EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZA MUNICIPAL:

002-GADMCG-2025 Cantón Guamote: Que codifica y alinea el Plan de Uso y Gestión de Suelo al PDOT 2

CANTÓN PUCARÁ:

FE DE ERRATAS:

- **A la publicación de la Ordenanza que reforma a la primera reforma a la Ordenanza para la gestión integral de residuos sólidos, efectuada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 458 de 31 de julio de 2025 ..... 132**

Año I - Nº 658 - 134 páginas
Quito, martes 7 de octubre de 2025

ORDENANZA Nº. 002-GADMCG-2025

LA ORDENANZA QUE CODIFICA Y ALINEA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN GUAMOTE AL PDOT

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La Ordenanza de alineación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guamote tiene como objetivo principal actualizar y ajustar las normativas urbanísticas y territoriales del cantón para promover un desarrollo ordenado y sostenible. Esta reforma busca adecuarse con las políticas nacionales y responder a las necesidades específicas de la población Guamoteña.

La alineación se fundamenta en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, que en su artículo 27 establece la obligatoriedad de los Planes de Uso y Gestión del Suelo para los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD). Estos planes deben regular el uso del suelo en sus respectivas jurisdicciones, garantizando un desarrollo sostenible y ordenado.

El objetivo principal de la Resolución Nro. 0015-CTUGS–2023, expedida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, es actualizar y detallar los procedimientos y criterios para la formulación y actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) de los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD), alineándolos con las políticas nacionales y fortaleciendo el Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, el mismo que suministrará las directrices para la actualización de los componentes del PUGS.

La alineación técnica del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guamote se sustenta en estudios y diagnósticos territoriales que identifican las características geográficas, demográficas y socioeconómicas del cantón. Estos estudios permiten establecer zonificaciones adecuadas, definir usos de suelo compatibles y establecer parámetros urbanísticos que respondan a las necesidades de la comunidad.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE GUAMOTE

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 100 de la Constitución de la República, en adelante Constitución, establece: “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. (…)”;

Que, el artículo 226 de la Constitución establece: “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de

coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución";

Que, el artículo 227 de la Constitución establece que, "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación";

Que, el artículo 238 de la Constitución dispone que: "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. (…)";

Que, el artículo 241 de la Constitución prescribe lo siguiente: "la planificación para el desarrollo es de carácter obligatorio para los gobiernos autónomos descentralizados";

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución, establece que: "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, el artículo 275 de la Constitución determina que "(…) La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente (...)";

Que, el número 6 del artículo 276 de la Constitución, establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo: "Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado";

Que, el inciso segundo del artículo 279 de la Constitución, dispone que "Los consejos de planificación en los gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes e integrados de acuerdo con la ley";

Que, el artículo 13 del COPFP, establece que, "El gobierno central establecerá los mecanismos de participación ciudadana que se requieran para la formulación de planes y políticas, de conformidad con las leyes y el reglamento de este código. El Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa acogerá los mecanismos definidos por el sistema de participación ciudadana de los gobiernos autónomos descentralizados, regulados por acto normativo del correspondiente nivel de gobierno, y propiciará la garantía de participación y democratización definida en la Constitución de la República y la Ley. Se aprovechará las capacidades y conocimientos ancestrales para definir mecanismos de participación".

Que, el número 1 del artículo 29 del COPFP, establece como funciones del Consejo de Planificación las siguientes: "1. participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el Órgano legislativo correspondiente (…)";

Que, el artículo 44 del COPFP, determina 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: a. Los planes de ordenamiento territorial regional y provincial definirán el modelo económico productivo y ambiental, de infraestructura y de conectividad, correspondiente a su nivel territorial, el mismo que se considerará como insumo para la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo en los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital; (…)";

Que, el artículo 304 del COOTAD, establece: "Los gobiernos autónomos descentralizados conformarán un sistema de participación ciudadana, que se regulará por acto normativo del correspondiente nivel de gobierno, tendrá una estructura y denominación propias. El sistema de participación ciudadana se constituye para: (…) b) Participar en la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y demás instrumentos de planeamiento del suelo y su gestión y, en general, en la definición de propuestas de inversión pública;";

Que, el número 4 del artículo 44 de la Ley Orgánica para la Gestión Integral del Riesgo de Desastres, establece: "Instrumentos de planificación y gestión integral del riesgo de desastres. - La gestión integral del riesgo de desastres se incorporará en los siguientes instrumentos de planificación: (…) 4. Planes de desarrollo y ordenamiento territorial (…)";

Que, la Disposición General Segunda de la Ley Orgánica para la Gestión Integral del Riesgo de Desastres, establece: "Los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales actualizarán los planes de desarrollo de ordenamiento territorial y los planes de usó y gestión del suelo de conformidad con la presente Ley y los lineamientos emitidos por las entidades competentes en coordinación con el ente rector de la gestión integral del riesgo de desastres.";

Que, el número 3) del artículo 12 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en adelante LOOTUGS, señala que para el efectivo ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial: "(…)los instrumentos de ordenamiento territorial de los niveles regional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales son los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios, aprobados por los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias (…)";

Que, el artículo 27 de la LOOTUGS, prevé que "(…) los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico; determinando que, el

Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión.";

Que, el artículo 30 de la LOOTUGS, establece que "(…) el plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión";

Que, el número 2 del artículo 91 de la LOOTUGS, establece como atribución y obligación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos: "2. Aplicar los instrumentos de planeamiento urbanístico y las herramientas de gestión del suelo de forma concordante y articulada con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial (…)";

Que, el artículo 6 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece: "Las decisiones incluidas en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial formulados y aprobados por los gobiernos autónomos descentralizados y sus correspondientes Planes de Uso y Gestión del Suelo, en el caso de los municipios y distritos metropolitanos, y en los planes complementarios, deberán observar lo establecido en los instrumentos de planificación nacional según corresponda y de manera articulada al Plan Nacional de Desarrollo vigente y la Estrategia Territorial Nacional, así como los planes sectoriales y otros instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda, en el marco de las competencias de cada nivel de gobierno";

Que, el artículo 7 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala: "El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contempla los siguientes pasos: 1. Preparación o inicio, que incluye: a) La creación o consolidación de las instancias de participación ciudadana y el Consejo de Planificación de cada Gobierno Autónomo Descentralizado, que participarán en la formulación o actualización del plan. b) La notificación del inicio del procedimiento de formulación o actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los gobiernos autónomos descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo. 3. Remisión de la propuesta del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los Gobiernos Autónomos Descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo, para que de considerarlo pertinente se emitan las observaciones respectivas. En el caso de los planes formulados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados parroquiales rurales, basta con su remisión al cantón o distrito metropolitano en cuya circunscripción se integren. La propuesta del plan será enviada a la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo y difundida en la página electrónica del Gobierno Autónomo Descentralizado, para que cualquier ciudadano remita las observaciones respectivas. 3. Análisis y contestación de las observaciones emitidas por la ciudadanía y otras entidades públicas. 4. Conocimiento y análisis de los planes por parte del Consejo de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado y emisión de la resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo. 5. Aprobación y puesta en vigencia del plan por parte del órgano legislativo regional, provincial, cantonal o parroquial, según corresponda.";

Que, la letra a) del artículo 8 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece: "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. (…)";

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

Que, la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados formularán, adecuarán, actualizarán y aprobarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus Planes de Uso y Gestión del Suelo en una misma ordenanza, conforme el artículo 11 de este Reglamento, durante el primer año del siguiente período de mandato de las autoridades municipales o metropolitanas, de acuerdo al plazo otorgado en la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. Dentro del plazo establecido para la formulación de los planes nuevos o para su actualización y hasta su aprobación, los planes elaborados en el periodo administrativo anterior seguirán vigentes.";

Que, la Norma Técnica Uso y Gestión del Suelo y Planes Urbanísticos de GADS, mediante la resolución No. 0005-CTUGS-2020, resuelve expedir la "NORMA TÉCNICA DE CONTENIDOS MÍNIMOS, PROCEDIMIENTO BÁSICO DE APROBACIÓN Y PROCESO DE REGISTRO FORMAL DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO Y, LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES Y METROPOLITANOS"

Que, la Guía para la Formulación/Actualización de Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, emitida por la Secretaría Nacional de Planificación, señala en el numeral 3.2.4 que:
Para la formulación del modelo territorial deseado cantonal y parroquial las unidades de intervención deberán considerar los tratamientos de las categorías de Uso y Gestión del Suelo definidos en el PUGS:

- Suelo urbano:
  - Consolidado: Conservación, sostenimiento y renovación.
  - No consolidado: Mejoramiento integral, consolidación y desarrollo.
  - Protección: Conservación y recuperación.

- Suelo rural:
  - Producción: promoción productiva, recuperación o mitigación.
  - Aprovechamiento extractivo: promoción productiva, recuperación o mitigación.
  - Expansión urbana: Desarrollo.

Que en relación al considerando anterior es necesario indicar que, si se encuentra vigente el PUGS o requiere de ajustes, el Modelo Territorial Deseado orientará al componente estructurante de los PUGS.

Que, con fecha 04 de octubre de 2024 se realiza la Contratación Directa de Consultoría denominada "CONTRATACIÓN DEL ESTUDIO DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE LA ZONA RURAL Y URBANA DEL CANTÓN GUAMOTE"; Proceso: CDC-GADMCG-2024-004; Contrato: 0067-GADMCG-2024 entre el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guamote en calidad de Contratante y el Arq. Juan José Muñoz Martínez en calidad de Consultor.

Que, con fecha 17 de marzo de 2025 se realizó la reunión técnica del Consejo de Planificación local y se resolvió lo siguiente:
Una vez analizada y debatida la propuesta de actualización y alineación del PUGS, en cumplimiento del Art. 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, el Consejo de Planificación Local adoptó las siguientes resoluciones:

1. Emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo cons-tantes en la actualización del plan de uso y gestión del suelo de la zona rural y urbana del cantón Guamote.

2. Remitir la presente acta al GADMCG para que sea puesto en conocimiento de la comisión de ordenamiento territorial y se convierta en documento habilitante pa-ra la aprobación de la ordenanza sustitutiva del plan de uso y gestión del suelo de la zona rural y urbana del cantón Guamote por parte del órgano legislativo.

Que, mediante acta del administrador de la consultoría "ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE LA ZONA RURAL Y URBANA DEL CANTÓN GUAMOTE" el día 19 de marzo del 2025 se lleva a cabo la Socialización del Plan de Uso y Gestión de Suelo la Zona Rural y Urbana del Cantón Guamote; con el Equipo Consultor representado por el Arq. Juan José Muñoz realizó la entrega final en formato digital del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS); el cual consta de:

- Actualización del PUGS;
- Ordenanza; y
- Anexos de la Ordenanza; entre otros.

Que, mediante informe Nº. 003-COT-GADMCG-2025, la comisión de ordenamiento territorial del GADMCG indica lo siguiente: luego del respectivo análisis de la documentación y al haber sido parte del proceso de actualización y alineación del PUGS a PDOT del Cantón Guamote, se emite dictamen favorable para la aprobación del proyecto de Ordenanza que codifica y alinea el Plan de Uso y

Gestión de Suelo del Cantón Guamote al PDOT, según lo señalado en el Art. 11del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo en concordancia con el Art. 4 del decreto ejecutivo 445 de 5 de noviembre del 2024.

Que, la disposición transitoria única de la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUAMOTE DE LA PROVINCIA DE CHIMBORAZO, señala lo siguiente: Conforme al artículo 4 del decreto ejecutivo 445 de fecha 05 de noviembre del 2024 y publicado en el registro oficial con fecha cinco de noviembre del 2024 y al existir un contrato de consultoría para la reforma al Plan de Uso y Gestión del Suelo en el cantón Guamote, dicho PUGS se reformará hasta el 31 de marzo del año 2025, de acuerdo al contrato de consultoría vigente, sin perjuicio que la presente ordenanza se pueda subir en el momento legal oportuno a los canales legales necesarios, de acuerdo decreto ejecutivo indicado.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los artículos 240, 264 de la Constitución; artículos 47 y 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Publicas; artículos 7; 55 literales a) y b); 57 literal a); del Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización;

“EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN “GUAMOTE”

EXPIDE LA SIGUIENTE:

LA ORDENANZA QUE CODIFICA Y ALINEA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN GUAMOTE AL PDOT.

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPITULO I

GENERALIDADES

Artículo 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto regular los principios y reglas generales sobre el ordenamiento territorial, uso, gestión y aprovechamiento urbanístico del suelo urbano y rural del Cantón Guamote; asegurar la distribución y contribuir al desarrollo equilibrado, equitativo, justo, sustentable y sostenible de los recursos, riquezas, servicios, bienes y oportunidades dentro del territorio; brindar una mejor calidad de vida, un efectivo goce del derecho a la ciudad, a un hábitat y vivienda segura y a una salud digna para la población del Cantón Guamote.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación. - Las disposiciones de esta ordenanza serán aplicables en todo el territorio del Cantón Guamote, en su suelo urbano y rural, y surten efecto para la propiedad pública, comunitaria y privada de personas naturales, o jurídicas, nacionales o extranjeras que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él.

Artículo 3.- Vigencia. - Las disposiciones de esta ordenanza tendrán la vigencia establecida en el marco legal vigente.

Artículo 4.- Revisiones. - La Dirección de Planificación del GADMCG será el ente técnico encargado del desarrollo, revisión y actualización del PDOT y del PUGS, en coordinación con las diferentes direcciones del GADMCG.

Artículo 5.- Interpretación y aplicación. - La interpretación y aplicación de las disposiciones del PDOT y del PUGS en casos no contemplados en este instrumento, o cuando exista controversia, es potestad única y exclusiva del Concejo Municipal, para lo cual contará con los informes pertinentes emitidos por la Dirección de Planificación Cantonal.

Artículo 6.- Fines. - Son fines de la presente ordenanza:

a) Precisar las normas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, al hábitat y a la vivienda, con la definición de los usos, aprovechamientos y ocupaciones del suelo urbano y rural, con la finalidad de generar un hábitat seguro y saludable en todo el territorio cantonal.

b) Regular y controlar los procesos de ocupación del suelo urbano y rural; en atención a su vocación y de ser el caso iniciar los procesos administrativos sancionatorios si se incumplieran las normas establecidas en esta ordenanza.

c) Definir mecanismos y herramientas para la gestión del territorio cantonal con el fin de generar una articulación adecuada entre los instrumentos de ordenamiento territorial y planeamiento urbanístico formulados por los distintos niveles de gobierno y propiciar la correspondencia con los objetivos de desarrollo a nivel local, regional y nacional.

d) Establecer mecanismos e instrumentos técnicos para la planificación urbana y rural que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía municipal y sus procesos de desconcentración y descentralización.

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

f) Establecer mecanismos que permitan disponer del suelo urbanizado necesario para garantizar el acceso de la población a una vivienda adecuada y digna, mediante la promoción y actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales, comunas y comunidades indígenas y el sector público.

g) Controlar el crecimiento desordenado y expansivo de las áreas urbanas, así como, de ser necesario prever el suelo rural que será motivo de futura incorporación a urbano, mediante la promoción de actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector privado.

h) Definir parámetros de calidad urbana en relación al espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos de las ciudades, en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes.

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

j) Procurar la captura de los incrementos de valor del suelo derivados de las acciones y decisiones pública en el territorio y el desarrollo urbano en general, con el fin de lograr el reparto equitativo de los beneficios y los costos que genera el urbanismo.

CAPITULO II

DE LOS PRINCIPIOS RECTORES

Artículo 7.- Sustentabilidad. - Implica al manejo eficiente y racional del uso, aprovechamiento y gestión del suelo, así como de los recursos naturales, de manera que sea posible mejorar el bienestar de la población actual sin comprometer la calidad de vida de las generaciones futuras.

Artículo 8.- Equidad territorial y justicia social. - Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio deberán garantizar a la población igualdad de oportunidades al acceso a los sistemas públicos de soporte; así como a un desarrollo sostenible, sustentable y resiliente.

Artículo 9.- Autonomía. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son competentes para actualizar el PDOT y formular el PUGS dentro del marco constitucional y legal, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales y administrativas a las que tenga lugar de acuerdo a lo que determinen los organismos competentes reconocidos por la Constitución.

Artículo 10.- Concordancia. - Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia de las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de gestión, y colaboración y complementariedad establecidos en los artículos 238 y 260 de la Constitución de la República.

11.- Coherencia. - Las decisiones respecto del desarrollo y ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.

Artículo 12.- Derecho a la ciudad. - El derecho a la ciudad comprende:
a) El ejercicio pleno de la ciudadanía en el que se 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 prohíbe toda forma de confiscación.

d) Promover la inclusión social y desarrollo endógeno de las comunas, comunidades indígenas y campesinas; recuperando y poniendo en valor sus conocimientos ancestrales, prácticas, saberes, arte y manifestaciones culturales.

Artículo 13.- Función pública del urbanismo. - En toda actividad de planificación y gestión del suelo es necesaria la intervención de la administración pública, en busca del bien común de los ciudadanos de acuerdo a sus necesidades; como al derecho de gozar de una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad, al disfrute pleno de la ciudad, así como del patrimonio natural y cultural.

Artículo 14.- Distribución equitativa de cargas y beneficios. - Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios de los procesos urbanísticos entre los diferentes actores implicados en los mismos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.

Artículo 15.- Patrimonio Histórico y Cultural. – Las decisiones que sobre el uso y la gestión del suelo se tomen dentro del Cantón guardarán completa armonía con las políticas de protección al patrimonio histórico del Cantón Guamote, guiadas a la verificación de un entorno físico equilibrado que procurará fortalecer el tratamiento de conservación para las áreas y edificaciones patrimoniales, históricas y arqueológicas.

TÍTULO SEGUNDO

DE LA PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO

CAPITULO I

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO NACIONAL

Artículo 16.- De los planes e instrumentos a nivel nacional. - Los instrumentos para el ordenamiento territorial a nivel nacional son la Estrategia Territorial Nacional -ETN-, los planes especiales para proyectos nacionales de carácter estratégico y los planes sectoriales de iniciativa del Ejecutivo con incidencia en el territorio. Estos instrumentos serán formulados y aprobados por el gobierno central, y deberán ser acogidos por los instrumentos locales a saber: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión de Suelo y planes complementarios.

CAPITULO II

DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 17.- Ámbito. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo es un instrumento de planificación y gestión que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial -PDOT-. Permite articular la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos el GAD Municipal del cantón Guamote puede regular y gestionar el uso, la ocupación y gestión del suelo, conforme la

visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del Cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía. Define también las áreas de afectación y protección especial de acuerdo a lo que establece la legislación nacional y local.

Artículo 18.-. Naturaleza jurídica. - Las normas contenidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo son obligatorias para los propietarios y promotores; así como, para la administración municipal, en función del desarrollo y aprovechamiento del suelo.
La planeación urbanística, el ordenamiento territorial y en general decisiones como los cambios de determinantes urbanísticos 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 19.- Finalidad.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo tienen como finalidad, determinar la estructura urbano-rural del Cantón; establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para su desarrollo en función de lo establecido en el PDOT y fortalecer sus vínculos e interdependencias; planificar el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, que promueva el uso y aprovechamiento responsable de las vocaciones del suelo; generar suelo para vivienda especialmente de interés social y los sistemas públicos de soporte; hacer cumplir el régimen de derechos y deberes de la propiedad y el reparto equitativo de cargas y beneficios en el desarrollo urbano; establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico; normar las decisiones sobre el uso y la ocupación del suelo, así como la prevención de nuevos riesgos, la reducción de los existentes y la gestión del riesgo residual.
Además, tienen como objetivo definir la clasificación y subclasificación del suelo dentro de la estructura urbano y rural determinada en el PDOT; establecer las interdependencias, considerando los derechos de las personas a un hábitat seguro y saludable enmarcados en los principios de desarrollo y ordenamiento territorial de equidad y justicia social, de participación democrática, redistribución justa de las cargas y beneficios, respeto a las diferentes culturas, derecho a la ciudad, derecho a la naturaleza, función social y ambiental de la propiedad, garantía de la soberanía alimentaria, la productividad, la sustentabilidad, la gobernanza y la ciudadanía, la gestión del riesgo de desastres y adaptación al cambio climático, para que la planificación sea eficiente, racional y equilibrada del territorio y su recurso suelo.

Artículo 20.- Vigencia. - El componente estructurante del PUGS se encuentra vigente un período de 12 años desde la fecha de aprobación de la ordenanza efectuada por parte del Concejo Municipal; mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de administración municipal. En los periodos de actualización del PUGS comprendidos dentro de los doce años de vigencia, se deberá respetar su componente estructurante, la coherencia con el PDOT, el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, los planes de los demás niveles de gobierno vigentes y los Planes Territoriales diferenciados que tienen incidencia dentro de su jurisdicción.
En caso de ser necesaria la modificación al componente estructurante, se deberá justificar técnicamente en coherencia al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT y su actualización, mediante procedimientos participativos y técnicos establecidos en la presente norma, en las siguientes circunstancias.

a) Cuando un proyecto nacional de carácter estratégico se implante en la jurisdicción del GADM del cantón Guamote y deba adecuarse su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva planificación especial.

b) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

Artículo 21.- Articulación con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial, en cuya formulación deberán sujetarse a los lineamientos de los entes rectores como:

Servicios Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias -SNGR-, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural -INPC- , Ministerio del Ambiente -MAE-, Ministerio de Agricultura y Ganadería -MAG-, entre otros Se deberá complementar la visión de desarrollo mediante instrumentos de gestión que se articulen plenamente al PDOT y sobre todo profundicen su alcance respecto al uso y gestión del suelo urbano - rural y con relación a la planificación urbanística prevista para los núcleos urbanos a normar y determinantes a largo plazo que identifican y regulan los elementos que definen el territorio. A nivel de comunas y comunidades indígenas se articulará con los planes de vida o planes de buen vivir elaborados por propias comunidades de base.

Artículo 22.- Elementos del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - Son componentes del PUGS, los mapas de clasificación del suelo, usos de suelo, zonificación, ejes viales, afectaciones y aproximación de amenazas que constan como anexos de la presente ordenanza. La Dirección Planificación GADMCG queda facultada para actualizar e incorporar nuevos mapas temáticos según los requerimientos institucionales.

Artículo 23.- Componentes del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - Los PUGS deberán formularse de acuerdo con la siguiente estructura:

a) Componente Estructurante: Se constituye por los contenidos y estructura del PUGS de largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible. Este componente se desarrolla en la memoria técnica del PUGS que forma parte del mismo y que consta en el anexo de este título.
b) Componente Urbanístico: Formulará las regulaciones respecto al uso y edificabilidad del suelo en función a la clasificación y subclasificación del suelo efectuada en el componente estructurante; complementariamente integrará los diferentes instrumentos de gestión del suelo que permitirá implementar adecuadamente el PUGS de acuerdo a los objetivos estratégicos anclados al MTD del PDOT.
Artículo 24.- Contenidos mínimos del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - Corresponden a los siguientes:

a) Propuesta de ajuste de límites urbanos de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales;

b) Clasificación del suelo (urbano – rural), estructura urbano-rural articulada al sistema de asentamientos humanos y centralidades propuesta por el PDOT.
Subclasificación del suelo ajustada, tomando como insumo la subclasificación previamente establecida en el PDOT;

c) Localización y descripción de la capacidad de los sistemas públicos de soporte;

d) Localización y descripción de las áreas de conservación ambientales, paisajísticas, patrimoniales, riesgos naturales-antrópicos, extractivas y productivas;

e) Distribución general de las actividades de los Asentamientos Humanos: Productivas, Extractivas, de Conservación y de Servicios;

f) Parámetros generales para la formulación de Planes Parciales en suelos rurales de expansión urbana o desarrollo de suelo urbano;

g) Trama urbana y cartografía temática que contenga la clasificación y subclasificación del suelo de acuerdo con los enfoques planteados; y,

h) Delimitación de playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, ajustándose dentro de la clasificación y subclasificación del suelo planteada.

Artículo 25.- Contenidos mínimos del componente urbanístico. - El componente urbanístico deberá contener al menos las siguientes determinaciones:

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

CAPITULO III

DE LOS PLANES COMPLEMENTARIOS

Artículo 26.- Definición. - Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo, y se clasifican en:
a) Planes maestros sectoriales;
b) Planes parciales;
c) Planes especiales; y,
d) Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.
Estos Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios no se contrapondrán con la normativa nacional vigente, estarán subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

Artículo 27. Planes maestros sectoriales. – Tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal o distrital. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio, con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial, además del plan de uso y gestión de suelo municipal.
La iniciativa para la elaboración de estos planes deberá ser motivada por parte de la administración, municipal o del órgano rector competente de conformidad con las necesidades físicas de la ciudad.

Artículo 28.- Contenidos de los Planes maestros sectoriales. - Los Planes Maestros Sectoriales, deberán contener la siguiente información:

a) Diagnóstico de las condiciones actuales del sector entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes, espacio público y patrimonial.

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

c) Determinación de las especificaciones técnicas.

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

Artículo 29.- Planes parciales. - Los planes parciales son instrumentos normativos y de planeamiento territorial que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana identificados previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.
Los planes parciales podrán ser de iniciativa pública, o mixta; por excepción y, con la debida justificación, el plan parcial podrá modificar el componente urbanístico del PUGS. 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.

Artículo 30.- Contenidos de los Planes parciales. - Los Planes Parciales, deberán contener la siguiente información:

a) Diagnóstico de las condiciones actuales, delimitación, características, temporalidad, estructura o condiciones físicas del área del plan y su entorno inmediato;
b) Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales;
c) Delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias;
d) Articulación y concordancia con lo previsto en el PDOT cantonal y en su correspondiente PUGS;
e) Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio;
f) Mecanismos de gestión del suelo;
g) Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público privada;
h) Conclusiones y anexos.

Artículo 31.- Tipo de planes parciales. - Los planes parciales pueden ser:
a) Plan parcial para desarrollo o consolidación de áreas que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta. - Será aplicado para aquellas zonas de suelo urbano no consolidado donde es necesaria la incorporación de unidades de actuación urbanística o cualquier tipo de herramienta de gestión de suelo.
También se podrá establecer un plan parcial para reformar los determinantes urbanísticos previstos, es decir: usos, edificabilidad y en general aprovechamientos y norma urbanística existentes en el PUGS, siempre y cuando se trate de consolidar, compactar o densificar las áreas urbanas definidas y en sectores que precisan planificación de detalle.
b) Plan parcial para transformar suelo rural de expansión urbano a suelo urbano. - Además de los requisitos establecidos en el reglamento de la LOOTUGS y en la norma técnica respectiva, los planes parciales para la transformación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano contendrán obligatoriamente:
1) No existe la superficie mínima obligatoria para desarrollar un plan parcial;
2) La descripción del sistema vial general del área a intervenirse mediante plan parcial, que garantice continuidad vial;
3) Etapas de incorporación del suelo y tiempo en que pueden proponerse el plan parcial;
4) El estudio de factibilidad de provisión de servicios de infraestructura de servicios básicos con tiempos de ejecución;
5) La norma urbanística y determinantes urbanísticos;
6) Disponibilidad de suelo vacante.
7) Se deberá dejar una cesión mínima del 30% del área útil, de tal forma que se garantice la dotación adecuada de espacios públicos, equipamientos y vías.
8) Se deberá tomar como referencia de diseño las vías establecidas por las planificaciones particulares que se aprobaron para estos territorios con anterioridad al PUGS. En caso de efectuar modificaciones, se deberá garantizar el mismo porcentaje de vías y la continuidad vial.
9) No podrá existir más de 100.00 m entre esquina y esquina de una manzana, sin que exista una vía peatonal y/o vehicular.
10) Tamaño de los predios: se definirá en el plan parcial; en cualquier caso, no podrá ser inferior a 100.00 m2.

