE-02			
DATOS GENERALES:											
Parroquia: Bellamaría			Clase de suelo: Urbano			Subclase: No consolidado					
Tratamiento urbanístico: Desarrollo			Superficie bruta: 27,25 has.		Superficie neta:						
GRÁFICO:											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habilitación					Edificación						
Altura de edificación (pisos)	Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
1-3	200	9,00	70	2,10		Continua con retiro	F	L	L	P	-
							3	-	-	3	
USOS DE SUELO:											
General:		Residencial									
Principal:		Residencial de baja densidad (RBD).									
Complementario:		RMD – M - IBIA - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSS7 - CSZ4 - CSZ5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ERC - ESPB - ESPZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - ETB - ETS - EIB - EIS - EAB - EAZ - ELAV1 - ELAV2 - ELAV3- CP1 - CP2 - PER - PERA - PERBI - PEIA - RNR1- RNR2 - RNR3 - RNR8.									
Restringido:		RAD - CSS3 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - ESPC - ETZ - ETC - EIZ - CP3 - CP4 - RNR9 - PERMI									
Prohibido:		RR - IMIA - IAIA - IARA - CSC1 - CSC2 - ESPE - EIC - EIE - EAC - EAE - PERAI - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2.									

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
<p>CONDICIONANTES AMBIENTALES:</p> <ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. <p>CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal, oleoducto y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme lo establecido en el Componente Urbanístico. Afectaciones por protección; y en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo II. De las afectaciones de la presente Ordenanza. En el caso de los predios que se encuentren dentro del margen de protección del río o quebrada y tengan frente a vías públicas marginales definidas con veredas o bordillos, para la implantación de las edificaciones se mantendrá el retiro frontal desde la vía definido para el PIT. En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado en la ficha de planeamiento urbanístico, éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de planeamiento urbanístico. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos, en el retiro frontal se podrá planificar volados de longitud máxima de 1,50 metros. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo III. Determinantes urbanísticas especiales. No se podrán realizar procesos de habilitación y edificación en las áreas de afectación por protección y obra pública. Las edificaciones que se construyan en zonas con susceptibilidad a inundaciones por la acumulación de aguas por fuertes precipitaciones estarán elevadas del nivel del suelo terminado una altura mínima de 1,00 metro. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Se deberán encaminar acciones dirigidas a la recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. La codificación de los usos de suelo asignados a los polígonos de intervención territorial se detalla en el Anexo 2, que forma parte integrante de la presente Ordenanza. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO – CANTÓN BALSAS											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO							CÓDIGO:	PITU-BE-03			
DATOS GENERALES:											
Parroquia: Bellamaría			Clase de suelo: Urbano			Subclase: No consolidado					
Tratamiento urbanístico: Desarrollo			Superficie bruta: 27,25 has.			Superficie neta:					
GRÁFICO:											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habilitación			Edificación								
Altura de edificación (pisos)	Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
1-3	200	9,00	70	2,10		Continua con retiro	3	-	-	3	-
USOS DE SUELO:											
General:		Residencial									
Principal:		Residencial de baja densidad (RBD).									
Complementario:		RMD – M - IBIA - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSS7 - CSZ4 - CSZ5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ERC - ESPB – ESPZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - ETB - ETS - EIB - EIS - EAB - EAZ - ELAV1 - ELAV2 - ELAV3- CP1 - CP2 - PER - PERA - PERBI – PEIA - RNR1 - RNR2 - RNR3 - RNR8.									
Restringido:		RAD - CSS3 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - ESPC - ETZ - ETC - EIZ - CP3 - CP4 - RNR9 - PERMI									
Prohibido:		RR - IMIA - IAIA – IARA - CSC1 - CSC2 - ESPE - EIC - EIE - EAC – EAE - PERAI - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2.									

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal, oleoducto y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme lo establecido en el Componente Urbanístico. Afectaciones por protección; y en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo II. De las afectaciones de la presente Ordenanza. En el caso de los predios que se encuentren dentro del margen de protección del río o quebrada y tengan frente a vías públicas marginales definidas con veredas o bordillos, para la implantación de las edificaciones se mantendrá el retiro frontal desde la vía definido para el PIT. En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado en la ficha de planeamiento urbanístico, éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de planeamiento urbanístico. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos, en el retiro frontal se podrá planificar volados de longitud máxima de 1,50 metros. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo III. Determinantes urbanísticas especiales. No se podrán realizar procesos de habilitación y edificación en las áreas de afectación por protección y obra pública. Las edificaciones que se construyan en zonas con susceptibilidad a inundaciones por la acumulación de aguas por fuertes precipitaciones estarán elevadas del nivel del suelo terminado una altura mínima de 1,00 metro. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Se deberán encaminar acciones dirigidas a la recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. La codificación de los usos de suelo asignados a los polígonos de intervención territorial se detalla en el Anexo 2, que forma parte integrante de la presente Ordenanza. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

1.2.

Fichas planeamiento
urbanístico
Suelo rural.