11) El COS en ningún caso podrá ser superior al 70% del área útil de cada plan parcial.
12) Se apuesta a la mixtura de usos, por tanto, se admitirán usos combinados: residenciales, comerciales y de servicios.
13) Los crecimientos deben contemplar vivienda en distintos rangos de precio y de régimen de propiedad para asegurar que la zona de expansión cubra las distintas necesidades de la población. Se deberá destinar obligatoriamente el 10% de suelo útil urbanizable para vivienda de interés social.
14) Se deberá garantizar que el terreno a urbanizarse y/o edificar se encuentre dentro del área de cobertura de los sistemas de agua y saneamiento que operan en el Cantón, incluyendo los sistemas alternativos y existir suficiente capacidad en ellos para la prestación de tales servicios. Del cumplimiento de estos requisitos certificará la empresa encargada de la dotación de estos servicios de manera fundamentada en relación a los sistemas a aprovecharse, incluyendo los sistemas alternativos. Este informe será vinculante para efectos de futuras actuaciones en el territorio.
15) Se deberá garantizar que el terreno a urbanizarse y/o edificar se encuentre dentro del área de cobertura de la Empresa Eléctrica Riobamba S.A. (EERSA).
c) Plan parcial para la gestión de suelo de interés social. - Esta herramienta cumplirá con los siguientes requisitos:
1) Delimitación del o los asentamientos humanos y su condición actual, las condiciones propias de su medio físico con descripción de afectaciones, áreas de riesgo, equipamiento, vías, espacio público, servicios existentes, grado de consolidación y la normativa urbanística propuesta.
2) La posibilidad de incluir herramientas de gestión de suelo como reajuste de terrenos, regularización prioritaria o expropiación, etc., y un cronograma valorado de las obras de urbanización que el asentamiento debe cumplir para su consolidación.
3) Los demás requisitos que para los planes parciales fueran aplicables.
d) Planes Parciales para las zonas especiales de interés social. - Las zonas especiales de interés social son áreas determinadas y destinadas al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de vivienda en zonas de riesgo las cuales se aprobarán a través de un plan parcial.
Deberán estar ubicadas únicamente en suelo urbano o suelo rural de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de vivienda.
Las zonas especiales de interés social reconocen la presencia de los asentamientos informales en el territorio urbano, garantizando visibilidad a la producción social del hábitat.
Los planes parciales de interés social incluirán:
1) La delimitación georreferenciada del asentamiento informal y su condición actual, lo cual incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, loteamiento o parcelación y normativa.
2) La respuesta de regularización incluyendo los ajustes prediales que sean del caso, los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, sistema vía local y su conexión al sistema principal, zonas de reserva, zonas de protección, espacio público y áreas verdes, norma urbanística específica, etapas de la operación urbanísticas de ser el caso y cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento, así como los mecanismos de gestión del suelo y social para su ejecución.
3) Otras definiciones normativas definidas para el efecto, de acuerdo a las necesidades específicas del GAD Municipal de Guamote y del área del plan parcial en el plan parcial

se hará constar diferenciadamente la forma de pago o compensación que por concepto de cargas generales o locales le corresponde al propietario del suelo, el pago o compensación podrá ser en dinero en efectivo o en especie y en función de los porcentajes que el plan parcial y la ley establecen para cada obligación.

Artículo 32.- Planes especiales. - Los planes especiales tienen como función autorizar la ejecución de una actividad o instalación en suelo urbano o rural en donde se requiere de una norma pormenorizada, en razón de una lógica sectorial a saber: turismo, parques industriales en suelo urbano o rural, espacios públicos, grandes proyectos urbanos, territorios de comunas y comunidades ancestrales, etc. Los requisitos que deben contener los planes especiales serán los mismos del plan parcial.
Se considera en esta categoría, los instrumentos de planificación urbanística en territorios de sobreposición entre área urbana y comunas y comunidades indígenas y campesinas.

Artículo 33.- Otros instrumentos de Planeamiento Urbanístico. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente, ni podrán modificar los contenidos del componente estructurante del PUGS.
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, comunitaria, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública, comunitaria o por iniciativa privada.

Artículo 34.- Aprobación de los Planes Complementarios. - Los Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios que sean requeridos por necesidades que se presenten en el GADMCG deberán aprobarse mediante ordenanza municipal. La Dirección de Planificación del GADMCG elaborará el plan complementario y lo remitirá al Concejo Municipal para su apro
7./bación; para el efecto, deberá adjuntar el expediente completo de la construcción del Plan, mismo que contendrá al menos: el documento final de propuesta de Plan Urbanístico Complementario - PUC, memoria técnica, bases de datos, mapas, planos, y anexos relacionados con el proceso de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del PUC y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.
Una vez aprobado el plan, este deberá ser publicado en el Registro Oficial y difundido mediante la página web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal.
Los planes complementarios tendrán vigencia durante el plazo previsto por el GADMCG para cada uno de ellos. Serán revisados al finalizar el plazo previsto para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos:
a) Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto del crecimiento demográfico; del uso e intensidad de ocupación del suelo; o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcione datos que exijan una revisión o actualización.
b) Cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran
impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en general servicios públicos.
c) Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.

Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Municipal y la aplicación será evaluada periódicamente por el mismo cuerpo colegiado. El GADMCG almacenará el repositorio de los Planes Urbanísticos Complementarios promulgados vía ordenanza bajo su responsabilidad.

CAPITULO IV

COMPONENTE ESTRUCTURANTE

SECCIÓN PRIMERA

CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 35.- Clasificación del suelo. - El suelo del Cantón Guamote se clasifica en urbano y rural, el suelo urbano a su vez se subclasifica en: consolidado, no consolidado y de protección. El suelo rural se subclasifica en: suelo rural de protección y suelo rural de producción, suelo rural de aprovechamiento extractivo. (Anexo de Clasificación del Suelo)

Artículo 36.- 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 37.- Subclasificación del suelo urbano. – El suelo urbano se subclasifica en:

a) Consolidado. - Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarias, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación, es decir, aquel que está incluido en un área que tenga la urbanización completa.
b) 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, es decir, está integrado en un área que tenga la urbanización pendiente.
c) De protección. - Es una categoría de suelo constituido por las áreas de que, por sus características físicas, geográficas, paisajísticas, ambientales o patrimoniales presenta restricciones para la edificación y fraccionamiento. Para su gestión se acogerá lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Artículo 38.- Suelo rural. - El suelo rural es el destinado principalmente a actividades productivas -agrícolas, pecuarias y/o forestales-. Incluye el suelo rural que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

Artículo 39.- Subclasificación del suelo rural. – El suelo rural se subclasifica en:
a) De producción: Este es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida a la construcción de vivienda masiva y el fraccionamiento.

b) De protección. -Es el suelo rural que por sus especiales características merece medidas de protección. Por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.
c) De Aprovechamiento extractivo. – Es el suelo rural que se encuentra destinado para actividades de extracción minera.

CAPITULO V

COMPONENTE URBANÍSTICO

SECCIÓN PRIMERA

USO DEL SUELO

Artículo 40.- Definición. - Se entenderá por uso del suelo al destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo dispuesto en el PDOT y en esta ordenanza para las zonas o sectores específicos determinados en el territorio o Polígono de intervención Territorial -PIT-. Cada PIT deberá detallar un único uso general y deberá definir como usos específicos al menos: un uso principal y un uso complementario, de acuerdo a las definiciones establecidas en marco legal vigente. Los usos restringidos y prohibidos serán definidos en función de cada una de las características de cada PIT.

Artículo 41.- Uso general. - Aquel definido por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

Artículo 42.- Usos específicos. - 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, tal y como se definen a continuación:

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

Artículo 43.- Uso residencial. - Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio urbano y rural (vivienda urbana mixta / Vivienda rural mixta). El suelo residencial puede dividirse de acuerdo a la densidad establecida.
a) Residencial de baja densidad. - Son zonas residenciales con presencia restringida de actividades primarias o agropecuarias de huertos y criaderos de baja escala de carácter familiar, actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares y bifamiliares de hasta 3 pisos de altura.
b) Residencial de mediana densidad. - Son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares, bifamiliares con altura medias (4 y 5 pisos).

c) Residencial de alta densidad. - Son zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos. En esta categoría pueden construirse edificaciones de entre 6 y 8 pisos.

Artículo 44.- Uso comercial y de servicios. - Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.

Artículo 45.- Uso mixto o múltiple. - Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades productivas, residenciales, comerciales, servicios industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles.

Artículo 46.- Uso industrial. - Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser:
a) Industrial de bajo impacto. - Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros, etc.).

b) Industrial de mediano impacto. - Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesados, pesadas, etc.).

c) Industrial del alto impacto. - Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones, detergentes, etc.).

d) Industrial de Alto Riesgo. - Corresponde a las industrias en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y substancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos, etc.).

Artículo 47.- Uso Equipamiento. - Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.

Artículo 48.- Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural. - Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo

patrimonial se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.

Artículo 49.- Uso Agropecuario. - Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos y óptimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

Artículo 50.- Uso Forestal. - Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

Artículo 51.- Uso de Protección Ecológica. - Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.

Artículo 52.- Uso de Aprovechamiento Extractivo. - Corresponde a espacios de suelo rural dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción de recursos naturales no renovables (áridos y pétreos). 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 y local.

Artículo 53.- Clasificación de usos. - De acuerdo a la clasificación y subclasificación del suelo, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar en el territorio. Los usos se clasifican en: usos generales y en usos específicos.

a) Uso general. - Aquel definido por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

b) Usos específicos. - 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, tal y como se definen a continuación:

1. Uso principal. - Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
2. Uso complementario. - Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica,

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

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

Artículo 54.- Condiciones de funcionamiento. - El GAD Municipal de cantón Guamote establecerá de manera general y específica mediante ordenanzas o reglamentos las condiciones de funcionamiento, seguridad, ambientales para la implantación de las actividades económicas, productivas y residenciales de acuerdo con la escala de cobertura.
Respecto de los usos preexistentes y provisionales, los edificios, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan de Uso y Gestión de Suelo que sean incompatibles con las determinaciones de este, se califican comprendidos en dicho plan y no se podrán realizar en estos predios obras parciales de mantenimiento, reparación o mejoramiento. Dicha incompatibilidad será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en el Registro de la Propiedad respectivo para que sean exigibles a los propietarios o terceros que adquieran esos predios. Adicionalmente se acogerán a las demás disposiciones establecidas en el artículo 83 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Artículo 55.- Compatibilidades de usos. - La compatibilidad de usos de suelo permite saber si una actividad es permitida, restringida o prohibida de implantarse en una determinada zona en función de las relaciones, estos son obligatorios y deberán cumplir con los requisitos establecidos en la norma urbana para el funcionamiento de cada actividad.

SECCIÓN SEGUNDA
OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 56.- Edificabilidad. - Es la posibilidad de construcción sobre un suelo según las normas urbanísticas. Es una unidad de medida expresada como índice que permite calcular los metros cuadrados totales que asigna o permite el GADMCG sobre un ámbito determinado.

a) Edificabilidad básica: Se entiende la edificabilidad básica como 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 este PUGS. El aprovechamiento básico nunca podrá ser superior a la edificabilidad general máxima establecida.

b) 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 o sector. El pago de la correspondiente contribución será definido por el GADMCG bajo los parámetros establecidos en el PUGS. Cualquier autorización que no contemple esta determinante será invalidada.

c) Edificabilidad específica máxima: Se refiere a la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada, en este sentido, se han identificado zonas de interés específicas en las cuales las condiciones y capacidad de carga del territorio pueden albergar una mayor edificabilidad y, por tanto, podrá acceder a esta siempre y cuando contribuya con un valor adicional (que puede ser en dinero o en especie). El pago de la correspondiente contribución será definido por el GADMCG bajo los parámetros establecidos en el PUGS. Cualquier autorización que no contemple esta determinante será invalidada.

Artículo 57.- Determinantes urbanísticos. - En cada Polígono de Intervención Territorial se definirá la norma específica de uso, ocupación y en general de aprovechamientos del suelo, la misma que será desagregada en función de los siguientes determinantes urbanísticos:
a) Lote mínimo.
b) Frente mínimo.
c) Retiros frontal, lateral y posterior.
d) Altura (pisos).
e) Tipo de Implantación.
f) COS Y COST.
g) Edificabilidad (General, máxima y específica).
h) Densidad (Hab/Ha).

Artículo 58.- Dimensiones y áreas mínimas de lotes. - Las habilitaciones del suelo sean: fraccionamientos, particiones y subdivisiones observarán las dimensiones y las áreas mínimas de los lotes, establecidas en el PUGS y demás instrumentos de planificación.

Artículo 59.- Relación frente/Fondo. - La relación frente/fondo de los predios resultado de un fraccionamiento, partición o subdivisión oscilará entre 1/1.5 y 1/2.5.

Artículo 60.- Retiros. - Todas las edificaciones deberán observar los retiros de construcción establecidos en esta Ordenanza y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo -IPRUS- o en el Certificado de Afección y Línea de Fábrica.

Los retiros, de acuerdo a la tipología de zonificación asignadas y establecida en el PUGS pueden ser: frontales, laterales y/o posteriores. En áreas patrimoniales podrá sustituirse el retiro posterior, únicamente si corresponden a intervenciones en edificaciones existentes y en edificaciones nuevas con tipología con patio central.
En los casos en los que en el tramo de la manzana el 70% de los predios tiene un retiro frontal diferente al establecido en las determinantes de ocupación del Polígono de

Intervención Territorial correspondiente, la línea de fábrica se emitirá con los parámetros de los predios colindantes.

Se permite la utilización de los retiros posterior en la planta baja con condicionamientos técnicos que sean definidos por los técnicos del GADMCG.

Artículo 61.- Altura de edificación. - La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde al número de pisos de la zonificación asignada, según lo especificado en 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.

La altura máxima expresada en número de pisos, será medida desde el nivel de la acera. Para el caso de terrenos con pendiente, bajo nivel o sobre nivel, la altura de la edificación se medirá a partir del nivel de la acera.

En los casos en los que existan edificaciones colindantes con alturas diferentes a las establecidas en las determinantes de ocupación del Polígono de Intervención Territorial correspondiente, el IPRUS se emitirá con los parámetros determinados por los técnicos del GAD Municipal en base a un análisis.

Artículo 62.- Tipo de implantación. –

a) Tipología continúa o continua con portal: La conformación volumétrica de esta tipología tiene como elemento principal la continuidad de las fachadas construidas en cada predio con sus colindantes, estableciendo un único plano edificado común que coincide con la alineación del viario (línea de fábrica).

b) Tipología aislada: Corresponde a una volumetría edificatoria en la que las edificaciones se disponen totalmente libres dentro del predio, por tanto, no tiene construcciones colindantes dentro de los linderos.

c) Tipología pareada: Es una variante de la anterior, en la que los edificios situados en predios diferentes se suelen agrupar de dos en dos, uniendo uno de sus lados. Las edificaciones quedan concentradas hacia uno de los extremos del predio.

Artículo 63.- Coeficiente de Ocupación del Suelo. - El Coeficiente de ocupación en la planta baja (COS) es la relación entre el área edificada computable en plata baja y el área del lote. Coeficiente de ocupación del suelo total (COST) 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) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todas las edificaciones aterrazadas y volúmenes edificados.
Son áreas computables para el COS, aquellas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS y COST). Son áreas no computables para el COS, aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: escaleras o gradas y circulaciones de uso

comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, porches, balcones, suelo destinado a cualquier tipo de infraestructura de telecomunicación o servicios básicos, estacionamientos con cubierta ligera e inaccesible, se contabilizará el excedente para el cálculo de los coeficientes.

Todas las edificaciones deberán observar el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS) y el Coeficiente del Suelo Total (COST) establecidos en esta ordenanza y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS o en el Certificado de Afección y/o Línea de Fábrica. (Anexo de Mapa con Tabla de PIT)

SECCIÓN TERCERA
INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 64.- Concepto. - 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 cantonal.

PARÁGRAFO PRIMERO

INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS

Artículo 65.- Objetivo. - 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. Los instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios son:

Artículo 66.- Unidad de actuación urbanística.- Entendida como el área conformada por uno o varios inmuebles, delimitada en un Plan Parcial, que debe ser diseñada y/o construida como una unidad de planeamiento y ejecución, la cual tiene por objeto garantizar el uso racional del suelo, centralizar en una entidad gestora la ejecución de las actividades inherentes al desarrollo propuesto y facilitar la dotación, con cargo a sus propietarios, de las obras de urbanismo secundario, mediante esquemas de gestión que procuren el reparto de las cargas y beneficios derivados de la respectiva actuación. La unidad de actuación urbanística se aplicará en suelo urbano y rural en los siguientes casos:

a) Suelo urbano: En suelo consolidado en el caso de que el tratamiento sea renovación o desarrollo y, en no consolidado cuando el tratamiento sea consolidado, renovación desarrollo.
b) Suelo rural: No podrá ser desarrollado para lotes individuales o en una ordenanza que no contemple un plan parcial.

Artículo 67.- Aprobación de Unidades de actuación urbanística. - Para las unidades de actuación urbanística se seguirá el siguiente procedimiento: El proceso de aprobación de una unidad de actuación urbanística se lo hará mediante un acto legislativo local ya sea un plan parcial o el PUGS. Una vez aprobada la Unidad de Actuación Urbanística, se extenderá un solo acto administrativo por parte del alcalde para la habilitación de suelo (licencia de urbanización), se debe además contemplar la transferencia de las áreas de

cesión: vías, zonas verdes, porcentaje de suelo para vivienda de interés social y las demás que se establezcan.
a) La unidad de actuación urbanística implicará la asignación de una nueva normativa de aprovechamiento del suelo y su consecuente beneficio para los propietarios, así como la determinación de las obligaciones que les corresponden.
b) Para esta etapa, los propietarios del suelo o el municipio presentarán un proyecto de urbanización o renovación urbanística y la identificación de los instrumentos de gestión de suelo a aplicarse en la unidad de actuación.
c) Una unidad de actuación urbanística deberá observar lo contemplado en los tratamientos y su función en el modelo territorial y clasificación del suelo.
d) Una unidad de actuación urbanística recibe los determinantes urbanísticos de aprovechamiento que el plan parcial o PUGS otorga. Un plan parcial puede ser de iniciativa pública o privada, en el último caso se necesitará por lo menos del acuerdo del 51 % de la superficie del ámbito.

PARÁGRAFO SEGUNDO

INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL

Artículo 68.- Objetivo. - 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. Son Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial los siguientes:

Artículo 69.- 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 propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística. El reajuste del suelo puede ser realizado en todo el suelo urbano y rural de expansión urbana previo plan parcial. En suelo rural además se puede aplicar una herramienta de gestión de suelo que tiene casi los mismos efectos de reconfiguración predial que el reajuste de suelo. No se podrá hacer reajustes de suelos en suelos de protección.

Artículo 70.- Procedimiento Reajuste de terrenos. - Para el reajuste de terrenos se seguirá el siguiente procedimiento:

a) El reajuste del suelo estará dentro de una unidad de actuación urbanística legalmente definida en un plan parcial o en el PUGS, para la escrituración de englobe o unificación parcelaria de los lotes objeto del reajuste.
b) Una vez obtenida la integración, el ejecutivo del GADMCG deberá proceder al acto administrativo de subdivisión el cual dará lugar a la inscripción en el Registro de la Propiedad de los nuevos predios resultantes del reajuste, así como para inscribir.

Este acto además servirá para inscribir en el inventario municipal y en el Registro de la Propiedad las áreas de cesión determinadas a favor del GADMCG, las mismas que no podrán en el futuro cambiar de destino.

Artículo 71.- Integración inmobiliaria. - La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios.

La integración parcelaria se puede hacer en todo el suelo urbano y rural dentro de una unidad de actuación urbanística de acuerdo con la LOOTUGS o sin la existencia de aquella en función de lo que establece el COOTAD. El procedimiento a seguir para la integración inmobiliaria es el establecido en el artículo 483 del COOTAD. Cuando la integración sea parte de una unidad de actuación urbanística y se encuentre debidamente aprobado y delimitado; caso contrario bastará cumplir con el requisito del mencionado artículo.

Artículo 72.- Fraccionamiento, partición o subdivisión. - El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD.

Artículo 73.-Cooperación entre participes. - Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.
Se aplicará en suelo urbano y rural con excepción de suelo rural de conservación y protección y sobre los que se asientan comunas y comunidades indígenas y campesinas. En cuanto a su procedimiento, en cada proceso de subdivisión hecha por cada uno de los particulares se diseñará las vías y ubicará las áreas verdes en función de lo que se han definido en los planes o en los sitios que determine el municipio. El procedimiento específico es el que regula la subdivisión o fraccionamientos.

PARÁGRAFO TERCERO
INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DE SUELO

Artículo 74.- Objetivo. - Establece 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:
Artículo 75.- Derecho de adquisición preferente. - El derecho de adquisición preferente es la facultad reconocida a favor del GADMCG para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.
Los bienes adquiridos mediante derecho de adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores. Sobre estos inmuebles se

permite solo la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés social.

Se lo aplicará en suelo urbano y rural dotado de infraestructura. Se excluyen áreas de conservación y protección. El GADMCG deberá establecer mediante ordenanza los predios que han sido declarados como de adquisición preferentes e inscritos en el Registro de la Propiedad, el vendedor en el caso que desee enajenar su predio afectado deberá notificar al municipio de tal evento, el mismo que tendrá 30 días para pronunciarse sobre la compra, si fuere favorable este pronunciamiento podrá cancelar el justo precio que se fijara en función de lo que establece la Ley para la Eficiencia de la Contratación Pública y sus reformas hasta los tres primeros meses del siguiente ejercicio fiscal.
Si no se realiza el acto de notificación por parte del vendedor la futura venta será objeto de nulidad.

Artículo 76.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria. - Zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido.

Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación. El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el GADMCG. En consecuencia, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado.

El predio objeto de la enajenación forzosa será urbanizado o construido de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, en sujeción a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los predios afectados por el Plan de Uso y Gestión de Suelo o sus planes complementarios hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación será inscrita por el GADMCG en el registro de la propiedad.

Se aplicará en suelo urbano consolidado y no consolidado. El GADMCG motivará y especificará los predios que serán afectados por la declaratoria de desarrollo prioritario en los instrumentos que detalla la Ley, una vez que consten en estos documentos se procederá a la notificación al propietario en las formas que establece la legislación contemplada en el Código Orgánico General de Procesos -COGEP-. Transcurrido el plazo concedido, mismo que será contado desde la notificación al propietario, se comprobará si se ha cumplido o no con el desarrollo del proyecto, para este efecto se deberá contemplar en ordenanza el porcentaje de avance de obra que será aceptado y que sea necesario para no causar la mora o incumplimiento en el caso de que la edificación no esté totalmente terminada.

Si no se hubiere desarrollado el proyecto o el mismo no cumple con los porcentajes de avance establecido por el GADMCG, se determinará el incumplimiento y el anuncio de subasta y venta forzosa.

Artículo 77.- Declaración de zonas especiales de interés social. -Las zonas especiales de interés social deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión

urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

Esta declaratoria permitirá que el GADMCG proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

Se aplicará a suelo urbano y rural con excepción a los de protección y de aprovechamiento extractivo. Las zonas especiales de interés social deberán estar delimitadas y determinadas en el PUGS o en los planes parciales complementarios y dentro de ellos se contemplará los determinantes y estándares urbanísticos.

Artículo 78.- Anuncio del proyecto. - El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros del GADMCG y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la dependencia de avalúos y catastros del GADMCG a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad.

Se aplicará en suelo urbano y rural con excepción del suelo de protección. El procedimiento para el anuncio de proyecto será el especificado en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y sus reformas; consiste en que previo a la construcción de una obra o al cambio de normativa se defina una zona de influencia del proyecto y se realice un avalúo actualizado del costo del metro cuadrado de suelo.

Una vez establecidos los avalúos se procederá a notificar a los propietarios de los predios y a la publicación en uno de los diarios de mayor circulación en el lugar donde se construirá la obra, en esta notificación debe constar definida la fecha de iniciación de la obra. El municipio tiene el plazo de 3 años para ejecutar lo anunciado en el proyecto, caso contrario el anuncio de proyecto quedará sin efecto.

Artículo 79.- Derecho de superficie. - El derecho de superficie se refiere a la facultad que el Estado transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.
En el contrato se hará constar si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. El derecho de superficie es transable y será transmitido a los herederos en caso de muerte

del derecho-habiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del organismo público titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie, y el predio y lo construido pasará al Estado.
Este instrumento será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social o en los que se asegure un reparto de cargas y beneficios.
El incumplimiento del deber de edificarlos, conservarlos y/o destinarlos a tales usos será causa de resolución del negocio jurídico de que se trate.
Se aplicará en suelo urbano y rural con excepción del suelo de protección. El Estado representado por sus niveles de gobierno en caso de ser pertinente celebrará con un privado mediante contrato la cesión del derecho de superficie. En el contrato se determinará el destino del bien, el porcentaje de suelo aportado y a desarrollar, el plazo y condiciones específicas del negocio inmobiliario.

Artículo 80.- Bancos de suelo. - Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por este para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo.

Los municipios de más de cincuenta mil habitantes constituirán un banco de suelo.
De igual manera lo podrán hacer, de acuerdo con su capacidad instalada, los demás municipios. Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. Los municipios pueden transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan.
Se aplicará a suelo urbano y rural. El GADMCG establecerá registro o catastro de bienes aquellos que sean destinados al dominio privado y sobre los que tenga titularidad que vayan a ser destinados a una función social y fines de utilidad pública. No todos los bienes municipales de dominio privado son parte del Banco de Suelo sino aquellos que cumplan con la condición de destinarse a una utilidad pública.

PARÁGRAFO CUARTO
INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

Artículo 81.- Objetivo. - Permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

a) Se transforma el suelo rural en urbano.
b) Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
c) Se modifican los usos del suelo.
d) Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Los instrumentos para el Financiamiento del desarrollo urbano son:

Artículo 82.- Concesión onerosa de derechos. - En casos en que se requiera transformar suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; se pretenda modificar usos, o se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, y esto produzca un mayor costo del suelo, el GADMCG para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general deberá requerir la concesión onerosa de derechos.

El alcalde mediante resolución deberá establecer los porcentajes y valores para la concesión onerosa de derechos, en ningún caso puede cambiar las asignaciones de edificabilidad de los polígonos de intervención territorial.

Se aplicará en suelo urbano y rural. La concesión onerosa de derechos se puede dar en:

a) Venta de edificabilidad,
b) Subasta de derechos de edificabilidad,
c) Transferencia de derechos de edificabilidad entre privados.

Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos se lo harán al GADMCG ya sea en efectivo o en especie en calidad de:

a) Suelo urbanizado.
b) Viviendas de interés social.
c) Equipamientos comunitarios.
d) Infraestructura.

PARÁGRAFO QUINTO

INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO PARA ASENTAMIENTOS DE HECHO

Artículo 83.- Objetivo. - Establece mecanismos de ordenación del territorio y regularización para asentamientos humanos caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal, 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.

Artículo 84.- Declaratoria de regulación prioritaria. - Dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo, o mediante planes parciales, el GADMCG determinará zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.

Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el COOTAD para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Para tales efectos, el GADMCG gestionará de forma expedita los trámites y procesos correspondientes.

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

El GADMCG planificará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de

agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras.

En el caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo de cuatro años contados desde la declaratoria de regularización prioritaria, se aplicará el procedimiento de intervención regulado en el COOTAD, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a su regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte.

Se aplicará en suelo urbano y rural determinando zonas especiales de interés social y un plan parcial excepto en el suelo de protección. En los planes complementarios dentro del componente urbanístico constarán las zonas que serán objeto de regularización prioritaria, para lo cual el ejecutivo del Cantón presentará un diagnóstico del asentamiento que contenga:

a) Identificación de beneficiarios.
b) Capacidad de integración urbana principalmente respaldado por la factibilidad, de servicios de infraestructura y servicios básicos.
c) No estar en zonas de riesgo.
d) No tener conflicto con áreas naturales y culturales.

Una vez obtenido el diagnóstico y la declaratoria de regularización prioritaria se aplicará sobre estas áreas expropiaciones forzosas, o partición administrativa o derecho de superficie según fuera el caso.