1 PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN BALSAS														
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL							CÓDIGO:		PITR-PT-01					
DATOS GENERALES:														
Cantón:			Balsas			Clase de suelo:		Rural		Subclase:		Protección		
Tratamiento urbanístico:				Conservación			Superficie bruta:		2.466,84 has.		Superficie neta:			
GRÁFICO:														
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:														
Habilitación			Edificación											
Altura de edificación (pisos)	Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)			
							F	L	L	P				
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	-	-			
USOS DE SUELO:														
General:		Protección ambiental.												
Principal:		Protección ecológica (PE)												
Complementario:		PER – PERA- PERBI												
Restringido:		PERMI - PEIA - RNR8 - RNR9 - CP3 - CP4												
Prohibido:		RBD - RMD - RAD - RR - M - IBIA - IMIA - IAIA - IARA - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS3 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSS7 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ4 - CSZ5 - CSC1 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ERC - ESPB - ESPZ - ESPC - ESPE - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - ETB - ETS - ETZ - ETC - EIB - EIS - EIZ - EIC - EIE - EAB - EAZ - EAC - EAE - ELAV1 - ELAV2 - ELAV3 - CP1 - CP2 - PERAI - RNR1 - RNR2 - RNR3 - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2												

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
<p>CONDICIONANTES AMBIENTALES:</p> <ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUJA, para la obtención del Certificado Ambiental. <p>CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> Se prohíbe el fraccionamiento y la edificación; únicamente se permitirán construcciones que contribuyan a la promoción y el cuidado de estas áreas sensibles; siendo estas exclusivamente para guardianía, refugios, investigación científica y ambiental. Las actuaciones en estas áreas estarán en función del correspondiente Plan de Manejo Ambiental, Estudios y Proyectos particulares. Las construcciones existentes no podrán ser sujetas de ampliaciones, pero si modificaciones que no atenten contra el entorno natural, siempre y cuando las mismas contribuyan a la promoción y cuidado de estas áreas. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Se deberán encaminar acciones dirigidas a la recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. La codificación de los usos de suelo asignados a los polígonos de intervención territorial se detalla en el Anexo 2, que forma parte integrante de la presente Ordenanza 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN BALSAS											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL							CÓDIGO:	PITR-PT-02			
DATOS GENERALES:											
Cantón: Balsas			Clase de suelo: Rural			Subclase: Protección					
Tratamiento urbanístico: Recuperación			Superficie bruta: 1.685,29 has.		Superficie neta:						
GRÁFICO:											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habilitación			Edificación								
Altura de edificación (pisos)	Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (m)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (m)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	-	-
USOS DE SUELO:											
General:		Forestal									
Principal:		Protección ecológica (PE)									
Complementario:		PE - PER - PERA - PERBI - RNR8 - RNR9									
Restringido:		PERMI - PEIA - CP3 - CP4									
Prohibido:		RBD - RMD - RAD - RR - M - IBIA - IMIA - IAIA - IARA - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS3 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSS7 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ4 - CSZ5 - CSC1 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ERC - ESPB - ESPZ - ESPC - ESPE - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - ETB - ETS - ETZ - ETC - EIB - EIS - EIZ - EIC - EIE - EAB - EAZ - EAC - EAE - ELAV1 - ELAV2 - ELAV3 - CP1 - CP2 - PERAI - RNR1 - RNR2 - RNR3 - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2									

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
<p>CONDICIONANTES AMBIENTALES:</p> <ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. <p>CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> Se prohíbe el fraccionamiento y la edificación; únicamente se permitirán construcciones que contribuyan a la promoción y el cuidado de estas áreas sensibles; siendo estas exclusivamente para guardanía, refugios, investigación científica y ambiental. Las actuaciones en estas áreas estarán en función del correspondiente Plan de Manejo Ambiental, Estudios y Proyectos particulares. Las construcciones existentes no podrán ser sujetas de ampliaciones, pero si modificaciones que no atenten contra el entorno natural, siempre y cuando las mismas contribuyan a la promoción y cuidado de estas áreas. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Se deberán encaminar acciones dirigidas a la recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. La codificación de los usos de suelo asignados a los polígonos de intervención territorial se detalla en el Anexo 2, que forma parte integrante de la presente Ordenanza. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN BALSAS											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL							CÓDIGO:	PITR-PD-01			
DATOS GENERALES:											
Cantón: Balsas			Clase de suelo: Rural			Subclase: Producción					
Tratamiento urbanístico: Promoción productiva			Superficie bruta: 2.448,45 has.		Superficie neta:						
GRÁFICO:											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habilitación				Edificación							
Altura de edificación (pisos)	Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
1-2 pisos	2000	45	10	0.2	-	Aislada con retiro	F	L	L	P	-
USOS DE SUELO:											
General:		Agricultura									
Principal:		Agrícola pecuario (RNR1 - RNR2 - RNR3 - RNR4 - RNR5)									
Complementario:		RR - CSB1 - CSB4 - EDB - CP3 - CP4 - PER - PERA - PERBI - PEIA - RNR6 - RNR7 - RNR8 - RNR9 - RNR10 - RNR11									
Restringido:		IBIA - IMIA - CSB2 - CSB3 - CSS1 - CSS2 - CSS3 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSS7 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ4 - CSZ5 - CSC1 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ERC - ESPB - ESPZ - ESPC - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - ETB - ETS - ETZ - EIB - EIS - EIZ - EIC - EIE - EAB - EAZ - EAC - EAE - ELAV1 - ELAV2 - ELAV3 - CP1 - CP2 - PERMI - PERAI									
Prohibido:		RBD - RMD - RAD - M - IAIA - IARA - ESPE - ETC - RNNR1 - RNNR2									