PARÁGRAFO SEXTO

PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 85.- Concepto. - Se entiende como propiedad horizontal al conjunto de normas que regula la división y organización de un inmueble en porcentajes de copropiedad, denominados alícuotas. Se puede aplicar a los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominal conectado y accesible desde un espacio público.
Todos los inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal o constituidos en condominio, deberán cumplir los requisitos contemplados en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General, los reglamentos internos y la presente ordenanza en cuanto a su edificación, administración, uso, conservación, reparación, mantenimiento y seguridad.

Artículo 86.- Edificaciones que pueden acogerse al régimen de propiedad horizontal. - Podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal, las edificaciones ubicadas en áreas urbanas que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.
En el caso de los conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas que se desarrollen bajo este régimen, se respetará la trama vial existente o proyectada.

Las edificaciones a ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal, deberán cumplir con los determinantes urbanísticos asignados a cada Polígono de Intervención Territorial y contar previamente con la respectiva aprobación de planos arquitectónicos y la licencia de construcción.

Artículo 87.- Declaratoria de propiedad horizontal. - Es competencia del GADMCG resolver sobre las solicitudes de declaración de propiedad horizontal presentadas a la municipalidad. En el caso de ser negadas las solicitudes, deberá fundamentar su decisión. Dicha decisión podrá ser impugnada ante el alcalde del Cantón Guamote.

El GADMCG establecerá mediante resolución administrativa los requisitos para el licenciamiento y aprobación de los proyectos sometidos al régimen de propiedad horizontal.

Se prohíbe expresamente celebrar escrituras de transferencia de dominio de bienes que estén bajo el régimen de propiedad horizontal, sin que antes no estén terminadas las obras de construcción de los bienes comunales, y que las unidades habitacionales en propiedad exclusiva hayan contado con todos los permisos de edificación y que la misma cumpla con las condiciones de habitabilidad necesarias, establecidos en esta ordenanza.

Artículo 88.- Condiciones para la implantación de proyectos en propiedad horizontal. - Los conjuntos habitacionales deberán aportar obligatoriamente con el 15% de su área útil para ser destinados a áreas verdes, estas áreas son de copropiedad y manejo condominal. En estas áreas se podrán incluir construcciones para salas comunales o equipamientos.
Los proyectos edificados en altura que se sometan al régimen de propiedad horizontal igualmente deberán dejar por lo menos el 15 % de área construida para ser destinadas a áreas comunales que podrán ser ubicados en planta baja o en altura, en estas áreas se podrán construir salas comunales, gimnasios, etc., y cualquier tipo de equipamiento de uso y acceso comunal.

Los proyectos que se realicen para propiedad horizontal, deberán cumplir con diseños arquitectónicos que respeten la armonía urbana y el entorno paisajístico, determinando materialidades que no generen un impacto visual negativo para el entorno urbano ni cantonal.
Aquellos proyectos de propiedad horizontal que sobrepasen los 5 pisos de implantación propuestos en los respectivos PIT, deberán considerar la capacidad de carga del suelo y la infraestructura disponible, realizando a este último una evaluación de impacto de infraestructura vial, redes de servicios básicos, áreas verdes y a su vez, para su aprobación, presentar la implementación de mecanismos de mitigación para evitar la sobrecarga vial, de transporte y de servicios comunitarios.

Artículo 89.- Secciones viales de proyectos en propiedad horizontal. - Se prohíbe la implantación, desarrollo, aprobación, y construcción de condominios en predios frente a caminos vecinales. Únicamente se podrán localizar proyectos de condominio en predios frente a vías aperturadas legalmente.

a) Los accesos comunales peatonales deberán tener una sección mínima 3,00 m.
b) Los accesos comunales carrozables deberán tener una sección mínima de 6,00 m.

CAPITULO VI

DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Y TRATAMIENTOS.

SECCIÓN PRIMERA

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Artículo 90. Definición. - Son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio- económico e histórico-cultural, así como 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. (Anexo)

SECCIÓN SEGUNDA

TRATAMIENTOS

Artículo 91.- Definición. - Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias del planeamiento urbanístico en el suelo urbano y rural, y que constan en cada polígono de intervención en función de la clasificación y subclasificación del suelo en concordancia con la ley nacional de la materia.

Artículo 92.- Tratamientos Urbanos. - Los tratamientos aplicables a suelo urbano son: de conservación, consolidación, desarrollo, mejoramiento integral, renovación, sostenimiento, recuperación por riesgo. Cada polígono de intervención territorial urbano establece el tratamiento que le corresponde en función de lo establecido en la ley.

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

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

c) Tratamiento de desarrollo: Se aplica a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.
d) Tratamiento de mejoramiento integral: Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.

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

f) Tratamiento de sostenimiento: Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

g) Recuperación por riesgo: Se aplica a aquellas zonas de suelo urbano no consolidado que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido a condiciones de peligrosidad alta y muy alta presentes en el territorio y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales.

Se requiere la reubicación de las viviendas que se localicen en el sector al que se asigne. Se aplica de manera puntual dentro de sectores particulares.

Artículo 93.-Tratamientos Rurales. - Los tratamientos aplicables a suelo rural son: conservación, de desarrollo, mitigación, promoción productiva, recuperación.
Cada polígono de intervención territorial rural establece el tratamiento que le corresponde en función de lo establecido en la ley.

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

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

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

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

e) Tratamiento de recuperación. Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o

extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

CAPITULO VII
DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS, CESIONES, AFECTACIONES, RESTRICCIONES AL USO, DERECHOS DE VÍA Y SERVIDUMBRES.

SECCIÓN PRIMERA

DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Artículo 94.-Objetivo. - La presente ordenanza establece las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad con relación a: 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. (Anexo 4)

SECCIÓN SEGUNDA
DE LAS CESIONES

Artículo 95.- Cesión. - En todo proceso de habilitación de suelo entendido como fraccionamiento, partición o subdivisión con fines de urbanización, es decir, que implique la transformación de un suelo para receptar usos urbanos, se deberá realizar las cesiones obligatorias de suelo para áreas verdes y equipamientos comunitarios de acuerdo a lo establecido en el marco legal vigente y esta ordenanza.

Artículo 96.- Características de los lotes y/o parcelas agrícolas en fraccionamientos, subdivisiones y particiones. - En los fraccionamientos, subdivisiones y particiones los lotes y/o parcelas agrícolas resultantes tendrán un trazado preferentemente perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. La relación frente fondo, de preferencia estará en el rango 1/1.5 a 1/5, respetando la superficie y el frente mínimo establecidos para los diferentes Polígonos de Intervención Territorial.

Artículo 97.- Excepciones. - Se exceptúa del cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo:

a) A las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para fines de urbanización, estas se las darán de hijo a padre y de padre a hijo.

b) Cuando el fraccionamiento se produce por acto de autoridad pública municipal, tales como expropiaciones, fraccionamientos producidos por la expropiación de un suelo para destinarlo a vía pública y/o equipamientos comunitarios. La definición de ejes viales por sí solos, no constituyen hecho constitutivo de un fraccionamiento de suelo.

Artículo 98.- Fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras de mejoramiento. - El fondo se constituirá con las contribuciones obligatorias en dinero establecidas en esta ordenanza, 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.

Artículo 99.- Cálculo del porcentaje de cesión. - Para establecer el porcentaje de cesión del área útil urbanizable, no se contabilizará en el cálculo los márgenes de protección de ríos y quebradas, zonas de riesgo, zonas con pendientes superiores al 30% y cualquier otra limitante para edificar. Se considera área útil urbanizable al suelo en el cual se puede edificar de acuerdo al marco legal vigente y esta ordenanza.

Para evitar la evasión de la normativa sobre áreas verdes, se establece lo siguiente:
En toda subdivisión o fraccionamiento de terrenos mayores a 3,000 m², será obligatoria la cesión de áreas verdes en un porcentaje no menor al 15% del total del terreno original.
Prohibición de la fragmentación sucesiva de terrenos con la finalidad de evitar la cesión de áreas verdes y la provisión de infraestructura de servicios básicos.
En caso de detectarse subdivisiones irregulares, el GAD Municipal de Guamote revocará las autorizaciones otorgadas y aplicará sanciones, incluyendo multas y reversión de permisos.

Las escrituras de los terrenos resultantes de fraccionamientos menores a 10 lotes deberán incluir una cláusula de restricción que prohíba nuevas subdivisiones en un plazo de 3 años, salvo que el GAD Municipal de Guamote lo autorice bajo estrictos criterios urbanísticos y ambientales.

SECCIÓN TERCERA

DE LAS AFECTACIONES, RESTRICCIONES AL USO, DERECHOS DE VÍA Y SERVIDUMBRES

Artículo 100.-Afectaciones. - Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Las afectaciones relacionadas con obra pública que no hayan sido ejecutadas durante el período de gestión se renovarán con la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial. La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no será reconocida al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación.

Artículo 101.-Principio de precaución. - La falta de certeza no debe utilizarse como razón para postergar o negar la adopción de medidas de protección en materia de gestión de riesgos. Se aplica en una situación que la información técnica es insuficiente o existe un nivel significativo de duda en las conclusiones del análisis técnico.

Artículo 102.-Restricción al uso. - Contemplan áreas en las que el propietario del suelo no puede realizar edificaciones por estar dentro de las áreas de inundación natural de ríos y quebradas; o por estar dentro de áreas de influencia de canales de riego, acueductos,

poliductos, redes de electricidad (alta y media tensión), derechos de vía, etc. Esta restricción limita el uso más no el derecho de propiedad.

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.
El área de protección se constituye en el retiro de construcción. En el caso de que el área de protección sea de dominio privado, en los fraccionamientos y conjuntos habitacionales podrá construirse en vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas comunales adicionales, áreas de vegetación protectora, excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan; en los bordes de taludes, quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos de protección vegetativa.

Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento.

Las zonas de protección estarán expresamente reservadas para uso exclusivo de proyectos de forestación, ecológicos, turísticos y/o científicos que garanticen la conservación de su entorno en forma natural. Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, quebradas, así como en los terrenos susceptibles de inundarse durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas, debidamente autorizadas por el GADMCG.

Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hidrográficas y humedales se acogen a lo establecido por la Ley y las regulaciones que sean expedidas por el GADMCG, y respetarán adicionalmente lo establecido en el ordenamiento jurídico cantonal, en materia ambiental y otras leyes vigentes.

Artículo 103.-Derechos de vía. - Son áreas colindantes a las laterales de las vías (transporte terrestre y férreo) que han sido previstas para futura ampliación del sistema vial principal, por lo que se prohíbe la edificación en los mismos.

Artículo 104.-Servidumbres de redes y ductos. - Son áreas que por razones de seguridad se han destinado a la conservación de las redes de servicios existentes y previstos, por lo que se prohíbe la edificación. (Anexo).

TÍTULO TERCERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO

CAPITULO I
DEBERES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO

Artículo 105.- 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 y subclasificación del suelo cantonal, su uso, ocupación, aprovechamiento y gestión. El régimen urbanístico

de la propiedad del suelo resulta de su vinculación a destinos concretos, 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.

a) La facultad de edificabilidad conferida por el GADMCG 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.

b) 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.

c) 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 106.- Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades. - El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y disposición. La facultad de uso será ejercida en función del derecho a edificar que confiere el GADMCG conforme la norma urbanística del Cantón, y observando siempre la función social y ambiental de la propiedad. Comprende así mismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja lo establecido en las normas urbanas y en lo dispuesto en la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales -LTRTA- u otras normas conexas.

Artículo 107.- Contenido del derecho de propiedad del suelo urbano: facultades. - Al propietario del suelo urbano se le confiere generalmente el derecho de urbanización como actividad principal de los atributos de su suelo, excepcionalmente el suelo urbano está grabado con suelo de protección ambiental y cultural en cuyo caso los procesos de habilitación del suelo y edificación están restringidos.

Artículo 108.- Derechos del propietario del suelo urbano. - Son derechos del propietario del suelo:
a) Completar la urbanización de los terrenos para que cumplan los requisitos y condiciones establecidos para su habilitación. Este derecho podrá ejercitarse individualmente, o cuando los terrenos estén sujetos a una actuación de carácter conjunto, con los copropietarios.
b) Edificar sobre los predios en las formas y condiciones establecidas en la zonificación respectiva.
c) Participar en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de dotación en un régimen de justa distribución de cargas y beneficios.

d) Obtener, en su caso, la conformidad o autorización administrativas correspondientes para realizar cualquiera de las acciones que la norma le faculte, así mismo tiene derecho

a que se respeten las autorizaciones emitidas por el GADMCG siempre y cuando fueren otorgadas en estricto cumplimiento a la normativa urbana vigente.

Artículo 109.- Obligaciones del propietario del suelo urbano. - Son obligaciones del propietario del suelo urbano:

a) Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado son responsables por la conservación, mantenimiento y mejora de sus estructuras, así, deberán mantener en perfecto estado de conservación y ornato las fachadas frontales, posteriores y laterales. Es obligación del propietario realizar las obras tendientes a contar con enlucido u otro tipo de acabado en las fachadas laterales.

b) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los predios de su propiedad cuenten con servicios, infraestructura y vialidad; así como, a desarrollarlos mediante edificación en los plazos y condiciones que prevé la norma y las autorizaciones municipales.

c) Los propietarios de terrenos de suelo urbano deberán ceder obligatoriamente y de acuerdo a la ley todo el suelo necesario para vías, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local tal como se señala en el marco legal vigente.
d) Proceder en caso que así lo establezca el planeamiento con la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

f) Los propietarios de las viviendas deberán adecuar y construir los bajantes de aguas lluvias desde sus cubiertas, a efecto de que exista una adecuada un adecuado ornato en la ciudad.

Artículo 110.- Contenido del derecho de propiedad del suelo rural: facultades. - Al propietario del suelo rural se le confiere el derecho de usar gozar y disponer su suelo conforme las vocaciones y aptitudes propias del suelo rural, sean: agrícola, pecuaria, forestal, de protección ambiental y conservación, extractivos y otros usos vinculados; de acuerdo a las determinaciones del ordenamiento territorial. En suelo rural está prohibida la urbanización.

Artículo 111.- Derechos del propietario del suelo rural. - El propietario del suelo rural está facultado para usar, disfrutar y disponer su suelo de conformidad con su naturaleza, vocación y aptitud, dentro de los límites dispuestos por la ley, PDOT y PUGS. Su uso podrá ser destinado a las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, o cualquier otro uso vinculado al aprovechamiento racional de los recursos naturales.

Se faculta a los propietarios del suelo rural, en caso de asentamientos humanos consolidados de destino social, a presentar para estudio y adaptación de polígonos especiales de interés social con vocación de vivienda en este suelo, para el efecto la norma urbana establecerá las características, y condiciones técnicas, sociales, ambientales y legales necesarias para su aprobación. Para el efecto deberá plantearse mediante ordenanza la incorporación de estos polígonos al planeamiento regular. Se permite al

propietario del suelo rural la edificación de vivienda en los índices de aprovechamiento y coeficientes que están contemplados en esta ordenanza.

Artículo 112.- Obligaciones del propietario de suelo rural. - Mantener los terrenos con valor agroproductivo, ambiental, cultural, histórico, arqueológico que estén sujetos a planes de protección, con dicha condición, sin alteración alguna, hasta que el ente rector autorice la modificación de su estado natural.

Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural, para el efecto se estará dispuesto a lo que establece la Ley Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

En el suelo rural quedan prohibidas los fraccionamientos, particiones y subdivisiones con fines de urbanización, en ningún caso, puedan efectuarse fraccionamientos, particiones y subdivisiones de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza o que no cumpla con el lote mínimo establecido en el PUGS.

Artículo 113.- Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación. –

a) Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimento de las normas sobre protección del medio ambiente, riesgos y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.
b) El costo de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará generalmente por los propietarios o por la Administración Pública cuando la ley así lo establezca.
c) Los propietarios de suelo deberán observan los usos que se establezcan, así como las relaciones de compatibilidad para cada tipo de suelo, estos son obligatorios y deberán cumplir con los requisitos establecidos en la norma urbana para el funcionamiento de cada actividad.

CAPITULO II

RÉGIMEN DE COMUNAS Y COMUNIDADES INDÍGENAS Y CAMPESINAS

Artículo 114.- Comunas y comunidades indígenas y campesinas. – Son circunscripciones territoriales rurales y urbanas, así autodenominados de régimen especial de comunas y comunidades por étnico-cultural y ancestralidad.
En el marco de la organización político administrativa podrán conformarse circunscripciones territoriales indígenas o afroecuatorianas, que ejercerán las competencias del gobierno territorial autónomo correspondiente, y se regirán por principios de interculturalidad, plurinacionalidad y de acuerdo con los derechos colectivos (CONSTITUCIÓN DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR 2008, Artículo 257).

Artículo 115.- Pueblos, nacionalidades, comunidades o comunas que no puedan constituirse en circunscripciones territoriales indígenas.- Los pueblos, nacionalidades, comunidades o comunas que no puedan constituirse en circunscripciones territoriales

indígenas, de acuerdo con lo dispuesto en la Constitución, ejercerán los derechos colectivos establecidos en la misma, en especial sus propias formas de convivencia, organización social y su autoridad, en sus territorios legalmente reconocidos y tierras comunitarias de posesión ancestral; para lo cual los gobiernos autónomos descentralizados establecerán un proceso de planificación conjunto y podrán delegar competencias a las autoridades legítima y legalmente establecidas por los pueblos, nacionalidades, comunidades o comunas indígenas (COOTAD, Artículo 97).

Artículo 116.- Planes de vida o planes de buen vivir comunitarios. - Los planes de vida o los planes de buen vivir comunitario son herramientas de organización y planificación colectiva, propia y singular de las territorialidades y sus comunidades, con miras a conservar, fortalecer y lograr el Sumak Kawsay (Buen Vivir).

Artículo 117.- Formulación de planes de vida comunitario.- En el caso de comunas existentes, cuyos territorios, total o parcialmente se encuentren en perímetros urbanos, los gobiernos autónomos municipales o metropolitanos, a través de sus órganos legislativos, en consulta con los comuneros, definirán la forma de utilizar la tierra comunitaria y/o bienes colectivos (COOTAD, DISPOSICIÓN GENERAL VIGÉSIMO CUARTA) en articulación al máximo instrumento de planificación local de acuerdo a las características culturales e identitarias de dichas comunidades. Para el efecto se formulará un Plan Especial que contendrá:
a) Diagnóstico: Se analizará e identificará los principales patrones de uso, ocupación y relación con el suelo y la tierra del sector, referente a actividades productivas, agropecuarias, comerciales, residenciales, y otras identificadas en el territorio; se identificará el rol y función de los asentamientos humanos comunitarios y urbanos; la disponibilidad y accesibilidad a la infraestructura básica (servicios básicos, transporte y telecomunicaciones), equipamiento comunitario e infraestructura de riego; se analizarán los modos de vida y convivencia de las comunidades indígenas y grupos urbanos no indígenas en su relacionamiento con el territorio. El análisis se sintetizará en un diagnóstico integral y el modelo territorial actual del sector.
b) Propuesta: Establecerá un modelo territorial articulado al área urbano cantonal y subordinado al PDOT-PUGS del Cantón; identificará y establecerá “unidades de actuación urbanística”, en las que se definirán los tratamientos e intervenciones especificas en cuanto a promoción productiva y desarrollo urbanístico apropiado, a través de fijar determinantes de uso y ocupación de suelo, todo ello en función de un proceso articulado de consulta y participación ciudadana.
c) Modelo de Gestión: Definirá las estrategias y mecanismo específicos de coordinación y articulación de los actores para la gestión del plan, entre la Municipalidad, las comunidades indígenas urbanas y los grupos urbanos no indígenas.

CAPITULO III
DE LA GESTIÓN TERRITORIAL Y LICENCIAMIENTOS

Artículo 118.-Gestión territorial institucional. - Para la habilitación del suelo y la edificación, el GADMCG cumplirá con las siguientes obligaciones:
a) Informar, estudiar, tramitar, aprobar, otorgar y registrar licencias de subdivisiones, urbanizaciones, integración, reestructuración o reajuste de terrenos, proyectos de diseño urbano y edificaciones;
b) Expedir los documentos habilitantes de acuerdo a lo que establezca el ordenamiento jurídico nacional y cantonal; y,

c) Coordinar lo establecido en las normas provinciales y parroquiales en función de su competencia exclusiva sobre el uso y ocupación del suelo y la norma nacional pertinente. Estas responsabilidades serán ejercidas por la Unidad Municipal competente; dependencias responsables de la gestión territorial.

Artículo 119.- Informes necesarios para habilitar el suelo y la edificación. - Los instrumentos de información básicos para la habitabilidad del suelo y la edificación son:
a) El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS- o Certificado de Afección y Línea de Fábrica.

b) El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo -ICUS- o Certificado de Uso de Suelo.
Por su naturaleza, estos instrumentos no otorgan ni extinguen derechos, en tanto constituyen la consulta y aplicación de la información contenida en los instrumentos de planificación vigentes a un caso concreto.

Artículo 120.- Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS. - Es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y la edificación, de acuerdo al marco legal vigente debe contener los siguientes datos:
a) Clave Catastral de acuerdo con la normativa nacional pertinente.
b) Propietario o posesionario del predio.
c) Clasificación del suelo
d) Subclasificación del suelo
e) Tratamiento
f) Uso del suelo general
g) Usos del suelo específicos
h) Compatibilidades de uso
i) Retiros
j) Frente mínimo
k) Predio mínimo
l) COS
m) COST
n) Edificabilidad básica
o) Edificabilidad máxima
p) Número y fecha de inscripción de la escritura
p) Afectaciones, restricciones al uso y servidumbres especiales.
1) Vial (de ser el caso)
2) Riesgos Naturales (de ser el caso)
3) Hídrica (de ser el caso)
4) Ambiental (de ser el caso)
5) Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, entre otras – de ser el caso).
El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo -IPRUS- será emitido por la Unidad Municipal competente; y, por sí mismo no constituye documento para alegar derechos adquiridos. Ningún informe administrativo puede modificar las características de la zonificación de este suelo, potestad que está atribuida exclusivamente al Concejo Municipal.
No se podrá autorizar ningún proyecto de habilitación de suelo que modifique o altere la información contenida en la zonificación, si se hiciere la autorización será nula y no confiere derechos adquiridos por haber sido obtenida de mala fe.

Artículo 121.- Informe de Compatibilidad de Usos. - Es este el instrumento de información básica sobre los usos permitidos o prohibidos para la implantación de usos y actividades en los predios de circunscripción territorial del GADMCG. El informe de compatibilidad de usos del suelo no se autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
El informe de compatibilidad de uso de suelo se emitirá conforme a los usos de suelo y las relaciones de compatibilidad determinados en esta ordenanza y en los instrumentos de planificación que se expidan en su aplicación; será otorgado por la Unidad Municipal Competente.

Artículo 122.- Licencias urbanísticas: Concepto. – El licenciamiento es un acto administrativo de autorización mediante el cual, el GADMCG realiza un control reglado de legalidad sobre el diseño, las obras de habilitación o edificación a ser realizadas, los usos y actividades de suelo a ser implantadas o cualquier acto de transformación urbanística solicitado por el promotor, con carácter previo a su intervención.

Las licencias confieren derechos subjetivos si fueron adquiridas de buena fe y en cumplimiento a la norma nacional y local, durante el plazo de vigencia de dichas autorizaciones.

Artículo 123.-Tipos y subtipos de licencias. - Las licencias urbanísticas son:
a) Licencias urbanísticas de habilitación de suelo:
1) Licencia de fraccionamiento, partición o subdivisión o Revisión de fraccionamientos y urbanizaciones.
2) Licencia de restructuración parcelaria o Revisión de fraccionamientos y urbanizaciones.
3) Licencia de reajustes de suelo o Revisión de fraccionamientos y urbanizaciones.
4) Licencia de urbanización o Revisión de fraccionamientos y urbanizaciones.
5) Licencia para proyectos de vivienda de interés social.
b) Licencias urbanísticas para la edificación:
1) Licencias de obras mayores o Permiso de Construcción.
2) Licencias de obras menores o el oficio habilitante emitido por la Unidad Municipal Competente.
c) Licencias urbanísticas para la propiedad horizontal: Aplican tanto a los proyectos desarrollados como conjuntos habitacionales, así como para proyectos en altura.

TITULO CUARTO

DE LAS NORMAS DE ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN PRIMERA
OBJETO Y APLICACIÓN

Artículo 124.- Objeto y aplicación. - Esta Ordenanza establece las normas mínimas, disposiciones y requisitos recomendables de diseño y construcción, para proteger y asegurar la vida, salud y propiedades de los habitantes y los 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 125.- Ámbito. - El ámbito para la aplicación de esta normativa es el territorio que comprende la jurisdicción del Cantón Guamote; suelo urbano y rural.

Artículo 126.- Sujeción. - Toda persona natural o jurídica, pública o privada se sujetará a lo dispuesto en esta normativa, a las establecidas por el INEN que son referidas en este instrumento, al Código del Trabajo, al Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores y Mejoramiento del Medio Ambiente de Trabajo y al Reglamento de Seguridad para la construcción y Obras Públicas.

Corresponde al GADMCG, sus Direcciones, hacer cumplir lo dispuesto en esta ordenanza. La Dirección de Planificación del GADMCG se encargará de absolver las consultas aclaratorias sobres las normas constantes en este documento.

SECCIÓN SEGUNDA

VIGENCIA Y MODIFICACIONES

Artículo 127.-Vigencia. - Todas las disposiciones de la ordenanza referida a Normas de Arquitectura y Urbanismo entrarán en vigencia a partir de la fecha de su aprobación y no tendrán carácter retroactivo.

Artículo 128.- Modificaciones. - Corresponde a la Dirección de Planificación evaluar y actualizar permanentemente las normas constantes en este documento.
Cada cuatro años propondrá al Concejo Municipal de Guamote, por medio de la Comisión respectiva para su resolución, las modificaciones que sean del caso, mediante un informe en el que se documente su alcance o naturaleza.

CAPITULO II

NORMAS URBANÍSTICAS

SECCIÓN PRIMERA
ACCESIBILIDAD AL MEDIO FÍSICO

Artículo 129.- 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 en cumplimiento al marco legal vigente en este tema.
Para la construcción o modificación de toda obra, el GADMCG a través de la Unidad Municipal Competente exigirá que los diseños definitivos cumplan las normas establecidas en esta ordenanza y aquellas aplicables a nivel nacional.

En los edificios ya construidos y sometidos a rehabilitación donde existe imposibilidad estructural o funcional, se adoptarán las soluciones que dentro del espíritu de la misma sean posibles técnicamente.
Se observarán las siguientes normas en los edificios y áreas públicas o privadas.
a) Norma NTE INEN–2 239 Accesibilidad de las personas al medio físico- Señalización.
b) Norma NTE INEN–2 240 Accesibilidad de las personas al medio físico- Símbolo gráfico Características Generales.
c) Norma NTE INEN–2 241 Accesibilidad de las personas al medio físico- Símbolo de sordera e hipoacusia o dificultades sensoriales.
d) Norma NTE INEN–2 242 Accesibilidad de las personas al medio físico- Símbolo de no vidente y baja visión.
e) Norma NTE INEN–2 243 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico- Vías de circulación peatonal.
f) Norma NTE INEN–2 244 Accesibilidad de las personas al medio físico- edificaciones, agarraderas, bordillos y pasamanos. Requisitos.
g) Norma NTE INEN–2 245 Accesibilidad de las personas al medio físico- edificaciones, Rampas fijas.
h) Norma NTE INEN–2 246 Accesibilidad de las personas al medio físico- Cruces peatonales a nivel y desnivel.
i) Norma NTE INEN–2 247 Accesibilidad de las personas al medio físico- edificaciones, corredores y pasillos, características generales.
j) Norma NTE INEN–2 248 Accesibilidad de las personas al medio físico- Estacionamientos.
k) Norma NTE INEN–2 249 Accesibilidad de las personas al medio físico- Edificios, escaleras.
l) Norma NTE INEN–2 291 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Tránsito y señalización.
m) Norma NTE INEN–2 292 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Transporte.
n) Norma NTE INEN–2 293 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Área higiénico-sanitaria.
o) Norma NTE INEN–2 299 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Ascensores.
p) Norma NTE INEN–2 300 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio, dormitorios.
q) Norma NTE INEN–2 301 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio, pavimentos.
r) Norma NTE INEN–2 309 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio de acceso, puertas.
s) Norma NTE INEN–2 312 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Elementos de cierre, ventanas.
t) Norma NTE INEN–2 313 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacios, cocina.
u) Norma NTE INEN–2 314 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Mobiliario Urbano.
v) Norma NTE INEN–2 315 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Terminología.

SECCIÓN SEGUNDA

DISEÑO VIAL

Artículo 130.- Jerarquización del Sistema Vial. - Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno, o a su entorno, y al previsto en la planificación vial del Cantón.

Artículo 131.- Sistema Vial Urbano. - Corresponde a las zonas definidas como urbanas consolidadas y no consolidadas y se clasifican en: Vías Expresas (Autopistas), Vías Arteriales Principales, Vías Arteriales Secundarias, Vías Colectoras, Vías Locales, Vías Peatonales, Ciclovías; y, Escalinatas.

Artículo 132.- Vías Expresas (Autopistas). - Conforma la red vial básica urbana y sirven al tráfico de larga y mediana distancia, estructuran el territorio, articulan grandes áreas urbanas generadoras de tráfico, sirven de enlaces zonales, regionales nacionales y son soporte del tráfico de paso.

Artículo 133.- Vías Arteriales. - Enlazan las vías expresas y las vías colectoras, permitiendo, en condiciones técnicas inferiores a las vías expresas, la articulación directa entre generadores de tráfico principales (grandes sectores urbanos, terminales de transporte, de carga o áreas industriales). Articulan áreas urbanas entre sí y sirven a sectores urbanos y rurales proporcionando fluidez al tráfico de paso.

Artículo 134.- Vías Colectoras. - Sirven de enlace entre las vías arteriales y las vías locales, su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas urbanas; por tanto, permiten acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas, comerciales de menor escala. El abastecimiento a locales comerciales se realizará con vehículos de tonelaje menor (camionetas o furgones).

Artículo 135.- Vías Locales. - Conforman el sistema vial urbano menor y se conectan solamente con las vías colectoras. Se ubican generalmente en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal. Permiten solamente la circulación de vehículos livianos de los residentes y no permiten el tráfico de paso ni de vehículos pesados (excepto vehículos de emergencia y mantenimiento).

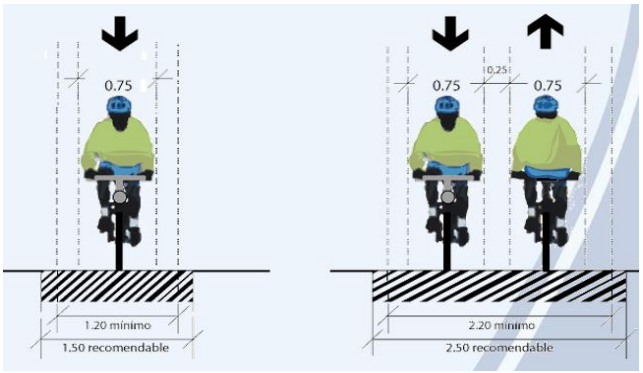
Artículo 136.- Vías Peatonales (Referencia NTE INEN 2 243). - Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal. Eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes que circulen a velocidades bajas (acceso a propiedades), y en determinados horarios para vehículos especiales como: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc., utilizando para ello mecanismos de control o filtros que garanticen su cumplimiento. El estacionamiento para visitantes se debe realizar en sitios específicos. El ancho mínimo para la eventual circulación vehicular debe ser no menor a 3,00 m.
Esta norma establece las dimensiones mínimas, las características funcionales y de construcción que deben cumplir las vías de circulación peatonal (calle, aceras, senderos, andenes, caminos y cualquier otro tipo de superficie de dominio público destinado al tránsito de peatones).

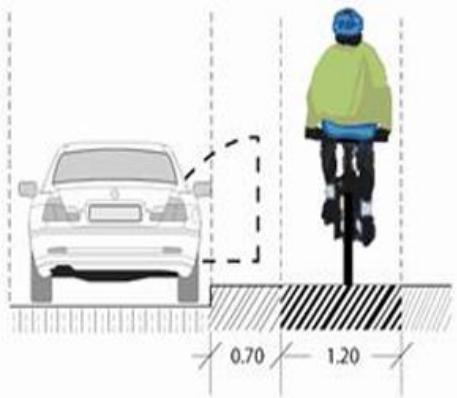
Artículo 137.- Ciclovías. - Están destinadas al tránsito de bicicletas y, en casos justificados a motocicletas de hasta 50cc. Conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo.

Además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajística.
Generalmente son exclusivas, pero pueden ser combinadas con circulación peatonal. Las ciclovías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1,20m y de doble sentido 2.50m.
Es el sistema de movilización en bicicleta al interior de las vías del sistema vial local puede formar parte de espacios complementarios (zonas verdes, áreas de uso institucional). Cuando las ciclovías formen parte de áreas verdes públicas éstas tendrán un ancho mínimo de 1,90 m.
Ilustración

Artículo 138.- Escalinatas. - Son aquellas que permiten salvar la diferencia de nivel generalmente entre vías o como acceso interno a las parcelas, utilizando para ello sistemas de gradas o escalinatas. Obviamente la circulación es exclusivamente peatonal.
El ancho mínimo de las escalinatas será de 1,20 m. y se adecuará a las características de desplazamiento de los peatones inmediatos. El emplazamiento y distribución de las escaleras, en lo posible, deberá acompañar orgánicamente a la topografía. El máximo de escaleras continuas será de 10 contrahuellas, luego de lo cual se utilizarán descansos no menores a 1,20 m. La contrahuella máxima será de 0.18 m.

Ilustración





Artículo 139.- Integración al sistema vial rural. - Para el diseño y ejecución de vías correspondientes al sistema vial urbano se deberá coordinar y compatibilizar su funcionalidad con las vías del sistema vial rural cuya competencia corresponde al GAD Provincial del Chimborazo.

Para la aprobación de proyectos de habilitación de suelo permitidos en área rural se deberá proveer de accesibilidad a los predios a través de vías que permitan una velocidad de operación de 50km/h y circulación de transporte colectivo. Estas vías deberán contar con una sección mínima de 10,00 m con dos carriles de circulación de 3.00 m cada uno, un espaldón externo de 1,00 m y cuneta de 1,00 m a cada lado.

Artículo 140.- Especificaciones mínimas para el diseño de las vías. - Las normas de diseño geométrico de las vías se someterán a las siguientes disposiciones y a lo establecido en el anexo correspondiente.

a) ACERA: Tendrá un ancho variable, con un espacio útil continuo para circulación peatonal mínimo de 1.50m; en el resto se ubicarán rampas de acceso vehicular, mobiliario urbano, vegetación, luminarias y similares. Se deben considerar todas las normas INEN pertinentes, especialmente aquellas referidas a accesibilidad universal.
Con relación al costado interno de la acera, se considerará un espacio libre de 0,45m junto a cerramientos (muros, verjas), que disponen generalmente vegetación ornamental y en donde las fachadas se encuentran retiradas de la línea de fábrica;
0,15 m adicionales, cuando las edificaciones se efectúan en línea de fábrica; y 0,15 m más, para el caso de fachadas en línea de fábrica con escaparates o vitrinas (locales comerciales).

Con respecto al costado externo de la acera, se considerará un ancho mínimo de protección al peatón de la circulación de vehículos; 0,45 m.; para la ubicación de postes, señales de tránsito, hidratantes, semáforos, rampas para ingreso de vehículos, arborización, se incrementarán 0,15 m adicionales.
Para la ubicación de mobiliario urbano (casetas, buzones postales, basureros, jardineras, parquímetros, armario de servicio básico, bancas, etc.), se deberá considerar los espacios de ocupación y de influencia, a fin de dejar libre la zona peatonal efectiva requerida. El ancho mínimo de las aceras deberá estar en relación a la clasificación vial.

b) ANCHO DEL CARRIL: El ancho del carril de circulación será de 3,65 m, su variación estará en función de la velocidad y del tipo de vía.

c) CARRIL DE ESTACIONAMIENTO LATERAL O TIPO CORDÓN: En las vías locales con velocidad de circulación menor a 50 Km. /hora, el carril de estacionamiento tendrá un ancho mínimo de 2,00 m. En las vías de mayor circulación en las que se ha previsto carril de estacionamiento éste tendrá un ancho mínimo de 2,40 m.

d) CARRIL DE ESTACIONAMIENTO TRANSVERSAL O EN BATERÍA: Los estacionamientos transversales, serán de 45º, 60º o 90º, no deben ser utilizados en vías arteriales, en razón de aspectos de seguridad vial. En vías colectoras puede ubicarse, requiriendo para ello de un tratamiento adecuado en el que se considere el área de maniobra que debe ser independiente del área de circulación, siendo esto lo deseable. Por consiguiente, esta forma de estacionamiento puede adaptarse con mejores resultados sobre vías locales donde la velocidad de opresión es baja y el tratamiento urbano de aceras y vías es diferente.

e) ANCHO DE CALZADA: Dependerá del número de carriles determinado por los estudios viales y de tráfico pertinentes. En vías locales con un solo sentido de circulación,

mínimo 4,50 m y para dos sentidos de circulación, mínimo 6,00 m. sin considerar carril de estacionamiento.

f) PARTERRE: Se recomienda un ancho mínimo de 3,00 m. Si se requiere incorporar carriles exclusivos de giro, el ancho del parterre deberá considerar el ancho de éste, requiriéndose que la reducción del parterre no sea inferior a 1,20 m.

g) RADIOS DE ACERA/CALZADAS EN INTERSECCIONES: Se consideran los siguientes radios mínimos:
1) En vías arteriales colectoras: 10,00 m.
2) Entre vías colectoras y vías locales: 7,00 m.
3) Entre vías locales: 5,00 m.
4) Entre pasaje y pasaje: 3,00 m.

h) RADIOS DE GIRO: El radio de giro se define como la distancia mínima que un vehículo requiere para dar la vuelta. Dependiendo del tamaño del vehículo, se requerirá mayor o menor radio de giro.

i) VEGETACIÓN Y OBSTÁCULOS: Se sujetarán a los siguientes lineamientos:
1) El urbanizador arborizará las áreas de las vías, sujetándose a las especificaciones que esta normativa determine y a lo dispuesto por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas o las recomendaciones que el GADMCG considere técnicamente factible.
2) El follaje de la vegetación que se ubique sobre los parterres y veredas deberá limitarse a una altura de 1,00 m como máximo, para evitar la obstrucción de la visibilidad a los conductores y peatones. La vegetación que rebase la altura de 1,50m deberá dejar bajo la copa de la misma, una distancia libre de visibilidad mínima 1,00 m en el caso de que no haya circulación peatonal; de 1,80 m en el caso contrario. Los árboles que rebasen los 1,50 m de altura y cuyas ramas se extiendan sobre las vías deberán tener una altura libre de 5,50 m desde la superficie de rodamiento hasta la parte más baja de las ramas. Los objetos que se ubiquen sobre las aceras y parterres y próximos a los carriles de circulación no deberá estar a una distancia menor de 0,45 m al interior del bordillo.

Artículo 141.- .Del diseño y la construcción vial. - El GADMCG diseñará las vías arteriales, colectoras y locales, en base al Sistema Vial del PDOT, POU, PUGS y otros instrumentos de planificación aplicables.

Artículo 142.- Ocupación de aceras. - No se permitirá la ocupación de la acera con estacionamiento de vehículos, ni tampoco la implantación de casetas u otros obstáculos a la circulación de peatones, sin que la acera esté diseñada para el efecto. Para el caso de casetas de control, estas deben diseñarse e incluirse en el inmueble.

Artículo 143.- Curvas de retorno. - Se deben considerar retornos en los pasajes vehiculares no continuos, para asegurar la comodidad de la maniobra y que obligue a los conductores de vehículos a adoptar bajas velocidades en los sectores residenciales.
Las curvas de retorno pueden solucionarse en terminaciones cuadrada, rectangular, circular, lateral, tipo T, tipo Y, y en rama principalmente. Se diseñarán curvas de retorno según la siguiente fórmula: r = c+a
Donde:
r = Radio de curva del bordillo.
c = Ancho de la calzada vehicular.

a = Ancho de una acera.
La contra curva del diseño del bordillo (tangente a la curva de retorno), tendrá un radio equivalente.

Artículo 144.- Áreas de protección especial. - Se deben considerar áreas de protección especial en los casos del: Poliductos, colectores y matrices de agua, colectores en servidumbre de paso conductores eléctricos, ríos, quebradas, canal de riego, sistema vial expreso y arterial y línea férrea de acuerdo a las especificaciones señaladas en este documento.
Se debe observar un retiro de construcción de 100,00 m, desde el eje o del límite, en instalaciones, de almacenaje de combustibles, explosivos o sustancias inflamables.

SECCIÓN TERCERA

ESPACIO PÚBLICO Y MOBILIARIO URBANO

Artículo 145.- Clasificación del mobiliario. - Para efectos de esta normativa el mobiliario urbano se clasifica en los siguientes grupos:
a) Elementos de comunicación: mapas de localización, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura y mensajes, teléfonos, carteleras locales, buzones y publicidad.
b) Elementos de organización: mojones, paraderos, tope llantas y semáforos.
c) Elementos de ambientación: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, cerramientos de parterres y áreas verdes, rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
d) Elementos de recreación: juegos infantiles y similares.
e) Elementos de servicio: bicicleteros, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo.
f) Elementos de salud e higiene: baños públicos, recipientes para basuras.
g) Elementos de seguridad: barandas, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad, cámaras de televisión para el tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

Artículo 146.-.Criterios indicativos de implantación. - Bandas de equipamiento en aceras. Se deben usar siempre que exista un área mínima para circulación peatonal de acuerdo a la NTE INEN 2 243. Las bandas deben estar ubicadas fuera de las vías de circulación peatonal adyacentes a éstas, al lado exterior de la circulación peatonal. El ancho mínimo de la banda de equipamiento debe ser de 0,60 m (referencia NTE INEN 2 314). Toda intervención en el espacio público deberá ser presentada y aprobada por la Dirección de Planificación del GADMCG previo conocimiento de la Comisión correspondiente.

Artículo 147.- Parada para Transporte Público (Referencia NTE 2 246, 2 -247 y NTE INEN 2 292). - Actúa como elemento ordenador del sistema de transporte, propiciando la utilización eficiente de la vialidad y generando disciplina en el uso del mismo.
El diseño específico de las paradas como su localización debe obedecer a un plan especial de transporte público, articulado a actuaciones sectoriales sobre el espacio público. Debe ser implantada próxima a los nodos generadores de tráfico como escuelas, fábricas, hospitales, terminales de transporte, edificios públicos, etc. En su definición y diseño se debe considerar un espacio exclusivo para las personas con discapacidad y movilidad reducida, cuya dimensión mínima será de 1,80 m por lado y estar ubicadas en sitios de

fácil acceso al medio de transporte. Todas las paradas deben permitir la accesibilidad a las personas con discapacidad y movilidad reducida.

Artículo 148.-Elementos de ambientación – Luminarias. - La selección y localización de la fuente de luz se debe relacionar con los aspectos propios del diseño y debe ser determinada técnicamente en relación con el objeto a iluminar (vías, plazas, parques, fachadas, monumentos) y dependerán entre otros factores del ancho de la vía, de la velocidad de circulación, de la altura de instalación de la luminaria, del flujo peatonal y vehicular. Los equipos que se empleen para la iluminación deben ser homologados, sujetarse a las disposiciones de las entidades rectoras con relación al tipo, niveles de iluminación, potencia, calidad y especificaciones técnicas.

Las alturas y características de los postes deben cumplir con las especificaciones del Ministerio de Electricidad y Energías Renovables, las Inter distancias entre los postes dependerán del tipo de vía o del área a iluminar y será determinada en el diseño de iluminación. Donde los postes sean utilizados para soportar las redes de distribución de energía eléctrica, la Inter distancia no será superior a 35,00 m.

Artículo 149.- Elementos de señalización - Semáforos (Referencia NTE INEN 2314). - Los semáforos peatonales deben estar equipados con señales acústicas y vibratorias homologadas por la autoridad correspondiente que sirvan de guía a las personas con deficiencia sensorial. El botón pulsador debe contar con señalización en relieve que permita identificar la dirección del cruce; sistema braille, colores contrastantes, señal luminosa y vibratoria. La variación de frecuencia de las vibraciones y de la señal acústica deben indicar el momento de efectuar el cruce lo cual debe ser regulado por la autoridad competente.
Al determinar los tiempos de cruce de semáforos peatonales y vehiculares, la autoridad competente deberá considerar los tiempos mínimos que las personas con discapacidad y movilidad reducida requieren para realizar el cruce.

Artículo 150.- Mobiliario urbano - Bancas (referencia NTE INEN 2 314). - Deben estar ubicadas en las bancas de equipamiento o en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal (plazas, plazoletas, parques, nodos de actividad y corredores de uso múltiple); sobre piso duro y con un sistema de anclaje fijo capaz de evitar toda inestabilidad.

Deben estar provistas de un espacio lateral libre de 1,20 m de ancho, por lo menos en uno de sus costados. El asiento debe estar máximo a 0,45 m de altura sobre el piso terminado y ser de forma ergonómica; forma estética apropiada a su función; no tener bordes agudos, estar construido en materiales perdurables y permitir una rápida evacuación del agua.

SECCIÓN CUARTA
VEGETACIÓN URBANA

Artículo 151.-Vegetación (referencia NTE INEN 2 314). - Todos los árboles y plantas que se encuentran aledaños a las circulaciones peatonales deben estar dotados de suficiente cuidado y mantenimiento que permita el cumplimiento de esta norma. El tronco, ramas y su follaje, no deben invadir el área peatonal en una altura mínima de 2,20 m medidos desde el nivel del piso terminado de la vía peatonal en todo el ancho.

Los árboles ubicados en el interior de las áreas de circulación peatonal deben estar señalizados con cambio de textura en el piso en un ancho de 0,90 m medido desde el borde de su alcorque o jardinera.

Las jardineras que se ubiquen fuera de la banda de equipamiento deben estar señalizadas con cambio de textura en el piso en un ancho de 0.90 m. Hacia todos los costados en los que haya espacio de circulación peatonal. El ancho mínimo entre dos jardineras es de 0,90 m. La vegetación de las jardineras ubicadas al nivel del piso terminado de la vía peatonal no debe extender su follaje por fuera del perímetro de la misma. En el caso de jardineras ubicadas en línea de fábrica, estas no deben colgar su vegetación por debajo de 2,20 m de altura medidos desde el nivel del piso terminado de la vía peatonal.

SECCIÓN QUINTA
SEÑALIZACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS

Artículo 152.- Señalización (REFERENCIA INEN 2 239). - Esta norma establece las características que deben tener las señales a ser utilizadas en todos los espacios públicos y privados para indicar la condición de accesibilidad a todas las personas, así como también indicar aquellos lugares donde se proporciona orientación, asistencia e información.
Las señales visuales ubicadas en las paredes, deben estar preferiblemente a la altura de la vista (altura superior a 1,40 m). Los emisores de señales visuales y acústicas que se coloquen suspendidos, deben estar a una altura superior a 2,10 m. Las señales táctiles de percepción manual, deben ubicarse a alturas comprendidas entre 0,80 m y 1,00 m.
En casos en que se requiera una orientación especial, para personas no videntes, las señales táctiles o de bastón se deben disponer en pasamanos o en cintas que acompañen los recorridos. Las señales táctiles o de bastón que indiquen la proximidad de un desnivel o cambio de dirección deben realizarse mediante un cambio de textura en el pavimento en todo el ancho del desnivel, en una longitud de 1.00 m antes y después de dicho desnivel y/o cambio de dirección.
En el exterior de los edificios públicos y privados, debe existir el símbolo de accesibilidad, que indique que el edificio es accesible o franqueable.
Las señales de alarma deben estar diseñadas y localizadas de manera que sea de fácil interpretación y destacadamente perceptible. Las señales de alarma audible deben producir un nivel de sonido de 80 db y nunca deben exceder los 100 db.

SECCIÓN SEXTA
REDES DE INFRAESTRUCTURA

Artículo 153.-Generalidades. - Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y teléfonos establecidas por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de estos, dando cumplimiento a los requerimientos que se estipulen en los artículos siguientes.
Los fraccionamientos, particiones y subdivisiones que incluyen la ejecución de sistemas públicos de soporte además se someterán a las normas y disposiciones de prevención de incendios del Cuerpo de Bomberos de Guamote.
Todo fraccionamiento, partición y subdivisión con fines de urbanización construirá y entregará sin costo a la Municipalidad las redes correspondientes a los sistemas públicos de soporte.

Artículo 154.- Redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos. - Los proyectos de instalaciones de redes de agua potable y alcantarillado, incluyendo las acometidas domiciliarias, así como los de instalación de las redes de distribución de energía eléctrica para servicio domiciliario y alumbrado de calles, serán revisados y aprobados por la Subdirección de Agua Potable y Alcantarillado y la EERSA.

CAPITULO III

NORMAS DE ARQUITECTURA
SECCIÓN PRIMERA

DIMENSIONES DE LOCALES

Artículo 155.- Bases del dimensionamiento. - Las dimensiones mínimas de los locales deberán estar basadas necesariamente en: las funciones o actividades que se desarrollen en ellos, el volumen de aire requerido por sus ocupantes, la posibilidad de renovación de aire, la distribución del mobiliario y de las circulaciones, la altura mínima del local y 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 156.- Altura de locales. - La altura mínima de los locales habitables será de 2,30 metros, entendiéndose por tal a distancia comprendida entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso.

Artículo 157.- Altura de los locales habitables en sótanos. - Los sótanos habitables no podrán tener una altura inferior a la estipulada en el artículo anterior.
La distancia vertical entre el nivel del terreno y el nivel inferior del dintel de las ventanas, medida en el centro de éstas, no será menor que la mitad de la altura del local.

Artículo 158.-Profundidad de los locales habitables. - La profundidad de cualquier pieza habitable, medida perpendicularmente a las ventanas de la luz y ventilación, no excederá del doble de la distancia vertical entre el nivel de piso y la cara inferior del dintel de dichas ventanas. Sin embargo, se permitirá aumentar la profundidad de los locales de acuerdo a la siguiente proporción: Por cada 10% de aumento del área mínima de ventanas un aumento del 5% de la profundidad del local, hasta una profundidad máxima de 9,00 m.

Artículo 159.- Mezanine. - Un mezanine puede ubicarse sobre un local siempre que se rija a las siguientes consideraciones:
Cumpla con los requisitos de iluminación y ventilación que contempla el presente cuerpo normativo, se construya de tal forma que no interfiera la ventilación e iluminación del espacio inferior, que no se utilice como cocina. Su área no exceda en ningún caso, los dos tercios (2/3) del área total correspondiente a planta baja y se mantenga integración visual con planta baja. Finalmente, la altura mínima será de 2,30 m.

Artículo 160.- Baños. - Los cuartos de baño e inodoros cumplirán con las condiciones de iluminación y ventilación que para estos casos están contemplados
en esta ordenanza. Las dimensiones mínimas de baños serán:
a) Espacio mínimo entre la proyección de piezas consecutivas igual a 0,10 m.
b) Espacio mínimo entre la proyección de piezas y la pared lateral igual a 0,15 m.

c) Espacio mínimo entre la proyección de la pieza y la pared frontal igual a 0,65 m.
No se permite la descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria. La ducha deberá tener una superficie mínima de 0,64 m2, con un lado de dimensión mínima de 0,80 y será independiente de las demás piezas sanitarias. 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 2293:2000).

SECCIÓN SEGUNDA
ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Artículo 161.- Locales habitables y no habitables. - Para los efectos de esta ordenanza, se consideran locales habitables los que se destinen a salas, comedores, salas de estar, dormitorios, estudio y oficinas; y no habitables, los destinados a cocinas, cuartos de baños, de lavar, planchar, despensas, reposterías, vestidores, cajas de escaleras, vestíbulos, galerías, pasillos y similares.

Artículo 162.- Áreas de iluminación y ventilación en locales habitables. - Todo local habitable tendrá iluminación y ventilación naturales por medio de vanos que permitan recibir aire y luz directamente desde el exterior. Ventanas Referencia (NTE INEN 2 312). Esta norma establece los requisitos que deben cumplir las ventanas en los edificios públicos y privados:

a) 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.

b) Cuando el antepecho de la ventana tenga una altura inferior a 0,80 m se colocará elementos bajos de protección o pasamanos de acuerdo a la NTE INEN 2244. 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.

c) 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.

El área total de ventanas para iluminación será como mínimo el 25% del área de piso del local. El área total de ventanas, destinadas a ventilación será como mínimo el 10% de la superficie de piso del local, porcentaje incluido dentro del área de iluminación indicada.

Artículo 163.- Áreas de iluminación y ventilación en locales no habitables. – Para los locales no habitables, no se considera indispensable la iluminación y ventilación naturales, pudiendo realizarse de manera artificial a través de otros locales, por lo que pueden ser ubicados al interior de la edificación, pero deberán cumplir con lo estipulado en estas normas, especialmente en lo relacionado con dimensiones mínimas y con las relativas a la protección contra incendios.

Artículo 164.-Ventilación e iluminación indirecta (locales bajo cubierta). - 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 m.
e) Las salas de estar podrán tener iluminación cenital.
f) Ningún local, habitable o no habitable, podrá ventilarse e iluminarse hacia garajes cubiertos.

Artículo 165.- Iluminación y Ventilación de Locales a través del Área de Servicio. - Únicamente los dormitorios de servicio con un área de 6,00 m2 y las cocinas, podrán ventilarse a través del área de servicio, bajo las siguientes condiciones:
a) Los dormitorios de servicio, cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual o menor que la altura útil de la habitación.
b) Las cocinas, cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual o menor que 3,00 m.

Artículo 166.- Ventilación por medio de ductos. - Se ajustará a las siguientes disposiciones:
a) No obstante, lo estipulado en los artículos anteriores, las piezas de baño, cocinas, cocinetas y otras dependencias similares, podrán ventilarse mediante ductos cuya área no sea inferior a 0,32 m2, con un lado mínimo de 0,40 m; la altura máxima del ducto será de 6,00 m.
b) La sección mínima indicada anteriormente no podrá reducirse si se utiliza extracción mecánica.
c) En todos los casos, el ducto de ventilación que atraviesa una cubierta accesible, deberá sobrepasar del nivel de esta, una altura de 1 m. como mínimo.

Artículo 167.-Locales a nivel del terreno. - Cuando el piso de locales se encuentra en contacto directo con el terreno, deberá ser impermeable. Si se trata de planta baja, su piso deberá quedar a 0,10 m por lo menos, sobre nivel de acera o patio adyacente.

Artículo 168.- Muros en sótanos. - Todos los muros en sótanos, serán impermeables hasta una altura no menor de 0,20 m sobre el nivel de la acera o patio adyacente.

Artículo 169.- Patios de iluminación y ventilación. - Los edificios deberán tener los patios descubiertos necesarios para lograr una eficiente iluminación y ventilación en los términos que se establecen en esta sección, sin que dichos espacios, en su área mínima puedan ser cubiertos parcial o totalmente con volados, corredores, pasillos o escaleras; salvo en edificaciones de hasta dos pisos que podrán ser cubiertos con materiales traslucidos cuya estructura será exenta de la cubierta principal mínimo 0,50 m, de tal manera que garantice la ventilación.

Artículo 170.- Dimensiones mínimas en patios de Iluminación y ventilación para locales habitables. - Todos los locales habitables podrán recibir aire y luz directamente del exterior por medio de patios interiores de superficie no inferior a 9,00 m2 para el caso de edificaciones de una planta; de 12,00 m2 para las construcciones de dos plantas y de 15,00

m2 de superficie para el caso de edificios de más de dos plantas; ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3,00m.

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

Artículo 171.- Dimensiones mínimas en patios de Iluminación y ventilación para locales no habitables. - Todo local no habitable podrá recibir aire y luz directamente desde el exterior por medio de patios interiores de superficie mínima de 6,00 m2, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 2,00 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 del paramento vertical que lo limite. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

Artículo 172.- 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.