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal, oleoducto y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme lo establecido en el Componente Urbanístico. Afectaciones por protección; y en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo II. De las afectaciones de la presente Ordenanza. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo III. Determinantes urbanísticas especiales. No se podrán realizar procesos de habilitación y edificación en las áreas de afectación por protección. Las edificaciones que se construyan en zonas con susceptibilidad a inundaciones por la acumulación de aguas por fuertes precipitaciones estarán elevadas del nivel del suelo terminado una altura mínima de 1,00 metro. Cuando por errores de cartografía, un PIT no corresponda a la realidad, de forma especial en la delimitación de los cuerpos de agua, sus franjas de protección, tierras o territorios comunales, u otros, a través del GAD se realizará la inspección al sitio, debiéndose en este caso aplicar las determinantes del PIT colindante o el que corresponda. El GAD municipal llevará un registro de los levantamientos e inspecciones en campo para realizar una actualización catastral anual. Las granjas avícolas y porcinas cumplirán lo dispuesto en la Ley Orgánica De Sanidad Agropecuaria (2017). El Reglamento General de la Ley Orgánica de Sanidad Agropecuaria (2019) / Instructivo para el Registro y Certificación Zoonosanitaria de Predios Avícolas (2024) y la Norma de Calidad Ambiental y de Descarga de Efluentes al Recurso Agua (2015). 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Se deberán encaminar acciones dirigidas a la recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. La codificación de los usos de suelo asignados a los polígonos de intervención territorial se detalla en el Anexo 2, que forma parte integrante de la presente Ordenanza 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN BALSAS											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL							CÓDIGO:	PITR-PD-02			
DATOS GENERALES:											
Cantón: Balsas (sector Naranjito)		Clase de suelo: Rural			Subclase: Producción						
Tratamiento urbanístico: Promoción productiva		Superficie bruta: 22,61 has.		Superficie neta:							
GRÁFICO:											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habilitación			Edificación								
Altura de edificación (pisos)	Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
1-2	500	15,00	45	1,35		Aislada con retiro	5	3	3	3	-
USOS DE SUELO:											
General:		Residencial									
Principal:		Residencial de baja densidad (RBD).									
Complementario:		RR- RMD - M- IBIA - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSS7 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ESPB - ESPS - ESPZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - EAB - EAS - EAZ - ETB - ETS - ETZ - ETC - EIB - AVB - AVS - AVZ - AVC - PER - PERA - PERBI - CP1 - CP2 - RNR1 - RNR2 - RNR3.									
Restringido:		CP3 - CP4 - RNR4 - RNR8 - RAD - IMIA - CSS3 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ4 - CSZ5 - CSC3 - CSC4 - ERC - EAC - EIS									
Prohibido:		PERMI - PERAI - PEIA - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - IAIA - IARA - CSC1 - CSC2 - CSC5 - EAE - ESPC - ESPE - EIZ - EIC.									

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
<p>CONDICIONANTES AMBIENTALES:</p> <ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. <p>CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal, oleoducto y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme lo establecido en el Componente Urbanístico. Afectaciones por protección; y en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo II. De las afectaciones de la presente Ordenanza. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo III. Determinantes urbanísticas especiales. No se podrán realizar procesos de habilitación y edificación en las áreas de afectación por protección. Las edificaciones que se construyan en zonas con susceptibilidad a inundaciones por la acumulación de aguas por fuertes precipitaciones estarán elevadas del nivel del suelo terminado una altura mínima de 1,00 metro. Cuando por errores de cartografía, un PIT no corresponda a la realidad, de forma especial en la delimitación de los cuerpos de agua, sus franjas de protección, tierras o territorios comunales, u otros, a través del GAD se realizará la inspección al sitio, debiéndose en este caso aplicar las determinantes del PIT colindante o el que corresponda. El GAD municipal llevará un registro de los levantamientos e inspecciones en campo para realizar una actualización catastral anual. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Se deberán encaminar acciones dirigidas a la recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. La codificación de los usos de suelo asignados a los polígonos de intervención territorial se detalla en el Anexo 2, que forma parte integrante de la presente Ordenanza 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN BALSAS											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL							CÓDIGO:		PITR-PD-03		
DATOS GENERALES:											
Cantón:		Balsas (Asentamientos humanos en suelo rural).		Clase de suelo:		Rural	Subclase:		Producción		
Tratamiento urbanístico:			Promoción productiva		Superficie bruta:		N/A		Superficie neta:		
GRÁFICO:											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habilitación			Edificación								
Altura de edificación (pisos)	Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
1-2	500	15,00	45	1,35		Aislada con retiro	F	L	L	P	-
USOS DE SUELO:											
General:		Residencial									
Principal:		Residencial rural (RR).									
Complementario:		RBD – IBIA - CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSS4 - CSS5 – CSS6 – CSS7 - EEB – EES – EEZ – EEC - ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB - ESS – ESZ - ESC - EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC - EDB – EDS - EDZ – EDC - ERB – ERS – ESPB – ESPS – ESPZ – EAPS – EAPZ – EAPC - EFS – EFZ – EFC - EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – ETZ – ETC - EIB – AVB – AVS – AVZ – AVC – PER – PERA - PERBI – CP1 - CP2 – RNR1 – RNR2 – RNR3.									
Restringido:		RMD – M - CP3 – CP4 – RNR4 – RNR8 - RAD – IMIA - CSS3 - CSZ1 - CSZ2 – CSZ3 – CSZ4 - CSZ5 – CSC3 – CSC4 - ERC – EAC - EIS									

Prohibido:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – IAIA - IARA – CSC1 - CSC2 - CSC5 – EAE – ESPC – ESPE - EIZ – EIC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
<p>CONDICIONANTES AMBIENTALES:</p> <ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. <p>CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal, oleoducto y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme lo establecido en el Componente Urbanístico. Afectaciones por protección; y en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo II. De las afectaciones de la presente Ordenanza. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo III. Determinantes urbanísticas especiales. No se podrán realizar procesos de habilitación y edificación en las áreas de afectación por protección. Las edificaciones que se construyan en zonas con susceptibilidad a inundaciones por la acumulación de aguas por fuertes precipitaciones estarán elevadas del nivel del suelo terminado una altura mínima de 1,00 metro. Cuando por errores de cartografía, un PIT no corresponda a la realidad, de forma especial en la delimitación de los cuerpos de agua, sus franjas de protección, tierras o territorios comunales, u otros, a través del GAD se realizará la inspección al sitio, debiéndose en este caso aplicar las determinantes del PIT colindante o el que corresponda. El GAD municipal llevará un registro de los levantamientos e inspecciones en campo para realizar una actualización catastral anual. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Se deberán encaminar acciones dirigidas a la recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. La codificación de los usos de suelo asignados a los polígonos de intervención territorial se detalla en el Anexo 2, que forma parte integrante de la presente Ordenanza 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

Anexo 2.

Codificación de usos de suelo.

1. Residencial (R).

Tipología	Establecimientos	Simbología
Baja densidad	Residencial de baja densidad	RBD
Media densidad	Residencial de media densidad	RMD
Alta densidad	Residencial de alta densidad	RAD
Baja densidad rural	Residencial rural	RR

2. Mixto (M).

Tipología	Establecimientos	Simbología
Mixto	Residencial, comercial, servicios, esparcimiento, equipamiento. (usos múltiples compatibles).	M

3. Industrial (I).

3.1 Industrial de bajo impacto ambiental (IBIA).

Tipología	Establecimientos	Simbología
Alimentos y bebidas	Panificadoras artesanales: Repostería, panadería, pastelería, pizzería, decorado y pastillaje.	IBIA 1
	Confités: Chocolates, dulces, maní, cocada, panela, café, miel de abeja.	
	Elaboración y empaçado artesanal de café, té.	
	Elaboración artesanal de pastas: Fideos, tallarines y similares.	
	Conservación de alimentos: Deseccación y deshidratación de frutas, hortalizas, legumbres y verduras. Elaboración de salsas, mermeladas, jugos, jaleas y similares. Elaboración de especias y condimentos.	
Textiles y prendas de vestir	Productos lácteos: Helados, mantequilla, quesos, yogurt.	IBIA 2
	Bebidas artesanales: maltas, cervezas, vinos y similares.	
	Producción de textiles: Tejedurías de alfombras, bayetas, casimires, cobijas, chalinas, punto, tapices, fieltro. Tejeduría a mano y telar. Pintura en tela y cuero.	
	Cordelería (sacos de cabuya, hamacas).	
Cueros y afines	Productos a base de textiles: Cortinas, lencería (encajes, sábanas y manteles), bordado en general.	IBIA 3
	Prendas de vestir: Sastrería, modistería, ropa interior, exterior, deportiva, de bebé, para dormir.	
Productos de madera y afines	Taller artesanal fabricación de sombreros.	IBIA 4
	Talabartería, zapatería, peletería, confecciones en cuero, tallado y repujado.	
Cosmética y aseo	Carpintería, ebanistería, muebles de mimbre, bambú y esterilla, marquetería, escultura, tallado, tapicería, muebles modulares, juguetes artesanales.	IBIA 5
	Elaboración artesanal de jabones, shampoo, desodorantes, ambientales, detergente, desinfectantes.	
Imprentas similares	Elaboración de cosméticos, perfumes, maquillaje.	IBIA 6
	Imprentas artesanales: Encuadernación, sellos, afiches y similares. Talleres publicitarios: Adhesivos, impresión de lonas, letreros y afines.	
	Manualidades: Cajas y estuches de cartón, bolsas de papel, sobres, piñatas.	
Productos de cera y cerámica	Fabricación de papel artesanal.	IBIA 7
	Fabricación artesanal de velas, cirios, moldes.	
Productos de metal	Talleres artesanales de cerámica, alfarería, estuco.	IBIA 8
	Talleres de herrería, hojalatería, metal mecánico.	
Instrumentos musicales	Elaboración de puertas, ventanas, pasamanos de aluminio y vidrio. Vitrales	IBIA 9
	Talleres artesanales de orfebrería.	
	Fabricación de instrumentos musicales de cuerda, viento, teclado, percusión, etc.	