Artículo 173- Accesos a Patios de Iluminación y Ventilación. - Cada patio o pozo destinado a iluminación y ventilación debe tener un acceso apropiado y suficiente para su mantenimiento.

Artículo 174.-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. Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:
a) Lugares cerrados destinados a permanencia de personas y donde el espacio por ocupante sea igual o inferior a 3.00 m3. por persona.
b) Talleres o fábricas donde se produzca en su interior cualquier tipo de emanación gaseosa o polvo en suspensión.
c) Locales ubicados en sótanos donde se reúnan más de 10 personas simultáneamente.
d) Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

SECCIÓN TERCERA
CIRCULACIÓN EN LAS EDIFICACIONES

Artículo 175.-Circulaciones. - La denominación de “circulaciones” comprende los corredores, pasillos, escaleras y rampas que permiten el desplazamiento de los habitantes al interior de una edificación.

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

Artículo 176.- Circulaciones horizontales (corredores o pasillos).- Las características y dimensiones de las circulaciones horizontales deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:

a) Todos los locales de un edificio deberán comunicarse con pasillos o corredores que conduzcan directamente a las escaleras o las puertas de salida de la edificación.

b) El ancho mínimo de los pasillos y de las circulaciones para el público, será de 1,20 m, excepto en interiores de viviendas o interiores de oficinas, en donde podrán ser de 0,90 m.
c) Los pasillos y los corredores no deberán tener salientes que disminuyan su altura interior a menos de 2,70 m.

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

Artículo 177.- Circulaciones verticales (escaleras). - Las escaleras de las construcciones deberán satisfacer los siguientes requisitos:
a) Los edificios tendrán siempre escaleras que comuniquen todos sus niveles, aun cuando existan elevadores.
b) Las escaleras serán en tal número que ningún punto servido del piso o planta se encuentre a una distancia mayor de 25,00 m de alguna de ellas.
c) Las escaleras en casas unifamiliares o en el interior de departamentos unifamiliares tendrán una sección mínima de 0,90 m. En cualquier otro tipo de edificio, la sección mínima será de 1,20 m. En los centros de reunión y salas de espectáculos, las escaleras tendrán una sección mínima igual a la suma de las secciones de las circulaciones a las que den servicio.
d) El ancho de los descansos deberá ser cuando menos, igual a la sección reglamentaria de la escalera.
e) Sólo se permitirán escaleras compensadas y de caracol, para casas unifamiliares y para comercios u oficinas con superficies menores de 50,00 m2.
f) La huella de las escaleras tendrá un ancho mínimo de 0,28 m y la contrahuella una altura máxima de 0,18 m; salvo en escaleras de emergencia, en las que la huella no será menor a 0,30 m y la contrahuella no será mayor a 0,17 m.
g) Las escaleras contarán preferiblemente con 16 contrahuellas entre descansos, excepto en las compensadas o de caracol.
h) En cada tramo de escaleras las huellas serán todas iguales, lo mismo que las contrahuellas.
i) Las huellas se construirán con materiales antideslizantes.

Artículo 178.- .Escaleras de seguridad. - Se consideran escaleras de seguridad a aquellas a prueba de fuego dotadas de antecámara ventilada. Los edificios que presenten alto riesgo por su actividad o concentración de personas, o cuando su altura así lo exija y en otros casos en que el Cuerpo de Bomberos o la Unidad del Municipio que mantiene la competencia, lo consideren necesario, deberá plantearse escaleras de seguridad. Las escaleras de seguridad deberán cumplir con los siguientes requisitos:
a) Las escaleras deberán ser en el exterior del edificio.
b) Las escaleras y cajas de escaleras, deberán ser fabricadas de materiales incombustibles con resistencia mínima de 2 horas contra el fuego.
c) Las puertas de elevadores no podrán abrir para la caja de escaleras, ni para la antecámara.
d) Deberá existir una antecámara construida con materiales resistentes al fuego, mínimo por 2 horas y con ventilación propia.

e) Las puertas entre la antecámara y la circulación general serán fabricadas de material incombustible y deberán tener cerradura hermética.
f) Las cajas de escaleras podrán tener aberturas interiores, solamente hacia la antecámara.
g) 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.
h) Las escaleras de seguridad tendrán iluminación natural con un área de 0,90 m² por piso como máximo y artificial con circuito individual conectada a baterías con una duración mínima de 2 horas.
i) La antecámara tendrá como mínimo un área de 1,80 m2 y será de uso colectivo. Las puertas de la antecámara de la escalera deberán abrir en el sentido de la circulación y nunca en contra de ella, serán herméticas y no dejarán pasar gases o humos y estarán fabricadas con material resistente al fuego mínimo por una hora y media.
j) Las puertas tendrán una dimensión mínima de 1,20 m de ancho y 2 m de altura.
k) Es obligatoria la construcción de escaleras de seguridad para todos los edificios que concentre gran cantidad de personas, edificios públicos y privados, hoteles, edificios de habitación, centros de reunión, hospitales, instituciones, educacionales, recreativos, culturales, sociales, administrativos, etc., que se desarrollen en altura y que superen los cuatro pisos.

Artículo 179.- Rampas. - Las rampas para peatones en cualquier tipo de construcción deberán satisfacer los siguientes requisitos.
a) Tendrán una sección mínima igual a 1,20 m. b) La pendiente máxima será del 10% c) Los pisos serán antideslizantes.

Artículo 180.- Pasamanos en las circulaciones. - Cuando se requiera pasamanos en las circulaciones horizontales, escaleras o rampas, la altura mínima de ésta será de 0.85 m y se construirán de manera que impidan el paso de niños a través de ellos.

En el caso de edificios para habitación colectiva y de escuelas primarias, los pasamanos deberán estar compuestos por elementos lisos. En escaleras de emergencia el pasamano deberá estar construido con materiales resistentes al fuego.

SECCIÓN CUARTA
ACCESOS Y SALIDAS

Artículo 181.- 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 182.- Dimensiones mínimas. - El ancho mínimo de accesos, salidas de emergencia y puertas que comuniquen con la vía pública, será no menor de 1,20 m. Para determinar el ancho total necesario, se considerará como norma, la relación de 1.20 m/por cada 150 personas.

Artículo 183.- Accesos y salidas en locales de uso público. - Los accesos que en condiciones generales sirvan también de salida deberán permitir un rápido desalojo del local, considerándose como un ancho mínimo de 1.80 m. Para el cálculo del ancho total del acceso se regirá a la norma del artículo anterior.

Artículo 184.-Salidas de emergencia. - Las edificaciones de Uso Colectivo con una capacidad superior a 50 personas, como hoteles, hospitales, centro de reunión, salas de espectáculos deportivos y similares, centros de diversión, discotecas, y los locales de ventas y centros comerciales de superficies mayores a 500,00 m² deberán contar con salidas de emergencia, las mismas que se sujetarán a los siguientes requisitos:
a) Deberán existir en cada nivel del establecimiento.
b) Tendrán salida directa a la vía pública o lo harán por medio de circulaciones con sección mínima igual a la suma de las circulaciones exclusivas que desemboquen en ellas y,
c) Deberán disponer de iluminación adecuada, aunque se llegare a interrumpir el servicio eléctrico general, y en ningún caso tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio.

Artículo 185.- Salidas para evacuación. - Toda edificación deberá disponer de una ruta de salida, de circulación común continúa y sin obstáculos que permitan el traslado desde cualquier zona del edificio a la vía pública o espacio abierto. Las consideraciones a tomarse serán las siguientes:
a) Las salidas para evacuación de gran longitud deberán dividirse en tramos de 25,00 m mediante puertas resistentes al fuego.
b) Las salidas para evacuación en todo su recorrido contarán con iluminación y señalización de emergencia.
c) Cada uno de los elementos constitutivos de las salidas para evacuación, como vías horizontales, verticales, puertas, etc. deberán ser construidas con materiales resistentes al fuego.
d) Si en las salidas para evacuación hubiera 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 186.- Señalización. - Las salidas, incluidas las de emergencia de todos los locales afectados por el artículo anterior, deberán señalizarse mediante letreros claramente visibles desde cualquier punto del área a la que sirvan y estarán iluminados en forma permanente, aunque se llegare a interrumpir el servicio eléctrico general. Las características de estos letreros deberán ser especificadas en el Reglamento contra Incendios que dicte para el efecto el Cuerpo de Bomberos.

Artículo 187.- Puertas. - Las puertas de las salidas o de las salidas de emergencia de hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos deportivos, centros de diversión, discotecas, locales y centros comerciales, deberán satisfacer los siguientes requisitos:
a) Siempre serán abatibles hacia el exterior sin que sus hojas obstruyan pasillos o escaleras.

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

Artículo 188.-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. el lado mínimo del vestíbulo.
La puerta principal de acceso tendrá 1,20 m. de ancho como mínimo. En el vestíbulo se ubicará tanto la nomenclatura correspondiente al edificio como también un buzón de correos. La circulación general a partir del vestíbulo tendrá como mínimo 1,20 m. de ancho. El vestíbulo deberá permitir una inmediata comunicación visual y física con la circulación vertical del edificio.

SECCIÓN QUINTA
ASCENSORES Y ELEVADORES

Artículo 189.- Alcance. - Cumplirán con las normas de esta sección, todos los equipos destinados a la transportación vertical de pasajeros y carga, tales como: Ascensores, montacargas, elevadores de carga, escaleras eléctricas y otros de uso similar.

Artículo 190.- Número de ascensores por altura de edificación. - Todas las edificaciones que tengan más de una planta baja y tres pisos altos, dispondrán por lo menos de un ascensor y sobre esta altura, por lo menos de dos ascensores, en caso de existir mezanine, éste no se tomará como un piso más. Deberá proveerse de ascensores cuando exista desnivel entre el terreno y la calle, de manera que aquel se encuentra por debajo de ésta, y si el proyecto arquitectónico contempla plantas por debajo y por encima de la rasante de la calle y la altura entre la planta baja, o sea la del acceso, y la planta más alta hacia arriba, sea igual o mayor a 12,00 m o cuatros pisos. Sin embargo, la Unidad Municipal responsable, podrá autorizar la construcción de un solo piso adicional servicio por escaleras, sobre el último piso a que tenga acceso el ascensor, siempre que se encuentre dentro de las rasantes establecidas por la máxima altura. En ningún caso los elevadores podrán ser el único medio de acceso a las plantas superiores e inferiores de la edificación.

Artículo 191.- Pisos que se Excluyen del Cálculo de Altura para el Uso de Ascensores. - Se permite excluir en el cálculo de la altura para el uso de ascensores los siguientes pisos:
a) La planta de subsuelo destinada exclusivamente a estacionamientos.
b) La última planta del edificio, cuando su área total sea menor o igual al 50% del área de la planta tipo, siempre y cuando se destine a:
1) Tanque de reserva de agua.
2) Casa de Máquinas.
3) Depósito de Material de Limpieza.
4) Vestuarios y Sanitarios.
5) Vivienda de Conserje.
6) Sala de Copropietarios.
7) Parte Superior de Unidades de vivienda dúplex.

Artículo 192.- Memoria Técnica. - El número, ubicación y características de los ascensores proyectados en un edificio, se ajustarán mediante un estudio de tránsito que deberá aprobarse junto con los planos de los edificios y satisfacer las siguientes condiciones:
a) Determinará los dos valores siguientes: Intervalo y tiempo de evacuación.
b) El intervalo de tiempo medio de espera de los pasajeros, no podrá ser superior a 45 segundos en oficinas y 120 segundos en vivienda. El tiempo de evacuación no podrá ser superior a 60 segundos en oficinas y 150 segundos en viviendas. En otros tipos de edificios, se adoptarán las normas que, según el caso, disponga el Gobierno Municipal, a través de la Unidad Competente del Municipio. En caso de edificios de usos mixtos, se adoptará la norma de aquel uso que establezca tiempos menores.
c) Este estudio deberá presentarse firmado por un profesional Ingeniero Mecánico o compañía responsable.
d) Los resultados de los estudios de tránsito que se realicen, deberán ser ajustados además a los requisitos siguientes:
1) En edificios de departamentos cada ascensor deberá servir a un máximo de 25 viviendas o fracción.
2) En edificios para hoteles y residenciales de más de cinco pisos, deberá proveerse de por lo menos dos ascensores.
3) En edificios para hospitales o clínicas de más de un piso de altura se proveerá de un ascensor monta camillas, aparte de cumplir las normas que al respecto contemple el Código de Salud.

4) 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.
5) Cuando se instalen escaleras o gradas mecánicas, aparte de cumplir con las normas de diseño y construcción que fueren del caso, no se las considerará como sustitutivas de los ascensores ni de las escaleras o gradas fijas. Sin embargo, en edificios de comercio, oficinas, reuniones u otros, en los cuales se contemple su instalación, deberá realizarse un estudio de tránsito que se entregará al Gobierno Municipal, para que la Unidad Municipal Competente pueda pronunciarse al respecto.

Artículo 193.- Vestíbulo de ascensores (referencia NTN INEN 2 299). - El ancho mínimo de los vestíbulos o pasillos a los cuales se abran las puertas de los ascensores, aparte de la disposición del inciso anterior, será de 1,50 metros. Este ancho se incrementará en 0,10 m/por cada 2 pasajeros de incremento en la capacidad de los ascensores, a partir de los seis pasajeros para este cálculo, la capacidad de los ascensores será la que resulte de sumar la de todos los ascensores, cuando hubiere más de uno.
Los vestíbulos y pasillos delante de ascensores, tendrán una longitud mínima de 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 0,50 m adicionales en cada una de ellas.
En todos los pisos las puertas de los ascensores deberán estar ubicadas en el mismo plano vertical que la de la puerta de ingreso del ascensor en la planta baja, de modo que no haya lugar a cambios de dirección o de sentido con relación a las de entrada o salida en la planta baja.

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

Artículo 194.-Condiciones del Cubo de Ascensores. - Los cubos o cajas para ascensores cumplirán con las siguientes condiciones:
a) No se adosarán ni interior ni exteriormente, chimeneas térmicas, bajantes y canalizaciones de agua, gas y otros servicios; el cubo sí podrá contener la línea de acometida del ascensor y en su caso, la línea de toma de tierra.
b) Cuando los ascensores recorran trechos sin previsión de paradas, deberán existir por lo menos en andares alterna dos puertas de emergencia.
c) No se usarán los cubos de ascensores como medios de ventilación de locales ajenos a los mismos.
d) La ventilación de los cubos estará condicionada a lo especificado en el reglamento de protección contra incendios.
e) Se permitirá la instalación de ascensores y montacargas paralelos en un mismo cubo, subdivididos transversalmente por vigas de material incombustible a nivel de cada piso, de modo que cada cabina sea independiente.
f) Las paredes del cubo serán construidas de hormigón, ladrillo o metálicas, cumpliendo con las normas de protección contra incendios.

Artículo 195.- .Salas de Máquinas. - Las salas de maquina deberán respetar las siguientes disposiciones:
a) Será destinada exclusivamente a su finalidad específica; no será permitido su uso como depósito, comunicación a otros locales, ni instalación de otros equipos ajenos.
b) El acceso será siempre por zonas de libre paso, pertenecientes a servicios comunes del edificio.
c) Las puertas de acceso hasta la sala de máquinas, tendrán un ancho mínimo suficiente para el ingreso de cualquier pieza de la maquinaria.
d) Las puertas serán resistentes al fuego, provistas de cerradura que sólo pueda abrirse sin llave desde el interior.
e) El acceso a la sala de máquinas será por medio de una escalera fija de acuerdo a lo indicado en este cuerpo normativo, con tramos de hasta 15 contrahuellas.

Artículo 196.- Condiciones de la Cabina. - Las cabinas de ascensores de pasajeros cumplirán con las siguientes condiciones:
a) Toda cabina tendrá puerta independiente de la de acceso hacia el vestíbulo de ascensores.
b) Interiormente se colocará un aviso que indique la carga útil máxima y el número de pasajeros que pueda transportar. Sólo se permitirá exceder dicha carga cuando se realice el ensayo previo a su funcionamiento normal.

Artículo 197.- Elevadores no usuales. - Los tipos no usuales de elevadores de transporte vertical de pasajeros además de cumplir con todas las disposiciones pertinentes de esta sección, deberá presentar los requisitos necesarios que garanticen absoluta seguridad de su servicio a los usuarios.

Artículo 198.- 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, pasajes o espacios para acceso a elevadores de pasajeros.
b) No podrán usarse para transporte de pasajeros, a no ser de sus propios operadores.
c) Podrán desplazarse vertical u horizontalmente o de manera combinada.
d) Los tipos no usuales de montacargas, además de cumplir con las condiciones previstas en los literales a), b) y c), presentarán los requisitos necesarios que garanticen su absoluta seguridad de servicio.

Artículo 199. Escaleras mecánicas y eléctricas. – Se considerará las siguientes directrices:
a) En ningún caso, las dimensiones para escaleras fijas de una edificación podrán reducirse por la instalación de escaleras mecánicas.
b) Las dimensiones de los descansos de entrada y salida de las escaleras mecánicas, no serán menores a tres veces el ancho útil de éstas y en ningún caso será menor a 1,50 m.
c) La pendiente máxima permisible para este tipo de escaleras es del 75%.
d) La velocidad de desplazamiento podrá variar entre 0,30 y 0,60 m/seg.

SECCIÓN SEXTA
VISIBILIDAD EN ESPECTÁCULOS

Artículo 200.- Alcance. - Todos los locales destinados a centro de reunión, espectáculos deportivos y similares, cumplirán con todos los artículos especificados en la presente sección.

Artículo 201.- Construcción. - Los locales se construirán de tal modo que todos los espectadores tengan una perfecta visibilidad desde cualquier punto de la sala, hacia la totalidad del área donde se desarrolle el espectáculo.

Artículo 202.- Cálculo de la Isóptica. - La visibilidad se calculará usando el cálculo de isópticos, en base de una constante “k” que el resultado de la diferencia de niveles entre el ojo de una persona y la parte superior de la cabeza del espectador situado en la fila inmediata inferior. Esta constante tendrá un valor mínimo de 12,00 cm.

Artículo 203.- Otros Sistemas de Trazo de Isópticos. - Para el cálculo de visibilidad podrá usarse cualquier otro sistema de trazo, siempre y cuando se demuestre que la visibilidad obtenida cumpla con todo lo especificado en esta sección.

Artículo 204.- 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 de sentado y de 1,50 m cuando los espectadores se encuentren de pie.

Artículo 205.- Cálculo de Isoptica en Teatros y Espectáculos Deportivos. - Para el cálculo de la isoptica en locales donde el espectáculo se desarrolle en un plano horizontal, se preverá que el nivel de los ojos de los espectadores, no sea inferior en ninguna fila, al plano en que se efectúe el espectáculo y el trazo de la isoptica se realizará a partir del

punto extremo del proscenio, cancha, límite más cercano a los espectadores o del punto de visibilidad más crítico.

Artículo 206.-Cálculo de Isoptica 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 isoptica se efectuará a partir del extremo inferior de la pantalla.

Artículo 207.- Requisitos de Aprobación de Planos. - Además de lo indicado en la Ordenanza Municipal respectiva, cuando se trate de la aprobación de planos para este tipo de establecimientos, se deberán anexar los planos de las isoptica y los cuadros de cálculo correspondientes que contendrán como mínimo lo siguiente:
a) Ubicación y nivel de los puntos más críticos para el cálculo de la visibilidad, la distancia en planta entre éstos y la primera fila de espectadores y las distancias entre cada fila sucesiva.
b) Los niveles de los ojos de los espectadores de cada fila, con respecto al punto crítico, base del cálculo.
c) Los niveles de piso correspondientes a cada fila de los espectadores con aproximación de 0,50 centímetros para facilitar la construcción de los mismos;
d) La magnitud de la constante «k» empleada.

SECCIÓN SÉPTIMA

CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTES

Artículo 208.- Alcance. - Todo edificio deberá proyectarse considerando estructuras que tengan estabilidad, tanto para cargas verticales como también para solicitaciones de origen sísmico.

Artículo 209.- 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: Jueves 23 de septiembre de 2021 Edición Especial Nº 1686 - Registro Oficial106101 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).
a) 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.
b) 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.
c) 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.
d) 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.
e) 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.
f) 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.
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.

Artículo 210.- Responsabilidad Técnica. - Es de responsabilidad del proyectista estructural, del ingeniero de suelos y del constructor, la consideración de las características del suelo portante de una edificación. Para determinar esta responsabilidad cuando la magnitud de la obra o las condiciones del suelo lo justifiquen, la Unidad Municipal competente, exigirá que se acompañe a la planificación presentada un estudio específico de mecánica de suelos y de diseño estructural suscrito por un profesional de la rama.
Los proyectistas que contraten los cálculos, estudios, dictámenes o informes de otros profesionales, serán directamente responsables de los daños que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrección o inexactitud, sin perjuicio de la repetición que pudieran ejercer contra sus autores.

SECCIÓN OCTAVA
PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y OTROS RIESGOS

Artículo 211.- Generalidades. - Se aplicará de manera obligatoria lo señalado en el Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios, expedido mediante Acuerdo Ministerial No. 01257 del 23 de diciembre del 2008.
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, podrá prohibir su ejecución.
En las construcciones ya existentes y que no hayan sido edificadas de acuerdo con las normas de protección contra incendios establecidas para el caso, deberá cumplirse la protección contra incendios supliendo medidas de seguridad que no sean factibles de ejecución por aquellas que el Cuerpo de Bomberos determine.

Artículo 212.- Separación entre edificios. - Cuando los edificios se encuentran separados entre sí por una distancia inferior a 3.00 m los muros enfrentados no presentarán vanos ni huecos.
La cubierta de un edificio cuya distancia a otro edificio colindante sea inferior a3 ,00 m, no presentará orificios de salida, lucernarios ni claraboyas.

Artículo 213.- Extintores de incendio. - Todo establecimiento de trabajo, servicio al público, comercio, almacenaje, espectáculo o de reunión que por su uso implique riesgo de incendio, deberá contar con extintores de incendio del tipo adecuado a los materiales usados y a la clase de riesgo.
El número de extintores no será inferior a uno por cada 200.00 m2. del local o fracción. Los extintores se colocarán en las proximidades a los sitios de mayor riesgo o peligro, de preferencia junto a las salidas y en lugares fácilmente identificables y accesibles desde cualquier punto del local, considerando que la distancia máxima de recorrido hasta alcanzar el extintor más cercano será de 25.00m.

Estos implementos de protección, cuando estuvieren fuera de un gabinete, se suspenderán en soportes o perchas empotradas o adosadas a la mampostería, cuya base no superará una altura de 1.50 m del nivel del piso acabado; se colocarán en sitios fácilmente identificables y accesibles.

Artículo 214.- Puertas. - En las edificaciones no unifamiliares, las puertas de acceso a escaleras se construirán con materiales a prueba de fuego. En ningún caso su ancho libre será inferior a 0.90 m. ni su altura menor a 2.10 m. Estas puertas se abatirán hacia afuera en el sentido de la circulación de salida, al abrirse no deberán obstruir las circulaciones ni descansos de rampas o escaleras y deberán contar con un dispositivo automático de cierre.
Las cerraduras no requerirán el uso de llaves desde el interior, si son puertas automáticas deben tener posibilidad de apertura manual. Las puertas tipo cortafuegos responderán al tiempo mínimo requerido de resistencia al fuego, según la clase de riesgo de incendio del local donde se ubiquen. Las puertas deberán girar sobre el eje vertical y su giro será de 90 a 180 grados.

Artículo 215.- Ductos de basura. - Los ductos de basura se prolongarán y ventilarán al exterior, sobre el nivel accesible más alto de la edificación. Las puertas de éstos serán de materiales a prueba de fuego y deberán cerrarse automáticamente de manera que sean capaces de evitar el paso de fuego o de humo de un piso del edificio.

Artículo 216.- Pisos, techos y paredes. - Los materiales que se empleen en la construcción, acabado y decoración, de las vías de evacuación o áreas de circulación general de los edificios serán a prueba de fuego y en caso de arder no desprendan gases tóxicos o corrosivos que resulten nocivos.

Artículo 217.- Protección de elementos estructurales de acero. - Los elementos estructurales de acero en edificios de más de 5 niveles, deberán protegerse por medios de recubrimientos a prueba de fuego. En los niveles destinados a estacionamiento será necesario colocar protecciones a estos recubrimientos para evitar que sean dañados por los vehículos.

Artículo 218.-Señalización de emergencia. - Todos los elementos e implementos de protección contra incendios deberán ser visibles, fácilmente identificables y accesibles desde cualquier punto del local al que presten protección. Todos los medios de salida con sus cambios de dirección (corredores, escaleras y rampas) serán señalizados mediante flechas indicadores, siempre y cuando prestaren el servicio exclusivo de emergencia.
Los colores, señales, símbolos de seguridad, como los colores de identificación de los diferentes tipos de tubería se regirán de acuerdo a lo establecido en las normas INEN 440 y 439, se considerará además lo establecido en la NTE INEN 2 239:2000 referente a señalización y lo dispuesto por el Cuerpo de Bomberos.

Artículo 219.- Ubicación de implementos. - La ubicación y colocación de los elementos e implementos de protección contra incendios se efectuarán de acuerdo con las disposiciones del Cuerpo de Bomberos de Guamote, tanto en lugares, como en cantidad, identificación, iluminación y señalización.

SECCIÓN NOVENA
DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 220 .- Locales Viciados. - En los locales habitables que se vicie el aire por causas distintas de la respiración, se preverá un volumen de aire no inferior a 10,00 m3 por persona; caso contrario, se colocarán sistemas mecánicos de renovación del aire.

Artículo 221.- Revestimientos. - No podrán colocarse espejos o vidrio tipo espejo como revestimiento de los muros de fachadas de todo tipo de edificio.

Artículo 222.- Locales a Nivel de Terreno. - Cuando el piso de locales habitables y no habitables se encuentre en contacto directo con el terreno, aquel deberá ser impermeable. Si se trata de planta baja, su piso deberá quedar a 0,15 m por lo menos, sobre el nivel de la acera o patio adyacente.

Artículo 223.- Locales con Pisos de Madera. - Cuando en un local los pisos y su respectiva estructura soportante sean de madera y se coloquen sobre el nivel del terreno, deberá tener una altura mínima de 0,30 m entre el terreno y la cara inferior de los elementos estructurales.

Los espacios bajo el piso de los distintos locales se comunicarán entre sí y cada uno de ellos se ventilará al exterior por medio de rejillas o conductos debidamente protegidos. La superficie mínima de los boquetes para ventilación será de 0,40 m2.

Artículo 224.- Marquesinas. - En las edificaciones sin retiro frontal podrán instalarse marquesinas y su ancho o tra máximo no podrá sobrepasar los 2/3 del ancho de la acera, con un máximo de 2 m; tendrá una altura mínima de 2,40 m y no será accesible. Para su autorización de emplazamiento y construcción por parte de la municipalidad, el

interesado presentará el levantamiento del área frontal del predio que incluirá el ancho de la acera y la ubicación de los postes de tendido eléctrico más próximos, información en base a la cual se autorizará o negará el respectivo permiso. En el caso de las edificaciones con retiro frontal las marquesinas no podrán tener un ancho mayor al 50% de la longitud del retiro frontal.

Artículo 225.- Ocupación de Retiros. - En los retiros se permitirá la construcción de escaleras abiertas para salvar el desnivel del terreno, no pudiendo hacerlo en aquellos lotes con frentes a vías de primer orden. Los retiros frontales se podrán utilizar como garaje exclusivamente cuando se trate de edificaciones para vivienda unifamiliar, para lo cual el acceso no podrá tener una dimensión mayor a 3.00 m.

Adicionalmente se podrán ocupar los retiros laterales y posterior únicamente en planta baja cuando estos retiros no sean mayores a 3,00 m en edificaciones de hasta 3 pisos.
No se permitirá la construcción de cubiertas para garaje en el retiro frontal del lote.
No serán accesibles las cubiertas planas adyacentes a los linderos del predio y que correspondan a la proyección de los retiros de las plantas altas.