Tipología	Establecimientos	Simbología
Artículos deportivos	Elaboración de accesorios y artículos para juegos de mesa, pingpong, billar, rompecabezas, guantes, balones, bates, raquetas y similares.	IBIA10
Bloques y ladrillos	Fabricación de ladrillos, bloques. Capacidad hasta 40.000 unidades.	IBIA11
Artículos varios	Elaboración artesanal de bisutería, sombrillas, paraguas, coches para bebé, toldos	IBIA12

3.2 Industrial de mediano impacto ambiental (IMIA).

Tipología	Establecimientos	Simbología
Alimentos, bebidas y similares	Procesamiento industrial de frutas, hortalizas, legumbres y verduras: Conservación, desecación, deshidratación, congelación, enlatados. Salsas líquidas, mermeladas, jugos, condimentos.	IMIA1
	Procesamiento industrial de cereales, tubérculos, leguminosas: Harinas, sémola, almidón, glucosa, avena, tapioca, polvo de hornear, levadura, pastas.	
	Procesamiento de azúcares (remolacha), melaza, panela, miel artificial, jarabes edulcorantes.	
	Fabricación de bebidas alcohólicas: Fermentadas, destiladas, fortificadas, licores o cremas, aguardiente.	
Industria textil, cuero y afines	Procesamiento y fabricación de confites y similares: Chocolates, caramelos, dulces, esencias, café, té.	IMIA2
	Hielo seco (dióxido de carbono) o natural	
Plástico y caucho	Fabricación industrial de textiles: Producción de fibras, hilandería, tejeduría, tintorería, confección y costura, no tejidos, PVC, geotextiles, cordelería, calzado, yute, cáñamo, paja toquilla.	IMIA3
	Procesamiento industrial del cuero y similares: Talabartería, zapatería, peletería, confecciones en cuero, tallado y repujado.	
Productos de madera	Productos de plástico (vajillas, discos, botones)	IMIA4
	Productos de caucho (globos, guantes, suelas),	
Papel y cartón	Fabricación de partes y piezas de madera para la construcción en general. Prefabricados.	IMIA5
Industria editorial	Fabricación de productos de madera, corcho, cestería y espartería.	IMIA6
Metalmecánica	Fabricación de papel, cartón y artículos para uso doméstico e industrial.	IMIA7
Manufacturas	Edición e impresión industrial de periódicos, revistas, libros, carteles, catálogos, agendas, encuadernación, y afines.	IMIA8
	Metalmecánica, herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina. Acabados metálicos.	
Salud e investigación	Fabricación de equipos y artefactos eléctricos (lámparas, ventiladores, planchas, radios, televisores, refrigeradoras, lavadoras, secadoras y otros),	IMIA9
	Fabricación de bicicletas, coches, juguetes.	
	Productos farmacéuticos.	
Bloques y ladrillos	Laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas.	IMIA10
	Aparatos ortopédicos, prótesis, instrumentos y suministros dentales.	
Cerámicas y similares	Fabricación de ladrillos, bloques. Capacidad de 40.000 – 100.000 unidades.	IMIA11
	Productos cerámicos (vajillas, placas de recubrimiento para pisos y paredes).	
	Piezas sanitarias: lavamanos, inodoros y similares	

3.3 Industrial de alto impacto ambiental (IAIA).

Tipología	Establecimientos	Simbología
Alimentos, bebidas y similares	Procesamiento industrial de alimentos cárnicos. Carnes de conserva, procesada y fresca. Plantas frigoríficas. Procesamiento de camarón.	IAIA1
	Procesamiento industrial de lácteos. Caseína, leche (desnatado y pasteurizado), helados, mantequilla, quesos, yogurt.	
	Procesamiento del tabaco, cigarrillos, esencias.	
	Embotellado de bebidas no alcohólicas y bebidas alcohólicas.	
	Procesamiento y elaboración de gelatinas.	
Fundición, aleación y galvanoplastia	Procesamiento y refinado del azúcar (caña de azúcar).	IAIA2
	Elaboración de grasas y aceites vegetales y animales.	
	Fabricación de alimentos para animales: Domésticos, de granja y otros, balanceado, forraje. Alimentos para la acuicultura.	
	Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles).	
	Fundición, aleación o reducción de metales.	
Asfaltos y hormigones	Metal fundido o productos de tipo pesado.	IAIA3
	Productos de metal (procesos de: esmaltado, laqueado y galvanizado).	
	Fabricación de tornillos, pernos, tuercas, alambre, herramientas y similares.	
Industria automotriz	Asfalto o productos asfálticos	IAIA4
	Procesamiento, triturado de materiales pétreos, Planta producción de hormigón.	
Piezas y maquinaria	Fabricación de partes de automóviles, camiones y similares.	IAIA5
	Ensamblaje de vehículos, camiones, motos y similares.	
	Fabricación de cámaras y películas fotográficas, proyectores, aparatos y equipos de laboratorio.	
Vidrio	Fabricación de material eléctrico (conductores, interruptores, focos, baterías).	IAIA6
	Fabricación de maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción.	
Pinturas y tintas	Vidrio o cristal de vidrio, fibra de vidrio	IAIA7
	Fabricación de pinturas, barnices, lacas, esmaltes.	
Caucho y cuero	Fabricación de tintas, pigmentos	IAIA8
	Caucho natural o sintético (incluyendo llantas y tubos), Curtiembre (proceso húmedo).	
Procesamiento de la madera	Procesamiento mecánico: Aserrado, acepillado, tableado, impregnación	IAIA9
	Fabricación de tableros contrachapados, laminados, de partículas y otros.	
Cosmética y aseo	Fabricación de jabones, detergentes, compuestos de limpieza y aseo.	IAIA10
	Fabricación de cosméticos, perfumes, maquillaje.	
Productos agrícolas	Fertilizantes (simples) nitrogenados, fosforados, potásicos, azufrados.	IAIA11
	Fertilizantes combinados multinutrientes.	
Acopio	Bodegas y botaderos de chatarra.	IAIA12
	Bodegas y silos.	

3.4 Industrial de alto riesgo ambiental (IARA).

Tipología	Establecimientos	Simbología
Industria química	Químicos y petroquímicos: Acetileno, anilinas, amoniaco, carburos, sosa cáustica, celulosa, cloro, carbón negro, cerosota, y otros.	IARA1
	Farmacéutica: Desinfectantes o componentes químicos relacionados, hidrógeno, oxígeno, alcohol industrial, potasio	
	Solventes: Disolventes, limpiadores, y similares.	
	Plásticos: Resinas y fibras sintéticas, materiales plásticos, ácidos clorhídrico, pícrico, sulfúrico y derivados.	
	Pesticidas: Insecticidas, fungicidas, herbicidas.	
Radioactivos	Manejo y almacenamiento de desechos radioactivos.	IARA2
Explosivos	Fabricación, almacenamiento y comercialización de explosivos. Productos pirotécnicos.	IARA3
Acopio	Almacenamiento y manejo de productos de petróleo refinado.	IARA4
	Almacenamiento y envasado de gas licuado de petróleo.	
	Almacenamiento de sustancias químicas.	
Incineración	Incineración de residuos.	IARA5

4. Comercio y servicios (CSB).

4.1 Comercio y servicios barrial (CSB).

Tipología	Establecimientos	Simbología
Comercio básico	Venta de abarrotes, lecherías, fruterías, despensas, mini mercados, locales para venta de artículos de primera necesidad.	CSB1
	Venta de comida rápida: Snacks, sandwiches, café, jugos, etc.	
	Confiterías, heladerías, pastelerías, panaderías	
	Farmacias, boticas, droguerías	
	Bazares, floristerías, papelerías, útiles escolares, venta de periódicos y revistas	
Servicios básicos	Bancos, cooperativas, bienes raíces, mandatos, mutualistas	CSB2
	Peluquerías, salones de belleza, cosmetología	
	Sastrería, costura, bordado	
	Reparación de calzado, cuero, artículos sintéticos.	
	Lavado de ropa, tintorerías	
	Café internet, fotocopiadoras, impresiones	
Oficinas administrativas	Servicios profesionales (consultorios y oficinas individuales)	CSB3
Alojamiento doméstico	Casa de huéspedes, residencias estudiantiles, posadas (con menos de 6 habitaciones) y alojamiento rural (turismo comunitario).	CSB4

4.2 Comercio y servicios barrial (CSS).

Tipología	Establecimientos	Simbología
Comercios especializados	Mercados, supermercados, delicatessen.	CSS1
	Restaurantes, picanterías, pizzerías	
	Ropa confeccionada, artículos de cuero, calzado, textiles, alfombras, telas y cortinas.	
	Artesanías, antigüedades, artículos de decoración, galerías de arte, artículos de dibujo, instrumentos musicales	
	Joyerías, relojerías, ópticas, bisutería.	

Tipología	Establecimientos	Simbología
	Artículos deportivos, venta de bicicletas y motocicletas	
	Muebles y accesorios para el hogar, electrodomésticos, jugueterías	
	Artículos tecnológicos, celulares, cámaras, dispositivos de audio y video,	
	Repuestos y accesorios para automóviles y motocicletas (sin taller), venta de llantas y accesorios	
	Ferreterías medianas, almacén de pinturas, vidrierías	
	Licorerías (venta en botella cerrada)	
	Funerarias, venta de féretros (sin servicios exequiales)	
	Cosméticos, perfumes, artículos de higiene.	
	Productos farmacéuticos, ortopédicos, dentales.	
Servicios especializados A	Insumos agropecuarios y veterinarios.	CSS2
	Agencias de viajes y mudanzas, operadores turísticos.	
	Estacionamientos públicos, alquiler de vehículos en general.	
	Laboratorios clínicos, médicos y dentales.	
	Servicios de reparación (electricistas, relojeros, gasfiteros, electrodomésticos, radio y televisión)	
	Laboratorios y estudios fotográficos.	
	Reparación y mantenimiento de computadoras, equipos electrónicos, celulares, herramientas manuales, eléctricas y neumáticas, motores, máquinas de coser, electrodomésticos.	
	Seguridad privada.	
	Servicios exequiales, actividades de velación.	
	Servicios de limpieza general de edificios e industria.	
Servicios especializados B	Gimnasios, centros de cosmetología y masajes, baños turco y sauna. Centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA)	CSS3
	Servicios de peluquería, alojamiento, adiestramiento y veterinaria para mascotas.	
	Cambio de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras.	
Comercios de menor escala	Mecánicas livianas, vulcanizadoras.	CSS4
	Acopio y distribución al detal de GLP	
	Centros comerciales de hasta 1.000m ² de área útil, almacenes por departamentos, comisariatos	
Actividades temporales	Patio de venta de vehículos livianos	CSS5
	Distribuidora de llantas y servicios.	
Oficinas administrativas (2)	Ferías temporales, ocasionales al aire libre. Espectáculos públicos lúdicos recreativos.	CSS6
Alojamiento temporal	Consultorios y oficinas agrupadas. Edificios de oficinas públicas y privadas.	CSS7
	Residenciales, hostales, hoteles y pensiones.	

4.3 Comercio y servicios zonal (CSZ).

Tipología	Establecimientos	Simbología
Centros de diversión	Bares, discotecas, salones (eventos, baile, banquetes), karaoke, billares bar-restaurant	CSZ1
	Juegos electrónicos, de video y salón	
Comercios servicios	Agencias y patios de vehículos, venta y alquiler de maquinaria liviana en general.	CSZ2
	Talleres mecánicos pesados, torno, enderezada, laminadoras, mecánica automotriz, carrocerías	
	Distribuidora de materiales de construcción.	