Artículo 226.- Balcones y Voladizos. - Se permite tener balcones, terrazas, jardineras y otros voladizos exclusivamente hacia el lado frontal del lote.
a) En las edificaciones con tipo de implantación continua sin retiro frontal y continua con portal, el volado tendrá un máximo de 0,60 m y una altura mínima de 3,00 m a partir del nivel de la acera. Si la forma de ocupación es con retiro frontal de 5,00 m o más, el volado no será mayor a 1,50 m sobre el retiro y si tal retiro es de 3,00 m el volado no superará 1,00 m; con excepción de aleros, todo volado de hasta 0,60m debe estar separado de la línea medianera vecina a una distancia de un metro como mínimo; para dimensiones mayores, a una distancia de 1,5 veces el ancho del volado.

b) En las edificaciones con retiro lateral y posterior mínimo, se podrán construir en ellos voladizos inaccesibles tales como: Jardineras, quiebra soles, etc., hasta un ancho máximo de 0,60 m. La autorización y construcción de balcones y voladizos por parte de la municipalidad, estará condicionada al cumplimiento de las normas de protección en cuanto a distancia de la red eléctrica establecidas por la Empresa Eléctrica Local, para lo cual el interesado presentará el levantamiento del área frontal del predio que incluirá el ancho de la acera (existente y planificada) así como la ubicación de los postes de tendido eléctrico más próximos, información en base a la cual se autorizará o negará el respectivo permiso.
Artículo 227.- Ductos y Equipos de Aire Acondicionado. - La autorización para este tipo de instalaciones se efectuará en base a la presentación de un estudio elaborado por parte de un Ingeniero Mecánico o profesional debidamente calificado y que garantizará las condiciones de ventilación y servicio de climatización. Los elementos que por su naturaleza deban ser emplazados en el exterior de las edificaciones recibirán un especial tratamiento de fachadas para su integración al proyecto arquitectónico. Preferentemente las edificaciones deberán diseñarse para un funcionamiento bioclimático armónico considerando el entorno: vegetación, ventilación y soleamiento de tal manera que disminuyan la necesidad de instalación de este tipo de equipos.

Artículo 228.- Porterías. - Las porterías de las edificaciones observarán los siguientes requisitos:

a) Tendrán un ancho mínimo de 1,50 m y ninguna de sus dimensiones será mayor a 3,00 m.
b) Podrán disponer interiormente de una instalación sanitaria de uso privado con un área mínima de 1,20 m².
c) La portería deberá estar localizada preferentemente hacia los accesos peatonal y vehicular de la edificación.

CAPITULO IV

NORMAS POR TIPO DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA
EDIFICIOS PARA VIVIENDA

Artículo 229.- Alcance. - Los siguientes artículos de este capítulo, a más de las normas generales pertinentes, afectarán a todos los edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares.

Artículo 230.- Unidad de vivienda. - Para los efectos de estas normas, se considerará como unidad de vivienda la que conste de por lo menos sala de estar, un dormitorio, cocina, cuarto de baño y área de servicio.

Artículo 231.- Dimensiones mínimas de locales. - Las dimensiones mínimas de locales deben considerar las siguientes determinaciones:

a) Locales habitables. - Los locales habitables tendrán una superficie mínima útil de 7,29 m2, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 m libres.

b) Dormitorios exclusivos. - En toda vivienda deberá existir por lo menos un dormitorio con superficie mínima de 8,10 m2 ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 m libres, provisto de clóset anexo de superficie mínima de 0,72 m2 y ancho no menor a 0.60 m libres. Los otros dormitorios dispondrán de clóset anexo con superficie mínima de 0,54 m2 y ancho no menor a 0,60 m libres.
c) Sala de estar. - Tendrá una superficie mínima de 7,30 m2 ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 m.
d) Comedor. - Tendrá una superficie mínima de 7.30 m2 ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.70m.

e) Cocina. - Tendrá una superficie mínima de 6,00 m2 ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,00 m dentro de la que deberá incluirse obligatoriamente un mesón de trabajo de un ancho no menor a 0,55 m.

f) Baños. - Las dimensiones mínimas de baños de carácter social (tasa y lavamanos) no serán de 1,20 m el lado menor y una superficie útil de 1,80 m2, mientras que para baño completo (inodoro, lavamanos y cucha) no será de 1,35 m el lado menor y una superficie útil de 3,10 m2.

g) Área de servicio. - Tendrá una superficie de mínima de 2,25 m2 ninguna de cuyas dimensiones será menor a 1,50 m libres.

h) Área de secado. - En toda vivienda se preverá un área de secado de ropa anexa al área de servicio o fuera de ella y tendrá una superficie útil de 3,00 m2, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1,50 m.

Artículo 232.- Servicios Sanitarios de la Vivienda. - Toda vivienda deberá incluir obligatoriamente los siguientes servicios sanitarios:
a) Cocina: Fregadero con interceptor de grasas.
b) Baño: Lavamanos, inodoro y ducha.
c) Lavadero de ropa.

Artículo 233.- Departamentos de un solo ambiente. - En los proyectos de vivienda colectiva, se podrá autorizar la construcción de vivienda de un solo ambiente en un porcentaje que no supere el 10% del número total de soluciones habitacionales, cuando cumplan las siguientes características:
a) Un local destinado a la habitación, que reúna todas las condiciones del local habitable con el máximo de mobiliario incorporado, que incluya closet y un área mínima de 12,00 m2 libres, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 m.
b) Una pieza de baño completa, de acuerdo a las normas establecidas presente cuerpo normativo.
c) Cocineta con artefacto y 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 libres.
d) Área de servicio QUE se regirá exactamente a lo establecido en esta ordenanza.

Artículo 234.- Dimensiones de puertas. - Las siguientes dimensiones de puertas para la vivienda, corresponden al ancho y altura mínimos, que deberán proveerse para las hojas de las mismas. Altura mínima: 2,00 m. Secciones mínimas:
a) Acceso a vivienda o departamento, salas y comedores cocinas y áreas de servicio: 0,85 m.
b) Dormitorios: 0,80 m.
c) Baños: 0,70 m.

Artículo 235.- Antepechos. - Para ventanas que presupongan peligro de caída la altura mínima de antepechos será de 0,90 m medidos desde el nivel de piso terminado del local. En caso de que dicha altura sea inferior a la indicada, el proyectista diseñará adoptando medidas de seguridad.

Artículo 236.- Estacionamientos. - El número de puestos de estacionamientos por unidad de vivienda estará de acuerdo a las siguientes relaciones:
a) Un puesto de estacionamiento por cada unidad de vivienda, cuando estas sean de tipo unifamiliar y/o bifamiliar.
b) En conjuntos habitacionales, 1 estacionamiento por cada unidad de vivienda de hasta 120,00 m2 en total y un puesto adicional por cada fracción de 120,00 m2 en exceso.
c) Un puesto de estacionamiento por cada unidad de vivienda, cuando estas sean tipo suite.
d) Un puesto de estacionamiento por cada dos unidades de vivienda en programas que demuestren ser de interés social siempre que el área de la unidad de vivienda no exceda a 80,00 m2.

e) Además de todo lo estipulado en este artículo, las edificaciones para habitación, se sujetarán a las normas del presente cuerpo normativo en lo concerniente a edificios para estacionamientos.

Artículo 237.- Corredores o pasillos (referencia NTE INEN 2 247). - Los corredores y pasillos en el interior de las viviendas, deben tener un ancho mínimo de 0,90 m. En edificaciones de vivienda multifamiliar la circulación comunal tendrá un ancho mínimo de 1,20 m de pasillo.

Artículo 238.- Escaleras. - Las escaleras interiores en viviendas unifamiliares tendrán un ancho libre mínimo de 0,90 m incluidos pasamanos y se permitirán gradas compensadas y de caracol (áreas menores a 100,00 m2). En edificios de apartamentos el ancho mínimo de la escalera comunal será de 1.20 m incluidos pasamanos. El ancho de los descansos será igual a la medida reglamentaria de la escalera. En sótanos, desvanes y escaleras de mantenimiento el ancho mínimo será de 0,80 m.

SECCIÓN SEGUNDA
EDIFICIOS DE COMERCIOS, SERVICIOS Y OFICINAS

Artículo 239.- Alcance. - Los edificios destinados a comercios o servicios, oficinas, centros comerciales o de uso mixto, cumplirán con las disposiciones contenidas en esta sección, a más de las pertinentes de este cuerpo normativo.

Artículo 240.- Galerías. - En centros comerciales se entenderá por galería el espacio interior destinado a la circulación del público, con locales comerciales a uno o ambos lados.
Las galerías que tengan acceso por sus dos extremos, hasta los 80,00 m de longitud, deberán tener un ancho mínimo de 4,00 m. Por cada 20,00 m de longitud adicional o fracción, el ancho deberá aumentar 1,00 m. Cuando la galería tenga un espacio central de mayor ancho y altura, la longitud se medirá desde cada uno de los extremos hasta el espacio indicado, aplicando en cada tramo la norma señalada anteriormente.
En el caso de galerías ciegas, la longitud máxima permitida será de 30,00 m. y el ancho mínimo de 6,00 m. Por cada 10,00 m de longitud en exceso o fracción, se deberá aumentar 1,00 m de ancho.

Artículo 241.- .Mezanine. - Un mezanine puede ubicarse sobre un local y se considera como piso al cálculo de altura de edificación.

Artículo 242.- Ventilación. - La ventilación de locales habitables de carácter comercial y locales de oficinas se podrá efectuar por las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien por ventilación cenital para lo cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será del 8% de la superficie útil de planta del local.
Los locales de oficinas y comerciales que tengan acceso por pasillos o por galerías comerciales cubiertas deberán ventilarse por ductos o por medios mecánicos, cumpliendo con lo establecido en esta ordenanza.

Artículo 243.- Edificios de Oficinas para fines de Dotación Exigidas. - Todo local destinado a oficinas, con área de hasta 100,00 m2 dispondrá de un cuarto de baño equipado con un inodoro y un lavamanos. Por cada 100,00 m2 de oficinas en exceso o

fracción mayor de 20,00 m2, se incrementará un cuarto de baño de iguales características al señalado inicialmente.

Artículo 244.- Servicios de sanitarios en oficinas. - Todo local destinado a oficinas, con área de hasta 45,00 m2 dispondrá de un cuarto de baño equipado con un inodoro y un lavamanos. Por cada 45,00 m2 de oficinas en exceso o fracción mayor de 20,00 m2, se incrementará un cuarto de baño de iguales características al señalado inicialmente.

Artículo 245.- Servicios sanitarios en comercios o servicios. - Todo local comercial hasta 500,00 m2 de área neta, dispondrá de un cuarto de baño equipado con un inodoro y un lavamanos. Cuando el local supere los 500,00 m2 dispondrá de dos cuartos de baño de las mismas características anteriores.

Artículo 246.- Servicios sanitarios para el público en comercios o servicios. - Los edificios destinados a comercios o servicios con más de 500 metros cuadrados de construcción, dispondrán de servicios sanitarios para el público, debiendo estar separados los de hombres y mujeres y estarán ubicados de tal manera que no sea necesario subir o bajar más de un piso para acceder a ellos. El número de piezas sanitarias, estará determinado por la siguiente relación:
a) Por los primeros 500,00 m2 o fracción de superficie construida se instalarán un inodoro, un urinario y un lavamanos para varones y un inodoro y lavamanos para mujeres.
b) Por cada 500,00 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.

Artículo 247.- Servicios sanitarios para el público en oficinas. - Todo local destinado a oficinas de servicio público, con área de hasta 100,00 m2, dispondrá de dos cuartos de baño equipado con un inodoro y un lavamanos. de oficinas en exceso o fracción mayor de 20,00 m2 se incrementará dos cuartos de baño de iguales características al señalado inicialmente.

Artículo 248.- Cristales y Espejos. - En comercios o servicios y oficinas, los cristales y espejos de gran magnitud, cuyo extremo inferior esté a menos de 0,50 m del piso, colocado en lugares a los tenga acceso el público, deberán señalarse o protegerse adecuadamente para evitar accidentes.
No podrán colocarse espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma o tamaño de vestíbulos o circulaciones. Para los espacios cubiertos con vidrio éste será templado, laminado o llevará otro sistema de protección, a fin de no causar daño a las personas en caso de accidente que implique su rotura.

Artículo 249.- Servicio médico de emergencia. - Todo comercio con área de ventas de más de 1000,00 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 36,00 m2.

Artículo 250.- Locales de Comercio de Productos Alimenticios. - Los locales que se construyan o habiliten para comercio de productos alimenticios, a más de cumplir con las disposiciones de esta sección y otras del presente cuerpo normativo, se sujetarán a los siguientes requisitos:
a) Serán independientes de todo local destinado a la habitación.
b) Los muros y pavimentos serán lisos, impermeables y lavables.

c) Los vanos de ventilación de locales donde se almacenen productos alimenticios, estarán dotados de mallas o rejillas de metal que aíslen tales productos de otros elementos nocivos
d) Tendrán provisión de agua potable y al menos de un fregadero

Artículo 251.- Estacionamientos en oficinas. - Su número estará determinado a razón de un puesto por cada 45,00 m2 de área neta de oficinas, o fracción mayor de 20,00 m2.

Artículo 252.- Estacionamientos en Locales de Comercio y Servicios. - El número de puestos de estacionamiento por área neta de comercios o servicios estará de acuerdo a las siguientes relaciones:
a) Un puesto por cada 40,00 m2 para locales individuales de hasta 200,00 m2 de superficie.
b) Un puesto por cada 30,00 m2 de local para áreas que agrupen comercios mayores a 4 unidades en sistema de centro comercial o similar.
c) Un puesto por cada 25 m² de local para supermercados y similares, cuya área de venta o atención sea menor a 400,00 m2.
d) Un puesto por cada 15,00 m2 de local para supermercados o similares, cuya área de venta o atención sea mayor a 400,00 m2.

SECCIÓN TERCERA
EDIFICIOS PARA EDUCACIÓN

Artículo 253.- Alcance. - Los edificios que se construyan o destinen a la educación inicial, general básica, bachillerato y superior se sujetarán a las disposiciones de esta sección, a más de las pertinentes del presente cuerpo normativo.

Artículo 254.- Cambio de Uso. - No se autorizará la apertura de ningún centro de educación en locales existentes sin los permisos que extenderá la Unidad Municipal Competente y la autoridad sanitaria respectiva previa inspección de dichos locales.

Artículo 255.- Locales en Pisos Bajos. - Los locales de estas edificaciones que albergan un número mayor a 100 alumnos y los destinados a jardines de infantes o primero y segundo grado, estarán situados únicamente en la planta baja.

Artículo 256.- Edificios de educación superior. - Los edificios destinados a la enseñanza superior deberán someterse a todas las normas de esta ordenanza y lo establecido en el uso del suelo del PUGS. La localización de estos centros de educación superior será aprobada por la Unidad Municipal competente, para lo cual el interesado presentará los siguientes documentos:
a) Informe de aprobación de la Universidad o Instituto superior por parte de la SENESCYT o Institución competente.
b) Informe de Normas particulares.
c) Estudio de impacto urbano.
d) Informe favorable de las empresas prestadoras de servicios básicos.

Artículo 257.- Edificios de educación preprimaria, primaria y media. - Los edificios que se construyan o destinen a la educación inicial, general básica y bachillerato se sujetarán a las disposiciones de esta sección a más de las pertinentes de la presente ordenanza.

Artículo 258.- Distancia mínima y criterios para su localización.- Para las nuevas implantaciones de establecimientos educacionales en el Cantón Guamote deberá observarse como distancias mínimas entre establecimientos a los radios de influencia constantes en el apartado referido a equipamiento comunal de la presente normativa, la que regirá a partir del equipamiento sectorial, pudiendo ubicarse a una distancia mínima de 1000 m. de cualquier edificación escolar y su acceso principal será necesariamente a través de una vía colectora o local no inferior a 10,00 m de ancho.

Artículo 259.- 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 260.- Locales para la enseñanza. - 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: Inicial 1,00 m2 x alumno. EGB y Bachillerato: 1,20 m2 x alumno.
c) Capacidad máxima: 40 alumnos
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.

Artículo 261.- 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 262.- 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”.

Artículo 263.- Salas de clases especiales. - Las salas de clase donde se almacenen, trabajen o se use fuego, se construirán con materiales contra incendio y dispondrán de suficientes puertas de escape, para su fácil evacuación en casos de emergencia. Se observará con especial cuidado las normas de protección contra incendios.

Artículo 264.- Áreas mínimas de recreación. - Los patios cubiertos y los espacios libres destinados a recreación cumplirán con las siguientes áreas mínimas:
a) Inicial 1,50 m2 x alumno.
b) EGB y Bachillerato 5,00 m2 x alumno y en ningún caso será menor a 500,00 m2.
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 los niveles inicial y EGB deberán contar como mínimo, con una superficie pavimentada de 15,00 m por 30,00m destinada a una cancha múltiple, la cual podrá ser imputada a la superficie exigida del patio. Cuando un establecimiento educativo atienda además a la sección inicial deberá contar con un patio independiente para uso exclusivo de esta sección.

Los locales de estas edificaciones que alberguen un número mayor a 100 alumnos y los destinados a inicial y los primeros niveles de la EGB estarán situados únicamente en la planta baja.

Artículo 265.- 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 266.- 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:
NIVEL HOMBRES MUJERES INODOROS URINARIOS INODOROS INICIAL

1 Inodoro y 1 lavado por cada 10 alumnos, serán instalados a escala de los niños y se relacionarán directamente con las aulas de clase EGB 1 por cada 30 alumnos
1 por cada 30
alumnos 1 por cada 20 alumnas
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 (as)

Artículo 267.- 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 268.- Servicio médico. - 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 269.-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 270.- Conserjería. - La vivienda de conserje cumplirá con todo lo especificado en la sección referida a viviendas de un dormitorio.

Artículo 271.- Distancias entre bloques. - Las distancias mínimas entre bloques, se regirán de acuerdo a la siguiente relación: Para una sola planta: 3,00 m libres. A partir del primer piso alto, la distancia se incrementará en 1,50 m libres por cada piso adicional.

Artículo 272.- 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 273.- Escaleras. - Además de lo especificado en el apartado referido a Circulaciones de la presente ordenanza, 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 2,00 m libres hasta 360 alumnos y se incrementará en 0,60 m por cada 180 alumnos en exceso o fracción adicional, pero en ningún caso será mayor a 3,00 m. Cuando la cantidad de alumnos fuere superior, se aumentará el número de escaleras según la proporción indicada. El número de alumnos se calculará de acuerdo con la capacidad de las aulas a las que den servicio las escaleras. El número de alumnos se calculará de acuerdo con la capacidad de las aulas a las que den servicio las escaleras.
c) La iluminación y ventilación de las cajas de escaleras cumplirán con lo dispuesto en las normas de protección contra incendios.
d) Las 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.
e) En los establecimientos nocturnos, las escaleras deberán equiparse con luces de emergencia, independiente del alumbrado general.
f) Contarán con un máximo de 18 contrahuellas entre descansos.
g) Tendrán una huella no menor a 0,28 m ni mayor de 0,34 m y una contrahuella máxima de 0,16 m para escuelas primarias y de 0,17 m para secundarias.
h) Ninguna puerta de acceso a un local, podrá colocarse a más de 50,00 m de distancia de la escalera que le dé servicio.
i) Las escaleras deberán construirse íntegramente con materiales contra incendio.

Artículo 274.- Pasillos. - El ancho de pasillos para salas de clase y dormitorios se calculará de acuerdo al inciso b) del artículo anterior, pero en ningún caso será menor a 2,00 m libres. En el desarrollo de los pasillos no podrán colocarse escaleras.

Artículo 275.- 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 el siguiente cuadro:

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

Artículo 276.- 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 277.- Volumen de aire por alumno. - Los locales de enseñanza deberán proveer el volumen de aire, no menor a 3.50 m3 por alumno.

Artículo 278.- Soleamiento. - 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 279.- 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 280.- Estacionamientos. - El número de puestos de estacionamientos para edificios de educación se calculará de acuerdo a lo especificado en el apartado referido a "Estacionamientos" de esta ordenanza.

SECCIÓN CUARTA
EDIFICIOS PARA SALUD

Artículo 281.- Alcance. - Para efectos de esta ordenanza, se considerarán edificaciones de salud, las destinadas a brindar prestaciones de salud, conforme a la clasificación del Ministerio de Salud Pública, para fomento, prevención, recuperación y/o rehabilitación en forma ambulatoria o internamiento como:
hospitales, centros médicos, clínicas privadas, centros de rehabilitación y otras de uso similar. Los establecimientos hospitalarios deberán ocupar la totalidad de la edificación. No se permitirá otros usos compartidos.

Artículo 282.- .Accesos. - Cuando se trate de edificaciones de asistencia hospitalaria, existirán accesos separados para los pacientes de consulta externa y público, para los de emergencia y para el personal y servicio en general.

Artículo 283.- Estacionamientos. - Un estacionamiento por cada 2 camas para el público y un estacionamiento por cada 4 camas para el personal. Los estacionamientos destinados para el público bajo ninguna circunstancia podrán ser destinados ni temporal ni definitivamente para el personal.

Artículo 284.- Elevadores. - Sin perjuicio de lo dispuesto en el presente cuerpo normativo, correspondiente a Elevadores, se tomarán en cuenta las siguientes consideraciones:
a) Existirá un elevador de varios usos por cada 100 camas o fracción.

b) Cuando la edificación tuviese a más de la planta baja, tres pisos altos se preverán por lo menos dos elevadores.
c) Los elevadores o montacargas de abastecimiento tendrán uso exclusivo sin que puedan ser utilizados para transporte público.

Artículo 285.-. Altura libre de los locales. - Los locales destinados a antesalas, vestíbulo y salas de enfermos, tendrán una altura libre mínima de 3,00 m entre el nivel de piso y cielo raso y los demás locales habitables cumplirán con las normas respectivas de este cuerpo normativo. Para otros locales, su altura dependerá del equipo a instalarse, pero en ningún caso será menor a 2,70 m libres.

Artículo 286.- Rampas. - Las rampas para uso peatonal en ningún caso, tendrán un ancho inferior a 1,20 m; su pendiente máxima será del 10% y el tipo de piso antideslizante.

Artículo 287.Escaleras. - Existirá una escalera principal por cada 250 camas en total o por cada 40 camas por planta. La contrahuella máxima será 0,16 m y la huella mínima igual a 0,30 m. En las secciones de emergencia no se emplearán escaleras, sino únicamente rampas.

Artículo 288.- Pasillos. - Se sujetarán a las siguientes disposiciones:
a) En caso de pasillos interiores, éstos deben ser iluminados y ventilados por medio de ventanas separadas en no menos de 25,00 m, con aislamiento acústico.
b) El ancho de pasillos delante de ascensores tendrá como mínimo 3,60 m. Pasillos de circulación general: mínimo 1,80 m de ancho. Transferencia de pacientes, mínimo 3,60 m de ancho.
c) Espera de pacientes: mínimo 8 asientos por consultorio o 1,35 m2 de espera por persona mínimo.

Artículo 289.- Puertas. - Las puertas batirán hacia el exterior en el sentido de la circulación, sin obstruir corredores, descansos de escaleras o rampas y estarán provistas de dispositivos de cierre automático. Sus dimensiones mínimas son las siguientes:
a) Baños: 0,90 m el ancho de la hoja.
b) Consultorios y salas de hospitalización de uno a cinco camas: 0,90 m el ancho de la hoja.
c) Salas de hospitalización con más de cinco camas: 1.30 m en dos hojas.
d) Salas de partos, quirófanos, salas de labor, salas de recuperación: 1,40 m en dos hojas.
e) Cocinas y otros servicios: 0,90 m en una hoja o 1,40 m en dos hojas, utilizables según el equipo que dispongan.

Artículo 290.- Generador de Emergencia. - Todas las edificaciones que alojen enfermos tendrán un sistema de emergencia, dispuesto de tal modo que el servicio eléctrico no se interrumpa por un lapso mayor a 9 segundos. Las condiciones y tipo de locales que requieren instalación de emergencia independiente lo señalarán el Ministerio de Salud Pública a través de la Dirección Provincial de Salud u otro organismo competente.

Artículo 291.- .Lavanderías. - Podrán localizarse dentro o fuera de la edificación. Las zonas de recepción y entrega de ropa deben ser totalmente separadas, así como también las circulaciones de abastecimiento de ropa limpia y retorno de ropa sucia.

El área mínima se calculará a razón de 1,20 m2 por cama. Los muros serán impermeabilizados y con materiales de fácil limpieza, hasta una altura no menor a 2,10 m y sus pisos serán antideslizantes.

Artículo 292.- .Cocinas. - Se sujetarán a las siguientes disposiciones:
a) El área mínima de cocina para edificaciones de salud se calculará a razón de 0,50 m² por cama
b) Las paredes y tabiques de división interior de las instalaciones empleadas para el servicio de cocina, deben ser lisas, de colores claros y lavables, se recomienda que sean enchapadas con materiales de fácil esterilización hasta una altura de 2.00m.
c) La longitud de las mesas para entrega y recepción de vajilla de la máquina lavadora, variará de acuerdo al tamaño de la unidad, pero se recomienda destinar un 60% para platos sucios y un 40% para platos limpios.
d) Los equipos pesados de tipo estacionario tales como hornos, lavadores y otros, deberán montarse sobre una base metálica o de mampostería de por lo menos 0,15m de altura.

Artículo 293.-Esterilización. - El área mínima se calculará a razón de 0,90 m2/ por cama. Es un área restringida donde la ventilación directa no es la conveniente sino la extracción de aire; además, es necesario utilizar autoclave de carga anterior y descarga posterior. Se exige diferenciar la entrega de paquetes esterilizados, para hospitalización, centro quirúrgico y obstétrico.

Artículo 294.-Salas de Enfermos. - La capacidad máxima por sala, debe ser de 6 camas para adultos; y, para niños un máximo de 8 camas. El 10% de total de camas será para aislamiento y en pediatría será el 20%.
a) El área mínima de iluminación será del 15% del área del piso del local. El área mínima de ventilación será el 5% de superficie de local, esta área se considera incluida en la iluminación.
b) Se excluyen de las normas anteriores áreas específicas que por condiciones de asepsia no se recomienda su contacto con el exterior o por motivos de funcionalidad como el caso de cámaras oscuras, etc.
c) Las salas de aislamiento tanto para infectocontagiosos como para quemados, deberán tener una antecámara o filtro previo con un lavabo y ropa estéril con capacidad máxima de 1 a 2 camas con baño privado y un área mínima de 10,00 m² en el primer caso y 6,00 m2 en el segundo.
d) Las puertas de ingreso deben ser suficientemente amplias para el paso de camillas. Su ancho mínimo será de 0,90 m cuando se trata de puertas de una hoja, siendo más aconsejable puertas de dos hojas, con un ancho mínimo de 1,40 m en total.
e) En las salas de pediatría por cada 8 cunas existirá un lavabo pediátrico y un área de trabajo de mínimo 1,50 m2 que permita el cambio de ropa del niño. Se debe diferenciar las áreas de lactantes escolares y preescolares.

Artículo 295.- Salas de Operaciones y Curaciones, Centro Quirúrgico y Centro Obstétrico. - Estas áreas son asépticas, deben disponer de un sistema de climatización, por cada quirófano deben existir dos lavabos quirúrgicos.
Por cada dos quirófanos, un apoyo (sub-esterilización). Se requiere un quirófano por cada 50 camas. Dependiendo de la clase de servicios que se vaya a dar se requerirá de quirófanos de traumatología, con apoyo de yesos, otorrinolaringología, y oftalmología con microscopios especiales. El área mínima para quirófano será de 30,00 m2. El área mínima para sala de partos 20,00 m2.

Todas las esquinas deben ser redondeadas, las paredes cubiertas de azulejo o de otro material fácilmente lavable. La altura de piso a cielo raso será de 3,00 m, como mínimo. Igualmente, el cielo raso debe ser liso y de fácil higiene, no debe tener ventanas, sino un sistema de extracción de aire y climatización. Debe tener dos camillas en recuperación por cada sala de parto o quirófano, con una toma de oxígeno o vacío por cada camilla.
El diseño de estos centros obstétricos y quirúrgicos debe limitar el libre ingreso, pues son zonas asépticas. El personal deberá entrar siempre a través de los vestidores de personal a manera de filtros y los pacientes a través de la zona de transferencia.
En las salas de curaciones, tanto en emergencia como en consulta externa serán tratadas igual que los consultorios médicos y con recubrimientos de fácil higiene.
Anatomía patológica, deberán ser de fácil higiene con recubrimiento susceptible de esterilización.