Tipología	Establecimientos	Simbología
	Patio de vehículos de transporte pesado, maquinaria pesada, mudanzas. Actividades de apoyo al transporte y su logística	
Acopio y bodegaje	Centros de acopio, bodegas. Centros de acopio y distribuidoras de GLP Bodegas comerciales y de productos que no impliquen riesgo. Gasolineras y estaciones de servicio.	CSZ3
Centros de comercio	Comercios agrupados en general hasta 5.000m ² de área útil Centros de comercio popular	CSZ4
Servicios de alojamiento	Complejos hoteleros, hosterías	CSZ5

4.4 Comercio y servicios barrial (CSC).

Tipología	Establecimientos	Simbología
Servicios restringidos (1) personales	Prostíbulos, centros nocturnos (night club), cabarets, casas de citas.	CSC1
Servicios restringidos (2) personales	Moteles.	CSC2
Vehículos y maquinaria pesada.	Áreas de exposición, venta de maquinaria pesada, vehículos de transporte pesado. Partes piezas y accesorios.	CSC3
Materiales de construcción.	Centros ferreteros, insumos para la industria, material de construcción al por mayor.	CSC4
Centros comerciales.	Comercios agrupados en general mayores a 5.000m ² de área útil.	CSC5

5. Equipamiento (E).

Tipología	Establecimientos	Simbología
Educación		
Educación barrial	Unidades de educación básica	EEB
Educación sectorial	Unidades educativas	EES
Educación zonal	Unidades educativas del milenio Institutos de educación especial Institutos tecnológicos superiores. Centros artesanales y ocupacionales. Centros de enseñanza para conductores profesionales. Centro de nivelación académica.	EEZ
Educación ciudad o regional	Campus universitarios. Universidades y escuelas politécnicas. Extensión universitaria	EEC
Cultural		
Cultural barrial	Casa comunal	ECB
Cultural sectorial	Biblioteca Museo de artes populares Galería exposición de arte	ECS
Cultural zonal	Centro de promoción cultural Centro de documentación Centro cultural y auditorios	ECZ
Cultural ciudad o regional	Casa de la cultura Cinematecas y hemerotecas Centro de convenciones Teatro	ECC

Tipología	Establecimientos	Simbología
Salud		
Salud barrial	Puestos de Salud.	ESB
Salud sectorial	Centro de salud tipo A	ESS
Salud zonal	Centro de salud tipo B	ESZ
	Centro de salud tipo C – Materno infantil y emergencia	
	Hospital del día (Centro clínico – quirúrgico ambulatorio)	
	Centro de especialidades	
Salud ciudad o regional	Hospital básico	ESC
	Hospital general	
	Hospital de especialidades	
	Centros de experimentación clínica de alta especialidad	
Bienestar social		
Social barrial	Centros infantiles, CNH	EBSB
	Guarderías	
Social sectorial	Centros de estimulación temprana	EBSS
	Asistencia social	
Social zonal	Albergues (centros de protección de menores)	EBSZ
	Centro tratamiento de adicciones	
Social ciudad o regional	Orfanatos	EBSC
	Centro geriátrico	
	Centros de atención a personas con discapacidad	
Deportivo		
Deportivo barrial	Cancha de uso múltiple	EDB
	Cancha sintética	
Deportivo sectorial	Centro deportivo (público y/o privado)	EDS
	Cancha de fútbol – estadio (cap. hasta 500 personas)	
	Polideportivo – coliseo (cap. hasta 500 personas)	
Deportivo zonal	Polideportivo - coliseo (cap. hasta 2500 personas)	EDZ
	Estadio - (cap. hasta 2500 personas)	
Deportivo ciudad regional	Complejo deportivo – centros activos	EDC
	Centro de alto rendimiento	
	Estadio - (cap. mayor a 2500 personas)	
Religioso		
Religioso barrial	Capillas	ERB
Religioso sectorial	Templo - iglesia	ERS
	Casa de retiro	
Religioso ciudad regional	Catedral	ERC
	Centro de culto religioso	
	Convento - monasterio	
Seguridad pública		
Seguridad barrial	Vigilancia de policía	ESPB
	Brigada de seguridad	
Seguridad zonal	Unidad de policía comunitaria - UPC.	ESPZ
	Estación de bomberos	
Seguridad ciudad o región	Cuartel militar	EPC
	Cuartel de policía	
	Centro de detención provisional	

Tipología	Establecimientos	Simbología
Seguridad especial	Centro de rehabilitación social	ESPE
Administración pública		
Administración sectorial	Administración parroquial	EAPS
	Juntas de agua, regantes	
Administración zonal	Direcciones distritales	EAPZ
	Direcciones zonales	
Administración ciudad o región	Administración de nivel cantonal	EAPC
	Sedes principales de entidades públicas	
	Centros administrativos nacionales	
Servicios funerarios		
Servicios sectorial funerarios	Cementerio	EFS
	Sala de velación	
Servicios funerarios zonal	Cementerio (servicios de cremación y/o velación y osarios dentro del centro urbano)	EFZ
Servicios funerarios ciudad o región	Parque cementerio - Camposanto (servicios de cremación y/o velación y osarios)	EFC
Transporte		
Transporte barrial	Estación de taxis o camionetas	ETB
	Parada de buses urbanos e interparroquiales	
Transporte sectorial	Estacionamiento de camionetas, taxis, buses urbanos e interparroquiales	ETS
	Parqueaderos públicos	
	Transporte terrestre turístico	
Transporte zonal	Terminales locales terrestre, marítimo (Puerto)	ETZ
	Centro de revisión técnica vehicular	
	Patio de custodia vehículos	
Transporte ciudad o región	Terminales de buses interprovinciales y de carga	ETC
	Terminal de transferencia	
	Estación de transporte de carga y maquinaria pesada.	
Infraestructura		
Infraestructura barrial	Servicios higiénicos - baterías sanitarias	EIB
Infraestructura sectorial	Tanques de almacenamiento de agua	EIS
	Estaciones de bombeo de agua	
	Sistemas de riego	
Infraestructura zonal	Planta de tratamiento de agua potable	EIZ
	Mini central eléctrica	
Infraestructura ciudad o región	Central hidroeléctrica	EIC
	Central eólica	
Infraestructura especial	Tratamiento de aguas residuales, lagunas de oxidación y similares Relleno sanitario, botaderos, escombrera y similares	EIE
Aprovisionamiento		
Aprovisionamiento barrial	Ferias de comercialización barrial.	EAB
Aprovisionamiento sectorial y zonal	Mercado de nivel parroquial, plataformas de comercialización	EAZ
	Mercado minorista.	
Aprovisionamiento ciudad.	Mercado mayorista. Mercado de transferencia.	EAC
	Feria de ganado - comercialización de animales	
Aprovisionamiento Especial	Camal municipal - mataderos.	EAE

6. Espacios libres y áreas verdes (ELAV).

Tipología	Establecimientos	Simbología
Áreas verdes barrial	Parque infantil, Parque barrial	ELAV1
Áreas verdes sectorial y zonal	Parque zonal, parque lineal, miradores - boulevard Parque central – plaza cívica - malecón	ELAV2
Áreas verdes ciudad.	Parque urbano Parque temático – botánico – acuático - ecológico	ELAV3

7. Conservación del patrimonio (CP).

Tipología	Establecimientos	Simbología
Áreas consolidadas	Conjuntos históricos, núcleos y centros históricos, edificaciones patrimoniales	CP1
Hitos	Casas de hacienda, cementerios, plazas, esquinas, tramos,	CP2
Ámbitos arqueológicos	Áreas de interés arqueológico, complejos arqueológicos.	CP3
Vinculaciones	Caminos aborígenes, preincaicos, incaicos, coloniales y republicanos.	CP4

8. Protección ecológica (PE).

Tipología	Establecimientos	Simbología
Protección ecosistémica y riesgos	Áreas de bosque y vegetación protectora: Usos científico, recreación ecológica y turismo. Protección de zonas de recarga hídrica. Protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua. Protección zonas de riesgo.	PER
Recuperación ambiental	Protección, repoblación vegetal según estudio ambiental.	PERA
Recreación bajo impacto	Ecoturismo y contemplación: caminata, senderismo, Interpretación, observación (fotografía). Ciclismo (ciclo paseos)	PERBI
Recreación mediano impacto	Ciclismo de montaña, camping, pesca deportiva, caza, turismo comunitario.	PERMI
Recreación alto impacto	Campo travesía para vehículos todo terreno, enduro.	PERAI
Investigación ambiental	Centros de investigación e interpretación ambiental.	PEIA

9. Recursos naturales (RN).

Recursos naturales renovables (RNR).

Tipología	Establecimientos	Simbología
Agrícola y pecuario	Huertos familiares: Huertos y crianza de animales menores para sustento del núcleo familiar. Agricultura urbana.	RNR1
	Viveros e invernaderos: Plantas y semillas desarrolladas con condiciones especiales bajo invernadero en superficies individuales menores a 500 m ²	RNR2
	Agrícola de frutales: Producción agrícola de árboles frutales: Agroforestería	RNR3
	Producción agrícola intensiva: Cultivos agrícolas bajo invernadero, florícolas, hortícolas, frutícolas y cultivo de flores de libre exposición	RNR4
	Producción agrícola extensiva: Cultivos agrícolas de libre exposición, huertos hortícolas, frutícolas y cultivos agrícolas extensivos. Almacenamiento de abonos vegetales	RNR5
Ganadería	Granjas de producción estabulada (intensiva): Producción pecuaria en corrales individuales y núcleos zoológicos en superficies superiores 2,5 hectáreas	RNR6

Tipología	Establecimientos	Simbología
	Granjas de producción pecuaria (extensiva): Avícolas, ganaderas (acopio y crías de especies mayores y menores), almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos.	RNR7
Forestal	Forestal de protección: Revegetalización con especies nativas.	RNR8
	Forestal de recuperación: Tala de especies introducidas y sustitución por especies nativas.	RNR9
	Forestal de explotación: Plantaciones arbóreas de fácil crecimiento y alta rentabilidad económica.	RNR10
Piscícola, acuícola	Explotación piscícola: Predios y aguas dedicadas a la pesca y actividades acuícolas. Acopio de insumos. Investigación producción acuícola.	RNR11

10. Recursos naturales no renovables (RNNR).

Tipología	Establecimientos	Simbología
Minería metálica	Extracción de minerales metálicos.	RNNR1
Minería no metálica	Extracción de áridos y pétreos	RNNR2



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

NGA/PC

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.