Artículo 296.- Servicios Sanitarios. -
a) En las salas de hospitalización se considera un baño completo por cada 6 camas, pudiendo diseñarse como baterías sanitarias para hospitalización o habitaciones con baño privado
b) En las salas de aislamiento se preverá un baño completo por habitación.
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.
d) Los vestidores de personal, constarán de por lo menos 2 ambientes, un local para los servicios sanitarios y otro para casilleros. Se deberá diferenciar el área de duchas de la de inodoros y lavabos, considerando una ducha por cada 20 casilleros, un inodoro por cada 20 casilleros, 1 lavabo y 1 urinario por cada 10 casilleros.
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.

Artículo 297.- Revestimientos. - Se deberá utilizar materiales de fácil mantenimiento, higiene y esterilización, así como pisos antideslizantes.

Artículo 298.-Prevenciones contra Riesgos. - A más de lo estipulado por las normas de protección contra incendios, se cumplirán con los siguientes requisitos:
a) Los muros que delimitan los cuartos de máquinas serán de hormigón armado con un mínimo de 0,10 m de espesor y sin perforaciones, para evitar la propagación del fuego a otros locales. Las puertas serán de material resistente al fuego y herméticas.
b) La construcción deberá contar con un estudio estructural que garantice que la edificación es sismo resistente, con sus respectivas rutas de evacuación y puntos de seguridad.
c) Las alarmas de incendio deben existir a razón de dos por piso mínimo, al igual que extintores localizados cerca a la estación de enfermería.
d) El gabinete con equipo para apagar incendios será de mínimo 1 por cada 30 camas.
e) En caso de incendio o cualquier otro desastre, no se considerarán como medio de escape ascensores u otros medios de evacuación mecánica o eléctrica, debiendo hacerlo en lo posible por escapes de emergencia.
f) Cuando la instalación es de una sola planta, se permite escapar por puertas que den a las terrazas y los terrenos del hospital. Para edificios de varias plantas los medios de escapes deben estar ubicados en los extremos y en el centro del edificio; y,
g) Se adoptarán las correspondientes medidas de prevención para el almacenamiento y manejo de elementos radioactivos.

SECCIÓN QUINTA
EDIFICIOS PARA ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS

Artículo 299.- Alcance. - Para los efectos de la presente ordenanza, se considerarán edificios para espectáculos deportivos, todos aquellos que se destinen a estadios, plazas de toros, coliseos, hipódromos, velódromos, polideportivos y otros de uso semejante.

Artículo 300.- Graderíos. - Los graderíos cumplirán con las siguientes condiciones:
a) La altura máxima será de 0,45 m.
b) La profundidad mínima será de 0,70 m.
c) Cuando se utilicen butacas sobre las gradas, sus condiciones se ajustarán a lo establecido en la sección referida a "Sala de espectáculos" de la presente ordenanza.
d) Cuando los graderíos fueren cubiertos, la altura libre mínima del piso del techo en la parte más baja, será de 3,00 m.
e) El ancho mínimo por espectador será de 0,60 m.
f) Debe garantizarse un perfecto drenaje para la fácil evacuación de aguas lluvias con pendientes no menores al 2%.
g) Desde cualquier punto del graderío, deberá existir una perfecta visibilidad para los espectadores de acuerdo a lo dispuesto en la sección referido a Visibilidad en Espectáculos, de esta ordenanza.
h) 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 m.
Cada tablón constituirá un solo elemento, sus extremos necesariamente deberán apoyarse en la estructura metálica exigida para estos casos. La separación entre dos tablones consecutivos no podrá ser mayor 0,01 m. En caso de tablones apareados, su separación no excederá de 0,05m. En correspondencia con el apoyo del tablón y la estructura deberá existir una conexión de dos pernos enroscados.

Artículo 301.Circulaciones en el graderío. -
a) Cada 60 asientos o butacas, como máximo existirá una escalera con ancho no menor a 1,20m.
b) 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 302. 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 303.Accesibilidad para discapacitados en 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. La reserva de espacio se realizará en forma alternada, evitando zonas segregadas del público y la obstrucción de la salida. Se realizará un corte (rampa) de ancho de 1,00 m en el extremo de todo escalón que impida la libre circulación y accesibilidad para

discapacitados o de movilidad reducida, ya sea desde la vía pública hacia la sala, como también hacia la zona de servicios, boletería y/o sanitarios. Cuando se construyan en lugares de espectáculos públicos desniveles que impidan la libre circulación y/o accesibilidad a personas discapacitadas, estos deberán contar con rampas que faciliten la llegada de los referidos usuarios. Se deberá cumplir además con lo establecido en la sección referente a accesibilidad al medio físico.

Artículo 304. Taquillas. - Las taquillas tendrán como mínimo 1,50 m. de ancho y una altura mínima de 2,05 m., se calculará una ventanilla por cada 1500 espectadores y tendrá como mínimo dos boleterías.

Artículo 305.Servicios sanitarios. - Cumplirán con las siguientes recomendaciones:
a) Los servicios sanitarios serán independientes para ambos sexos y se diseñarán de tal modo que ningún mueble o pieza sanitaria sea visible desde el exterior aun cuando estuviese la puerta abierta.
b) Se considerará por cada 600 espectadores o fracción, 1 inodoro, 3 urinarios y 2 lavabos para hombres.
c) Se considerará por cada 600 espectadores o fracción, 2 inodoros y 1 lavabo, para mujeres.
d) En cada sección se preverá por lo menos un bebedero de agua potable.
e) Los deportistas y demás participantes del espectáculo tendrán vestidores y servicios sanitarios que incluyan duchas, separados de los del público.
f) Se instalará servicios sanitarios para personas con discapacidad y movilidad reducida.

Artículo 306. 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 307.Protección contra incendios. - Todas las edificaciones comprendidas en esta sección, deberán construirse íntegramente con materiales incombustibles y se sujetarán a las disposiciones del apartado referido a Protección Contra Incendios y Otros Riesgos de la presente Ordenanza.

Artículo 308.Estacionamientos. - El número de puestos de estacionamientos para edificios de espectáculos deportivos se calculará de acuerdo a lo especificado en el apartado referido a Estacionamientos incluido en esta ordenanza.

SECCIÓN SEXTA
EDIFICIOS PARA ALOJAMIENTO

Artículo 309. 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 310. 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:
a) Establecimientos hoteleros:

1. Hoteles: Hotel, Hotel residencia, Hotel apartamento.
2. Pensiones y hostales: Hostales, Hostales Residencias, Pensiones.
3. Hosterías: Hosterías.
b) Establecimientos extra hoteleros:
1. Apartamentos Turísticos
2. Campamentos de Turismo o Camping

Artículo 311.Definición: Los diferentes establecimientos destinados a alojamiento se entenderán de acuerdo a las siguientes definiciones:
a) Hotel.- Es todo establecimiento que de modo profesional y habitual preste al público en general, servicios de alojamiento, comidas y bebidas, y disponga de un mínimo de 30 habitaciones.
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 Apartamentos. - Es todo establecimiento que preste al público en general, alojamiento en apartamentos con todos los servicios de un hotel exceptuando los de comedor, disponiendo además de muebles, enseres, útiles de cocina, vajillas, cristalería, mantelería, lencería, etc. para ser utilizados por los clientes, sin costo adicional alguno, dispondrá de cafetería y de un mínimo de 30 apartamentos.
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 servicios de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería para tal efecto; pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un máximo de 29 habitaciones y un mínimo de 12.
f) Pensión.- Es todo establecimiento hotelero que preste al público en general servicios de alojamiento y alimentación y cuya capacidad no sea mayor de 11 ni menor de 6 habitaciones.
g) Parador.- Es todo establecimiento hotelero situado fuera de los núcleos urbanos, preferentemente en las proximidades de las carreteras, que estén dotados de jardines, zonas de recreación y deportes; en el que se preste servicios de alojamiento y alimentación al público en general, cuya capacidad no sea mayor de 29 ni menor de 6 habitaciones.
h) Hotel de paso. - Es todo establecimiento hotelero situado fuera del perímetro urbano y próximo a las carreteras, en el que se preste servicios de alojamiento y en departamentos con entradas y garajes independientes desde el exterior. Deberán prestar servicio de cafetería las 24 horas del día. La capacidad no mayor de 29 ni menor de 6 departamentos.

Artículo 312. Aprobación del GADM del cantón Guamote - Se incluirá como requisito general para la obtención de la Licencia única anual de funcionamiento la aprobación emitida por la Unidad Municipal competente del proyecto arquitectónico del local que dará cumplimiento a las determinaciones de la presente ordenanza, para lo cual se dispondrá su presentación y aprobación en el plazo máximo de un año, y las readecuaciones de construcción a que hubiere lugar en el plazo máximo de dos años a partir de la publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial.

Artículo 313. 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 m.; 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 m para habitaciones dobles; para habitaciones individuales será de 11,00 m2 con un lado no menor a 2.60 m. 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 m en las habitaciones dobles y para las individuales será de 10,00 m2, con una dimensión mínima de 2,60 m. 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 m. y para las individuales será de 9,00 m2 con un lado menor de 2.60 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 314. Locales comerciales. - Podrán instalarse tiendas o mostradores comerciales en los vestíbulos o pasillos, siempre que se respeten las dimensiones mínimas establecidas para estas áreas sociales y que la instalación de aquellos sea adecuada y en consonancia con la categoría general del establecimiento.

Artículo 315. Bares.- Los bares instalados en establecimientos hoteleros, cualquiera que sea la categoría de éstos, deberán: Estar aislados o insonorizados cuando en los mismos ofrezca a la clientela música de baile o concierto; y, 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 316. 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.

Artículo 317. 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 318.Salón 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 319.Servicios sanitarios. - Las paredes, suelos y techos estarán revestidos de material de fácil limpieza, cuya calidad guardará relación con la categoría del establecimiento. Deberán instalarse baterías sanitarias en todas las plantas en las que existan salones, comedores y otros lugares de reunión.

Artículo 320.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 2,60 m. En el vestíbulo se encontrará, según la clasificación del establecimiento hotelero los siguientes servicios mínimos: recepción, teléfono público y servicios higiénicos independientes para hombres y mujeres.

Artículo 321. Pasillos. - El ancho mínimo exigido en los pasillos podrá ser reducido en un 15% cuando sólo existan habitaciones a un solo lado de aquellos. Además, cumplirán con los requisitos de protección contra incendios y las exigencias sobre circulaciones en las construcciones contempladas en este cuerpo normativo.

Artículo 322. 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 y variará entre 2,10 m y 1,20m.
Además, cumplirán con los requisitos pertinentes incluidas en el apartado referido a Circulaciones y Protección contra Incendio de esta ordenanza.

Artículo 323.Elevadores. - Cumplirán con las normas establecidas en esta ordenanza, sin perjuicio de las disposiciones pertinentes del apartado referido a Ascensores o Elevadores, de esta Ordenanza. La instalación de elevadores dependerá de la clasificación del establecimiento: En los establecimientos hoteleros de más de 200 habitaciones se contará con cuatro ascensores; mientras que en los establecimientos hoteleros de más de 100 habitaciones se contará con dos ascensores.
Se instalarán los servicios de ascensor cuando los hoteles cuenten con tres pisos altos, un ascensor.

Artículo 324.Generador de emergencia. - En los establecimientos de 5 estrellas existirá una planta propia de fuerza eléctrica y energía capaz de dar servicio a todas y cada una

de las dependencias; en los de cuatro y tres estrellas, existirá también una planta de fuerza y energía eléctrica capaz de suministrar servicios básicos a las áreas sociales.

Artículo 325. Tratamiento y eliminación de basuras.-Complementariamente con las disposiciones emanadas por la Unidad Municipal Competente se deberá respetar lo siguiente: La recolección y almacenamiento de basuras para su posterior retiro por los servicios de carácter público, se realizará en forma que quede a salvo de la vista y exenta de olores; y, cuando no se realice este servicio con carácter público, habrá que contarse con medios adecuados de recolección, transporte y eliminación final mediante procedimientos eficaces garantizando en todo caso la desaparición de restos orgánicos

Artículo 326. Estacionamientos. - El número de puestos de estacionamientos para edificios de alojamiento se calculará de acuerdo a lo especificado en la sección referida a "Estacionamientos" de esta ordenanza.

Artículo 327.Condiciones específicas. - Las condiciones mínimas para hoteles, hostales, pensiones 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 SÉPTIMA
SALAS DE ESPECTÁCULOS Y CENTROS DE REUNIÓN

Artículo 328.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 329. Categorías. - De acuerdo a su capacidad, las edificaciones se dividen en cuatro categorías:
a) Primera categoría: Capacidad superior a 1000 usuarios, tendrán sus accesos principales a dos calles o espacios públicos de ancho no menor a 10,00 m, calle con pasajes laterales de un ancho no menor a 3,00 m.
b) Segunda categoría: Capacidad entre 500 y 1000 usuarios, tendrán un frente a una calle de sección no menor a 10,00 m y uno de sus costados con acceso directo a la calle, por medio de un pasaje de ancho no menor a 3,00 m.
c) Tercera categoría: Capacidad entre 150 y 500 usuarios, los accesos principales podrán estar alejados de la calle o espacio público, siempre que se comunique a estos por dos pasajes de sección no menor a 5,00 m, con salidas en sus extremos y siempre que los edificios colindantes a los pasajes se ajusten a los requerimientos del reglamento contra incendios.
d) Cuarta Categoría: Capacidad inferior a 150 usuarios, podrán estar alejados de la calle o espacio público, siempre que se comunique a estos por dos pasajes de sección no menor a 2,50 m, con salidas en sus extremos y siempre que los edificios colindantes a los pasajes se ajusten a los requerimientos del reglamento contra incendios.

Artículo 330. Altura de la Edificación. - Los locales destinados a: Teatros, Cines, espectáculos, reuniones o similares no podrán sobrepasar los dos pisos. En caso de que funcionen en edificios de usos compatibles, estos locales se ubicarán en la planta baja

hasta las categorías I, II y III; los de la categoría IV, podrán funcionar en cualquier piso alto siempre y cuando cumplan con las normas de prevención respectivas.

Artículo 331. Permiso de funcionamiento. - Ninguna de las edificaciones señaladas en el artículo anterior podrán abrirse al público antes de obtener el permiso de funcionamiento extendido por la autoridad municipal respectiva, previa inspección y aprobación de la obra y demás instalaciones.

Artículo 332. Tipo de construcción. - Los locales de espectáculos cumplirán con todas las disposiciones referidas a la Protección contra Incendios de la presente Ordenanza, a más de las que se especifican en el Reglamento de Protección Contra Incendios del Cuerpo de Bomberos de Guamote. Se permitirá el uso de la madera únicamente en el acabado del local: escenario, puertas y ventanas.

Artículo 333. 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 334. Ventilación. - El volumen mínimo del local se calculará a razón de 3,00 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 y su superficie útil será de 1,00 m2 por usuario.

Artículo 335. Iluminación. - A más de la necesaria iluminación conveniente para el funcionamiento del local, deberá proveerse a éste con un sistema independiente de iluminación de seguridad para todas las puertas, corredores o pasillos de las salidas de emergencia. Esta iluminación permanecerá en servicio todo el tiempo que dure el desarrollo del espectáculo o función.

Artículo 336. 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 337. Condiciones acústicas. - Los escenarios, vestidores, bodegas, talleres, cuartos de máquinas y casetas de proyección de salas de espectáculos, deberán aislarse del área destinada a los concurrentes, mediante elementos o materiales que impida la transmisión de ruido de las vibraciones. Así mismo en los locales destinados a presentaciones se adjuntarán al proyecto arquitectónico los cálculos y diseños acústicos respectivos que garanticen su correcto funcionamiento.

Artículo 338. Pasajes. - Los pasajes y patios especificados en el presente cuerpo normativo, tendrán su piso o pavimento en un solo plano, pudiendo colocarse en la línea de la calle, rejas o puertas que se mantendrán abiertas durante las horas de funcionamiento del local. En el caso de establecerse pórticos o arquerías, estos no podrán disminuir el ancho mínimo fijado.

Artículo 339. Muros cortafuegos. - Las edificaciones comprendidas en esta sección, deberán separarse totalmente de los edificios colindantes por medio de muros cortafuegos, desprovistos de vanos de comunicación.

Artículo 340.Depósitos subterráneos. - Cuando el piso de un local no fuere incombustible, no podrá disponerse en el subsuelo ningún depósito, maquinaria o instalación que pueda provocar incendio.

Artículo 341.Locales en pisos altos. - Los locales destinados a teatros, cines, espectáculos o reuniones que contengan salas en el primer piso alto, deberán cumplir con las siguientes especificaciones:
a) Los vestíbulos, pasillos y las escaleras que conduzcan a la sala y demás locales, deberán ser independientes y aislados del resto de los locales en la planta baja y estarán construidos todos sus elementos con materiales que garantice la resistencia al fuego mínimo por 2 horas.
b) Los locales emplazados bajo el recinto ocupado por el teatro, no podrán destinarse al depósito o expendio de materiales inflamables.
c) En caso de existir escaleras que accedan al vestíbulo principal, éstas serán en tramos rectos separados por descansos y tendrán un ancho no menor a 1,80 m, el máximo de escalones por tramo será de 16, la altura de contrahuella no mayor a 0,16 m y el ancho de la huella no menor a 0,30 m.

Artículo 342. Palcos y Galerías. - Cada piso de palcos o galerías estará servido por escaleras independientes de las de los otros pisos. Estas escaleras tendrán una sección no inferior a 1,50 m.

Artículo 343.Pasillos. - Los corredores de circulación se sujetarán a las siguientes especificaciones:
a) Sección mínima 1,50 m, la cual se calculará a razón de 1,20 m por cada 200 espectadores que tengan que circularlo o fracción.
b) Se prohíbe la construcción de gradas en los corredores, pasillos, vestíbulos, etc. Cualquier diferencia de nivel se salvará por medio de planos inclinados de pendiente no mayor al 10%.
c) No se permitirá los corredores que puedan originar corrientes encontradas de tránsito.
d) Se prohíbe la colocación de kioscos, mostradores, mamparas o cualquier otro objeto o artefacto que entorpezca la fácil y rápida evacuación del local.
e) Los corredores aumentarán su sección en frente de los guardarropas, de modo que no disminuya el ancho mínimo correspondiente.

Artículo 344.Escaleras. - Las escaleras de estas edificaciones, cumplirán con las siguientes condiciones:
a) Se prohíbe el uso de la madera para la construcción de escaleras y sus elementos complementarios.
b) Ninguna escalera de uso público podrá tener una sección menor a 1,50 m.
c) La huella mínima será de 0,30 m y la contrahuella máxima de 0,16 m.
d) Cada tramo tendrá un máximo 16 escalones y sus descansos una dimensión no menor a la sección de la escalera.
e) Los tramos serán rectos. Se prohíbe el uso de escaleras compensadas o de caracol.
f) Toda escalera llevará pasamanos laterales y cuando su sección fuere mayor a 3,60 m, tendrá adicionalmente un doble pasamanos central, que divida el ancho de las gradas a fin de facilitar la circulación.
g) Las localidades ubicadas en los niveles superior o inferior del vestíbulo de acceso, deberán contar con un mínimo de 2 escaleras situadas en lados opuestos si la capacidad del local en dichos pisos fuere superior a 500 espectadores.

h) En todo caso, el ancho mínimo de escaleras será igual a la suma de las secciones de las circulaciones a las que den servicio.
i) Las escaleras que presten servicio público, no podrán comunicar con subterráneos o pisos en el subsuelo del edificio.
j) No se permitirá disponer las escaleras de manera que den directamente a las salas de espectáculos y pasajes.

Artículo 345. Accesos y Salidas. - Cumplirán con todas las disposiciones pertinentes a accesos y salidas del presente cuerpo normativo.

Artículo 346.Puertas. - A más de lo estipulado en sobre accesos y salidas del presente cuerpo normativo, las puertas cumplirán con las siguientes condiciones:
a) Las puertas principales de acceso comunicarán directamente con la calle o con pórticos, portales o arquerías abiertas a dichas calles y estarán a nivel de la acera a la que comunicarán sin interposiciones de gradas.
b) Las puertas para los otros frentes tendrán un ancho mínimo equivalente a 2/3 del que resultare necesario para la calle o frente principal.
c) Para los locales de primera categoría será indispensable la colocación de 3 puertas en su frente principal, como mínimo y para los de segunda categoría dos sin perjuicio de que el vano pueda ser uno solo.
d) Se prohíbe la colocación de puertas giratorias.
e) Las boleterías o puestos de venta no deben impedir el fácil acceso y evacuación del público.
f) En caso de emplearse puertas de vidrio, éste deberá garantizar la seguridad de los usuarios en caso de rotura por accidente, pudiendo ser templado.

Artículo 347. Puertas de Emergencia. - Además de lo especificado sobre accesos y salidas en el presente cuerpo normativo, las puertas de emergencia cumplirán las siguientes especificaciones:
a) Toda sala de espectáculos deberá contar con el número de puertas de emergencia o escape en función de la capacidad de local, pero en ningún caso será menor a dos.
b) Se las dispondrá en forma tal que absorban áreas iguales de asientos.
c) No se dispondrá de puertas cercanas al escenario
d) Sobre la puerta existirá un aviso luminoso con la leyenda «salida», el mismo que deberá permanecer encendido mientras dure la función.
e) Las puertas de emergencia comunicarán directamente a los pasadizos de emergencia, los mismos que conducirán en forma directa a la calle y permanecerán iluminados, durante toda la función.
f) Las puertas de emergencia serán usadas también por el público para la evacuación normal de la sala, obligándose la empresa a dar a conocer este particular al público.
g) Las puertas de emergencia abrirán siempre hacia afuera de la sala.

Artículo 348.Accesos de Vehículos y de Servicios. - Los accesos para vehículos y servicio de los locales, serán independientes de los que se prevean para el público.

Artículo 349. Butacas. - En las salas de espectáculo solo se permitirá la instalación de butacas, las mismas que reunirán las siguientes condiciones:
a) Distancia mínima entre respaldos: 0,85 m.
b) Distancia mínima entre el frente de un asiento y el respaldo del próximo: 0,40 m.

c) La ubicación de las butacas será de tal forma que cumpla con todas las condiciones de visibilidad especificadas sobre «visibilidad en espectáculos» en el presente cuerpo normativo.
d) Se retirarán todas las butacas que no ofrezcan una correcta visibilidad
e) Las butacas se fijarán al piso, excepto las que se encuentren en palcos
f) Los asientos serán plegadizos salvo el caso en que la distancia entre los respaldos de dos filas consecutivas sea mayor a 1,20 m.
g) Las filas limitadas por dos pasillos, tendrán un máximo de 14 butacas; y, las limitadas por uno solo, no más de 7 butacas.
h) La distancia mínima desde cualquier butaca situada en la fila más próxima a la pantalla al punto más cercano de la pantalla, será la mitad de la dimensión mayor de ésta, pero en ningún caso menor de 7,00 m.
i) El material de construcción de las butacas deberá cumplir con las normas contra incendios.

Artículo 350.Pasillos Interiores. - Los pasillos interiores cumplirán con las siguientes condiciones:
a) Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a los dos lados: 1,20 metros.
b) Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a un solo lado: 0,90 m.
c) Podrán disponerse pasillos transversales, además del pasillo central de distribución siempre y cuando aquellos se dirijan a las puertas de salida y su ancho estará determinado por la suma de los pasillos de ancho reglamentario que desemboquen en ellos hasta la puerta más próxima.
d) No podrá existir salientes en los muros que den a los pasillos, hasta una altura no menor de tres metros, en relación al nivel del piso de los mismos.
e) Las escaleras comunicarán directamente hacia la calle o espacios públicos comunicados con ellas.
f) Regirán para este caso, todas las demás disposiciones de la presente sección, que no se contrapongan a las aquí señaladas.

Artículo 351.Escenario. - El escenario estará separado totalmente de la sala y construido con materiales incombustibles, permitiéndose únicamente el uso de la madera para el terminado del piso y artefactos de tramoya. El escenario tendrá una salida independiente a la del público, que lo comunique directamente con la calle.
La boca de todo escenario debe estar provista de telón de materiales resistentes al fuego.

Artículo 352. Camerinos. - Los camerinos cumplirán las siguientes condiciones:
a) No se permitirá otra comunicación que la boca del escenario entre aquellos y la sala de espectáculos.
b) El área mínima será de 4,00 m2 por persona.
c) Podrán alumbrarse y ventilarse artificialmente.
d) Estarán provistos de servicios higiénicos completos y separados para ambos sexos.
e) El escenario no podrá utilizarse ni con carácter provisional, para camerinos para artistas o extras.

Artículo 353.Cabina de proyección. - Las cabinas de proyección en los locales destinados a cines o teatros, cumplirán con las siguientes especificaciones:
a) Tendrán un área mínima de 4.00 m2, por cada proyector y una altura mínima de 2,40 m.

b) Se construirán con material resistente al fuego y dotadas interiormente con extintores de incendio.
c) Tendrán una sola puerta de acceso de material resistente al fuego y de cierre automático. La puerta abrirá hacia afuera de la cabina.
d) Las aberturas de proyección irán provistas con cortinas metálicas de cierre automático.
e) La ventilación se hará directamente al exterior.
f) Las cabinas estarán dotadas con una caja para guardar películas, construidas con material incombustible y de cierre hermético.

Artículo 354.Talleres y Vestidores para Empleados. - Los locales destinados a talleres y vestidores para empleados tendrán accesos independientes de los del público y escenario.

Artículo 355. Ventanas. - En ninguna ventana de un local de reuniones podrán instalarse rejas, barrotes o cualquier otro objeto que impida la salida del público por dicha abertura en caso de emergencia. Este requisito no se aplicará a las ventanas colocadas en lugares que no estén en contacto con el público y éstas serán de vidrio templado.

Artículo 356. Servicios Sanitarios. - Los servicios sanitarios serán separados para ambos sexos y el número de piezas se determinará de acuerdo a la siguiente relación:
a) Un inodoro, un urinario y un lavamanos para hombres por cada 75 personas o fracción.
b) Un inodoro y un lavamanos para mujeres, por cada 50 personas o fracción.
c) Para cada sección se instalará por lo menos un bebedero sanitario con agua potable.
d) Para palcos y galerías, se proveerán servicios sanitarios de acuerdo a la relación indicada en los incisos a y b de este artículo.

Artículo 357. Taquillas. - Las taquillas para ventas de boletos, se localizarán en el vestíbulo exterior de la sala de espectáculos y no directamente en la calle. Deberá señalarse claramente su ubicación y no obstruirán la circulación del público. El número de taquillas se calculará a razón de una por cada 750 personas o fracción, para cada tipo de localidad.

Artículo 358. Estacionamientos. - Todo local destinado a centro de reuniones, dispondrá de estacionamientos propios. Se calculará a razón de un puesto de estacionamiento por cada 15 asientos y cumplirán además con las disposiciones pertinentes señaladas en este cuerpo normativo sobre Edificios de Estacionamientos.

SECCIÓN OCTAVA

MECÁNICAS, LUBRICADORAS, VULCANIZADORAS, LAVADORAS Y SITIOS PARA CAMBIOS DE ACEITE

Artículo 359. Alcance. - Los establecimientos destinados al mantenimiento y reparación de automotores o de uso mixto, cumplirán con todas las disposiciones contenidas en esta ordenanza.

Artículo 360.Clasificación. - Los establecimientos a que se refiere el artículo anterior, son establecimientos de mantenimiento y reparación de automotores:
a) Taller automotriz. - Se denomina taller automotriz a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas.

b) Mecánica automotriz liviana. - Se denomina mecánica automotriz liviana, a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de automóviles, camionetas, furgonetas y más similares con capacidad de hasta 4 toneladas.
c) 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.
d) 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.
e) Mecánica en general. - Se denominan mecánicas en general, los establecimientos dedicados a los trabajos de torno, cerrajería, gasfitería (plomería) y fundición.
f) Vulcanizadoras. - Se denominan vulcanizadoras a los establecimientos dedicados a la reparación, vulcanización, reencauche, cambio de llantas y tubos, balanceo de ruedas.
g) 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.
h) Lubricadoras. - Son los establecimientos donde se realizan cambios de aceite y pulverizada.

Artículo 361. Actividades en Mecánicas Automotrices. - En las mecánicas automotrices de los tipos: b), c) y d) de la clasificación del artículo anterior, podrán efectuarse los siguientes trabajos:
a) Afinamiento de motores.
b) Reparación de máquinas.
c) Reparación de sistemas mecánicos, embrague, frenos, suspensión, cajas de cambio y otros.
d) Enderezada de carrocerías y pintura.
e) Servicio de soldadura.
f) Cambio de ventanas y parabrisas.
g) Arreglo de tapicería e interiores.
h) Sistema eléctrico y baterías.
i) Todo trabajo afín a los mencionados y que se requiere para el mantenimiento y funcionamiento de vehículos: Torno, alineación, etc.

Artículo 362.Normas mínimas de construcción. - Los establecimientos destinados a mecánicas, vulcanizadoras, lavadoras y lubricadoras, cumplirán con las siguientes normas mínimas:
a) Materiales. - Serán enteramente construidos con materiales estables, con tratamiento acústico en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requiera.
b) Pisos. - El piso será de hormigón o pavimento, puede ser recubierto con material cerámico antideslizante y de alto tráfico.
c) Cubiertas. - Las áreas de trabajo serán cubiertas y dispondrán de un adecuado sistema de evacuación de aguas lluvias.
d) Rejillas. - El piso deberá estar provisto de las suficientes rejillas de desagüe para la perfecta evacuación del agua utilizada en el trabajo, la misma que será conducida primeramente a cajas separadas de grasas antes de ser lanzadas a los canales matrices.
e) Revestimientos. - Todas las paredes limitantes de los espacios de trabajo serán revestidos con materiales impermeables hasta una altura mínima de 1,80 m.

f) Cerramientos. - Los cerramientos serán de mampostería sólida de acuerdo a lo dispuesto en esta Ordenanza.
g) Altura mínima. - La altura mínima libre entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso en las áreas de trabajo no será inferior a 3,00 m.

Artículo 363. Servicios sanitarios. - Todos los establecimientos, estarán equipados con servicios sanitarios y vestidores con canceles para los empleados. El número de piezas sanitarias estará de acuerdo a la siguiente relación:
a) Hasta 500,00 m2 de terreno: un inodoro, un urinario, un lavamanos y una ducha con agua caliente.
b) Por cada 500,00 m2, en exceso se sumará el número de piezas, indicado en el inciso anterior.

Artículo 364.Ingreso y Salida de Vehículos. - Si son independientes su ancho no será menor a 2,80 m libres, caso contrario su ancho no será menor a 5,00 m libres. En ningún caso los accesos podrán ubicarse a una distancia inferior a 20 m del vértice de edificación en las esquinas.
Los terrenos destinados a mecánicas automotrices y vulcanizadoras deberán contar con todos los servicios de agua, canalización y energía eléctrica. Todo taller o mecánica automotriz deberá exhibir su rótulo, el mismo que deberá estar de acuerdo con la ordenanza pertinente.

Artículo 365.Protección contra incendio. - Los establecimientos indicados en esta sección, se 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 m.

SECCIÓN NOVENA
EDIFICIOS DESTINADOS AL CULTO

Artículo 366.Alcance. - Las edificaciones destinadas al culto, a más de las normas de esta sección, cumplirán todas las disposiciones especificadas en la sección correspondiente a Centros de reunión, del presente cuerpo normativo que les sean aplicables.

Artículo 367.Área de la sala. - El área de la sala de estos locales, se calculará a razón de dos asistentes por metro cuadrado.

Artículo 368. Volumen de aire. - El volumen total mínimo de la sala, se calculará a razón de 2.50 m3 de aire por asistente.

Artículo 369.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 3,30 m libres.

Artículo 370. 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 371.Estacionamientos. - Los locales destinados al Culto, tendrán un área de estacionamientos con una capacidad equivalente a un puesto por cada 10 asistentes.

SECCIÓN DÉCIMA

ESTACIONES DE SERVICIOS, GASOLINERAS Y DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLE

Artículo 372. Objeto. - Los siguientes artículos de esta sección a más de las pertinentes de la presente normativa, regularán los procesos de planificación, construcción, remodelación y funcionamiento de las edificaciones destinadas a la comercialización de derivados de petróleo situadas dentro del Cantón Guamote.

Artículo 373. 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 envió o entrega a distribuidores, serán construidos y adecuados de conformidad con la correspondiente Legislación de Hidrocarburos, el Reglamento Ambiental de Operaciones Hidrocarburíficas en el Ecuador (Decreto 1215-R.O. 265- 13/2,2000) y la presente Ordenanza Municipal.

Artículo 374.Clasificación de los establecimientos. - Los establecimientos a que se refiere esta sección se clasifican de la siguiente manera:
a) Gasolineras.
b) Estaciones de servicio.
c) Depósitos y surtidores privados.

Artículo 375.Definiciones: Para la aplicación de la presente ordenanza se considerará las siguientes definiciones:
a) Gasolineras. - Establecimiento destinado para la venta de gasolina y/o diésel al público en general, suministrándoles directamente a través de surtidores.
b) Estaciones de servicio. - Establecimientos que a más de incluir una gasolinera prestan uno o más de los siguientes servicios:
1) Lavado.
2) Engrasado.
3) Cambio de aceites.
4) Afinamiento de motores.
5) Alineación y balanceo.
6) Vulcanización al frío.
7) Venta de accesorios, productos y repuestos para vehículos.
8) Cualquier otra actividad comercial que preste servicio al automovilista, sin que interfiera en
el normal funcionamiento del establecimiento.
c) 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 376.Condiciones del terreno. - Los terrenos situados con frente a carreteras y autopistas donde vayan a instalarse estaciones de servicio y gasolineras deberán cumplir con las siguientes condiciones:
a) Gasolineras:
1) Frente mínimo del terreno: 30,00 m.

2) Fondo mínimo del terreno: 40,00 m.
3) Observancia: conforme a derecho de vía.
b) Estaciones de servicio:
1) Frente mínimo del terreno: 50,00 m.
2) Fondo mínimo del terreno: 40,00m.
3) Observancia: conforme a derecho de vía:
Los terrenos situados en la zona urbana, donde vayan a instalarse estaciones de servicio y gasolineras, deberán cumplir con las siguientes condiciones:
a) Gasolineras:
1) Área mínima del terreno: 750,00 m2.
b) Estaciones de servicio:
1) Frente mínimo del terreno: 30,00 m.
2) Área mínima del terreno: 1000,00 m2.
Se permitirá el emplazamiento de estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles únicamente en:

- En caminos, vías y autopistas rurales de primero, segundo y tercer orden con secciones mayores a 15,00 m., y en una distancia no menor a 2500 m. (2,5 Km.) entre estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles, en el mismo frente de la vía.
- En vías urbanas expresas y arteriales con secciones mayores a 15,00 m., y en una distancia no menor a 500 m. (0,5 Km.) entre estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles, en el mismo frente de la vía.

Artículo 377.Distancias mínimas de localización. - Las distancias especificadas en los siguientes incisos se medirán desde los centros geométricos de los lotes respectivos:
a) A 150,00 m de radio a partir del centro geométrico de los redondeles de tráfico.
b) A 200,00 m de radio de establecimientos educativos, hospitalarios, coliseos, estadios, mercados, templos, orfanatos, etc. y otros lugares calificados como de aglomeración humana.
c) A 1.000,00 m de radio de plantas envasadoras de gas y centros de acopio aprobados por el Municipio.
d) A 500,00 m. de oleoductos, poliductos, gasoductos y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o derivados.
e) A no menos de 100,00 m de estaciones o subestaciones eléctricas o líneas aéreas de transmisión de alta tensión.
f) A una distancia no menor de 50,00 m de los cortes de vías, quebradas y rellenos.
g) A 150,00 m del cruce o punto de llegada o enlace entre vías colectoras, arteriales y expresas.
h) Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras dentro del perímetro del núcleo central de las ciudades.
i) 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.
j) Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías urbanas locales menores a 15,00 m de ancho; y en las vías rurales de cuarto y quinto orden.
k) En las áreas urbanas deberá existir una distancia mínima de 500,00 m. entre gasolineras. Las distancias a que hacen relación los incisos del presente artículo se demostrarán en un plano de ubicación a escala 1: 1000.

Artículo 378.Condicionantes y características para la construcción de gasolineras o estaciones de servicio. -
a) Las distancias mínimas entre ejes de accesos y salidas para vehículos serán 15,00 m en vías arteriales y expresas.
b) 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 los mismos.
En zonas adyacentes a carreteras tendrán un ancho mínimo de 7,00 m y de 10,00 m como máximo.
c) 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.
d) El radio de giro mínimo dentro de las estaciones de servicio o gasolineras será 12.00 m para vehículos de carga, autobuses, y de 6,00 m para los demás vehículos.
e) 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.
f) 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.
g) Toda estación de servicio o gasolineras, no podrá tener sobre la misma calle más de una entrada y una salida.
h) 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.
i) 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.
j) Se prohíbe su emplazamiento en márgenes de protección de ríos, quebradas, lagos y lagunas.

Artículo 379. Características de los tanques de almacenamiento. - Los tanques de almacenamiento deberán respetar las siguientes disposiciones:
a) 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.
b) Las planchas de los tanques deberán tener un espesor mínimo de 4.00mm. para tanques de hasta 5000 galones y de 6,00 mm. para tanque entre 5 y 10000 galones, serán enterrados a una profundidad mínima de 1,00 m, las excavaciones serán rellenadas con material inerte como arena.
c) 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.
d) Los bordes superiores de los tanques quedarán a 0,90 m cuando exista posibilidad de tránsito vehicular y a no menos de 0,30 m del nivel de piso terminado cuando no haya tráfico vehicular.
e) No se permitirá la instalación de tanques bajo calzada, ni en los subsuelos de los edificios.

f) La distancia de los tanques a los linderos o propiedades vecinas debe ser de 6,00m como mínimo y podrá ocupar los retiros reglamentarios. También debe retirarse 5,00 m de toda clase de edificación propia del establecimiento.
g) 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.
h) 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.
i) Todo tanque debe poseer su respectivo ducto de ventilación (desfogadero de vapores) de un diámetro mínimo de 38 mm. y construido de acero galvanizado 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 y otros).

Artículo 380. Islas de surtidores. - Deberán observar las siguientes disposiciones:

a) 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.

b) En caso de existir circulación de vehículos por ambos lados de la isla, el ancho de la zona de abastecimiento no será menor a 8,00 m, cuando la circulación no sea por ambos lados, el ancho de la zona de abastecimiento no será inferior a 6,00 m.

c) 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 grados centígrados o cuando el surtidor reciba un golpe que pueda producir rotura en las tuberías.

d) Todos los surtidores estarán provistos de conexiones que permitan la descarga de la electricidad estática.
e) 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.

f) 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.

Artículo 381. 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:

a) El tamaño mínimo de las tuberías subterráneas será de 100,00 mm. y la profundidad mínima de enterramiento debe ser de 600 mm., medidos desde la generatriz superior de la tubería.
b) La entrada de líquidos a la red de drenaje se efectuará a través de sumideros con sifón para evitar la salida de olores y gases.

c) La red de aguas servidas se conectará a la red pública municipal, o en su defecto se asegurará, mediante tratamiento, un vertido no contaminante.
d) 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.
e) 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 382.Instalación de bocas para llenado. - Deberán tener las siguientes características:
a) Serán de acero galvanizado de 4 pulgadas de diámetro.
b) Estarán dotadas de tapas impermeables y herméticas diferenciadas para cada producto.
c) 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 m.
d) Las bocas de llenado estarán identificadas de acuerdo al tipo de combustible para lo cual se pintará con los siguientes colores: Azul: Gasolina extra, Blanca: Gasolina súper, Amarillo: Diésel 1 y 2.

Artículo 383.Servicios. - Todas las gasolineras y estaciones de servicio, deberán instalar y mantener en permanente operación los siguientes servicios:
a) Servicios Higiénicos para clientes y público:
1) Un inodoro, un urinario y un lavamanos, para hombres.
2) Un inodoro, un lavamanos para mujeres. Las baterías sanitarias deberán cumplir con las condiciones de accesos y dimensiones mínimas para el uso de discapacitados.
b) Servicios Higiénicos para empleados: Un inodoro, un urinario, un lavamanos y ducha con agua caliente y vestidor con canceles.
c) Surtidores de agua, con instalación adecuada para la provisión directa del líquido a los radiadores.
d) Servicio de provisión de aire para neumáticos y el correspondiente medidor de presión.
e) 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.
f) 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.
g) 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 384.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:

a) 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.

b) 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.

c) Entre un cajón y otro debe existir una mampara divisoria.

d) Todos los muros y mampara deben estar recubiertos con material lavable, a una altura mínima de 2,50 m.

e) 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 arenero y trampa de grasas por un cajón lavado y engrasado.

f) 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.

g) Los servicios de lavado contarán con un sistema de reciclaje de agua.
h) 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 385. Protección ambiental. - Se deberá respetar las siguientes disposiciones:
a) 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.
b) Se instalarán rejillas perimetrales y sedimentadores que se conectarán a los separadores de hidrocarburos, las mismas que recogerán todas las descargas líquidas no domésticas del establecimiento.
c) Los residuos recolectados en los separadores de hidrocarburos y/o en labores de limpieza y mantenimiento de las instalaciones, deberán ser recolectados en tanques adecuadamente cerrados con tapas, dispuestos a los respectivos distribuidores de combustible y lubricantes.
d) Se prohíbe la evacuación hacia la vía pública, acera o calzada, de cualquier efluente líquido procedente de las actividades de las gasolineras o estaciones de servicio.
e) En caso de existir fuentes generadoras de ruido (compresores, ventiladores, equipos mecánicos, etc.) las áreas donde se ubiquen las mismas deberán ser aisladas acústicamente.

Artículo 386.De las normas de seguridad. - Las estaciones de servicio y gasolineras cumplirán con las normas de “Protección contra Incendio”, de la presente ordenanza, y se sujetarán a las disposiciones que a continuación se detallan:
a) Los tanques deberán tener una etiqueta de identificación conteniendo:
1) Fecha de construcción.
2) Constructor.
3) Espesor de la plancha.
4) Capacidad total.
b) Los tanques contarán con los accesorios y dispositivos necesarios para efectuar la carga, ventilación y medición del mismo.
c) Los tanques se someterán a pruebas hidrostáticas a una presión de 34 KVA, rayos X, ultrasonido o líquido penetrante.

d) 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.
e) 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.
f) 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.
g) 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.
h) Las instalaciones eléctricas y motores serán a prueba de explosión.
i) Los surtidores serán dotados de válvulas de seguridad que cierren el paso de combustible en el caso de algún choque contra el surtidor.
j) 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.
k) 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.
l) En las gasolineras y estaciones de servicio solo podrán almacenarse los accesorios permitidos por la presente normativa y lubricantes que se encuentren adecuadamente envasados.
m) 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.
n) Se prohíbe el expendio de gasolina en envases sin tapa.
o) Se prohíbe el uso de gasolina para fines de limpieza y su almacenamiento en recipientes abiertos.
p) 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 1000 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.
q) Estarán dotados como mínimo de 3 extintores.

Artículo 387.Depósitos de distribución de GLP (gas licuado de petróleo). - Contarán con las instalaciones eléctricas estrictamente necesarias y a prueba de explosión.
a) 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.
b) Estarán dotados como mínimo de 3 extintores de polvo químico de 5 Kg. De capacidad cada uno.
c) 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.

d) El área mínima para el funcionamiento de un depósito de distribución de GLP será de 15,00 m2 y una altura mínima de 2,30 m.

Artículo 388. Centros de acopio de GLP (gas licuado de petróleo). - Se considera para la presente Ordenanza como centro de acopio, aquellos centros de almacenamiento mayores 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 las siguientes disposiciones y aquellas que se determinen en coordinación con la Dirección Nacional de Hidrocarburos.
a) Estos locales deberán estar construidos con materiales incombustibles y tendrán amplia y natural ventilación a fin de evitar la acumulación del GLP en el piso, el mismo que será de materiales no absorbentes y no tendrá desagües ni alcantarilla.
b) 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.
c) 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.
d) La construcción deberá estar aislada y protegida por una cerca perimetral colocada a una distancia conveniente del área de almacenamiento.
e) 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.
f) 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.
g) Las aberturas estarán ubicadas adecuadamente unas con relación a otras; deberán protegerse, de ser necesario utilizando malla metálica.
h) Las áreas de almacenamiento estarán totalmente aisladas de las oficinas, parqueaderos y demás dependencias, así como de los predios vecinos.
i) Deberán contar con un extintor de 15 Kg. de capacidad de polvo químico por cada 2000 Kg. de GLP almacenados.
j) En caso de que el área de almacenamiento esté situada en algunos linderos del predio, deberá aislarse de éste por medio de paredes cortafuegos de altura no menor a 2,20 m, manteniendo las siguientes distancias de seguridad de acuerdo con la cantidad total almacenada.
k) El área mínima para el funcionamiento de un centro de acopio será de 2000m2.

Artículo 389.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:
a) Deberán ubicarse en la parte externa de los edificios, en un lugar exclusivo para este fin.
b) El lugar deberá garantizar el máximo de seguridad, suficiente ventilación, fácil acceso, y se observarán las distancias de seguridad correspondientes.
c) El área de almacenamiento será de material no inflamable, y en radio mínimo de 3.00 m no existirán materiales de fácil combustión.

d) 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”.
e) No se podrá instalar tanques de GLP en sótanos, ni en pisos altos o azoteas en los que exista construcción habitada por debajo.
f) 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.
g) Se fijarán a su base para garantizar su estabilidad y seguridad, permitiendo la libre dilatación sin causar excesiva concentración de esfuerzos.
h) Estarán apoyados por lo menos en dos puntos, debiendo protegerse las áreas de contacto de la corrosión.
i) 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.
j) Contarán con una adecuada conexión a tierra por las descargas de electricidad estática.
k) Serán de color blanco para evitar la corrosión y proporcionar una protección reflectora del calor.
l) Todo tanque estará provisto de dos medidores de nivel de líquido con sistemas diferentes e independientes, válvulas de seguridad, manómetros y termómetros.
m) 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. n) 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:
a) Las tuberías cuyo diámetro nominal alcance hasta 1,27 cm serán de cobre tipo K o L, bronce o acero sin costura. Las de diámetro superior a 1,27 cm. serán de acero sin costura y para soportar altas presiones de trabajo.
b) Las tuberías serán soldadas con suelda autógena o eléctrica y por personal calificado.
c) Las conexiones de las tuberías y accesorios serán hechas con el empleo de suelda fuerte de materia de fusión sobre los 540ºC y/o mediante conexiones de acero forjado.
d) Cuando las tuberías deban ir enterradas, éstas se colocarán a profundidades mínimas comprendidas entre los 0,40 m y 0,70 m debiendo estar protegidas convenientemente para evitar la corrosión, cubriéndolas con arena dulce por lo menos en un espesor de 0,10 m. Sobre la arena de cobertura se colocará arena de ladrillos o una malla de hierro galvanizado para efectos de señalización.
e) Las tuberías de GLP se instalarán a una distancia de por lo menos 0,50 m 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.
f) 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.
g) Se recomienda utilizar la mínima cantidad posible de empates y conexiones para evitar el riesgo de escapes.
h) 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.

i) Las tuberías podrán ser cubiertas por materiales de albañilería, solamente después de haber sido sometidas a las respectivas pruebas.

SECCIÓN DÉCIMA PRIMERA
ESTACIONAMIENTOS

Artículo 390. 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 391. 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 - 40.

Artículo 392. Entradas y salidas. - Los estacionamientos públicos deberán cumplir con las siguientes condiciones:
a) Zona de Transición: Las edificaciones que, por su ubicación afectadas por retiros frontales a la vía pública o pasajes, deberán prever a la entrada y salida de vehículos, una zona de transición horizontal no menor a 3.00 m de longitud, medidos desde la línea de fábrica hasta el inicio de la rampa.
b) Número de Carriles: Los carriles para entradas o salidas de vehículos, serán 2 cuando el estacionamiento albergue a más de 25 puestos.
c) Ancho mínimo de Carriles: Cada carril deberá tener un ancho mínimo útil de 2.50 m separado uno de otro por un bordillo de 0.15 m de base por 0.15 m de altura, perfectamente señalado.
d) Señal de Alarma - Luz: Toda edificación que al interior del predio tuviere más de 10 puestos de estacionamiento, deberá instalar a la salida de vehículos, una señal de alarma-luz. Ésta será lo suficiente visible para los peatones que indique el instante de salida de los vehículos.
e) Las características de esta señal de alarma-luz, serán determinadas por la Unidad de Tránsito, que verificará su localización y funcionamiento.
f) Uso de retiros: Los retiros hacia la vía pública y pasajes no podrán ocuparse a nivel de planta baja con espacios de estacionamiento cubiertos ni rampas de entrada y salida de vehículos, permitiéndose la utilización de rampas en el retiro solamente en casos excepcionales, cuando la dimensión del terreno lo justifique y bajo autorización expresa de la Unidad Municipal Competente.

Artículo 393. Circulaciones para vehículos. - Las rampas, fachadas, elementos estructurales, colindancias de los establecimientos, deberán protegerse con dispositivos

capaces de resistir posibles impactos de 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 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.

El radio de curvatura mínimo medio al eje de la rampa, será de 4,50 m. 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 m x 0,15 m 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.

Artículo 394.Áreas de espera y entrega de vehículos en estacionamiento públicos. - Los estacionamientos tendrán áreas de espera cubiertas para los usuarios, ubicados a cada lado de los carriles referidos en el artículo anterior, los que deberán tener una longitud mínima de 6,00 m y un ancho no menor de 1,20 m, el piso terminado antideslizante estará elevado 0,15 m sobre el nivel de tales carriles.

Artículo 395.Caseta de control. - En los estacionamientos habrá una caseta de control, junto al área de espera para el público, con una superficie mínima de 2,00m2.

Artículo 396. Altura libre mínima. - Las construcciones para estacionamientos, tendrán una altura libre mínima de 2,70 m.

Artículo 397.Dimensiones mínimas. - Para puestos de estacionamientos. - Las dimensiones y áreas mínimas requeridas para puestos de estacionamientos, se regirán según la forma de colocación de los mismos, de acuerdo al siguiente cuadro:
Dimensiones mínimas para puestos de estacionamiento:
ESTACIONAMIENTO A B C
En 45° 3.40 5.00 3.30
En 30° 5.00 4.30 3.30
En 60° 2.75 5.50 6.00
En 90° 2.50 5.20 6.00
En paralelo 6.10 2.50 3.30

Artículo 398.Anchos mínimos de puestos de estacionamientos. - Según la ubicación de los puestos de estacionamientos con respecto a muros y otros elementos laterales, los anchos mínimos se regirán por el siguiente detalle:
a) Anchos mínimos de puestos de estacionamiento; lugar de emplazamiento para automóviles livianos: Abierto por todos los lados o contra un obstáculo 5,00 m x 2.30m, con pared en uno de los lados 5,0 m x 2,55 m, con pared en ambos lados (caja) 5,00 m x 2,80 m.

b) Dimensiones mínimas de los lugares destinados al estacionamiento vehicular de las personas con discapacidad: Ancho: 3,50 m. = Área de transferencia: 1,00 m. + área para el vehículo: 2,50 m. Largo = 4,80 m.
a) Anchos mínimos de puestos de estacionamiento; lugar de emplazamiento para automóviles livianos: Abierto por todos los lados o contra un obstáculo 5,00 m x 2.30m, con pared en uno de los lados 5,0 m x 2,55 m, con pared en ambos lados (caja) 5,00 m x 2,80 m.
b) Dimensiones mínimas de los lugares destinados al estacionamiento vehicular de las personas con discapacidad: Ancho: 3,50 m. = Área de transferencia: 1,00 m. + área para el vehículo: 2,50 m. Largo = 4,80 m.

Artículo 399.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 400.Puestos con muros frontales. - Los puestos de estacionamientos contarán con topes de 0,15 m de alto, colocados a una distancia mínima de 1,20 m cuando existan antepechos o muros frontales.

Artículo 401.Protecciones. - Las rampas, fachadas, elementos estructurales, colindancias de los estacionamientos deberán protegerse con dispositivos capaces de resistir posibles impactos de vehículos.

Artículo 402.Circulaciones para Vehículos. - Los estacionamientos deberán tener sus circulaciones vehiculares independientes de las peatonales. Las rampas tendrán una pendiente máxima del 15%, con tratamiento de piso antideslizante y un ancho mínimo de 3,00 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 5,00 m de longitud. El radio de curvatura mínimo medido al eje de la rampa será de 7,50 m.

Artículo 403.Señalización. - Se adoptará la señalización de tránsito utilizada en las vías públicas y los elementos más adecuados para informar:
a) Altura máxima permisible.
b) Entradas y salidas de vehículos.
c) Casetas de control.
d) Sentido de circulaciones y rampas.
e) Pasos peatonales.
f) Divisiones entre puestos de estacionamiento.
g) Columnas, muros de protección, bordillos y topes.
h) Nivel, número de piso y número del puesto.
i) Puestos para minusválidos.

Artículo 404. Ventilación. - Se deberán considerar las siguientes disposiciones:
a) Ventilación natural: El área mínima de vanos para ventilación natural, será del 10% del área del piso correspondiente, dispuesto en las paredes exteriores opuestas.

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

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

Artículo 405.Servicios sanitarios. - Los estacionamientos públicos tendrán servicios sanitarios independientes para los empleados y para el público y para personas con discapacidad.
a) Los servicios sanitarios para empleados estarán equipados como mínimo de inodoro, lavamanos, urinario y vestuarios con duchas y canceles.
b) Los servicios sanitarios para el público, serán para hombres y mujeres separadamente y el número de piezas sanitarias estará de acuerdo a la siguiente relación: Hasta los 100 puestos de estacionamiento, 2 inodoros, 2 lavamanos y 2 urinarios para hombres y 1 inodoro y 1 lavamanos para mujeres. Sobre los 100 puestos de estacionamiento y por cada 200 en exceso se aumentará un número de piezas sanitarias igual a la relación anterior.

En caso de ser edificaciones de varios pisos se dotará de una batería por piso.

Artículo 406. Estaciones de servicio de carácter público. - Los estacionamientos de servicio institucional o privado, cumplirán con todas las normas señaladas en esta sección, sin que sean obligatorias las relacionadas con carriles separados, áreas de recepción y entrega de vehículos y casetas de control.

Artículo 407. 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 408.Estacionamiento fuera del predio. - Las edificaciones que no pudieren emplazar el total o parte de los estacionamientos exigidos dentro del predio donde se levanta la construcción, podrán hacerlo en otro situado a una distancia máxima de 50,00 m medidos desde el acceso principal del edificio.

Artículo 409.Edificios de Estacionamientos.- Las edificaciones con más de un piso cumplirán a más de todas las disposiciones de esta sección, con los siguientes requisitos:
a) Circulaciones: Serán independientes las circulaciones de vehículos de las peatonales.
b) Servicios sanitarios: Se preverán en cada planta de estacionamiento en forma separada para hombres y mujeres, y dispondrán como mínimo de un cuarto equipado con un inodoro y un lavamanos que deberán estar abiertos al público durante el horario de funcionamiento.
c) Escaleras: Cumplirán con los artículos referidos a las circulaciones en las construcciones.
d) Ascensores: Deberán preverse en toda edificación con más de tres pisos y se sujetarán a las disposiciones referidas a elevadores.
e) Altura máxima de edificación con rampas: Las edificaciones no podrán exceder los cuatro pisos cuando el sistema de circulación vehicular sea a través de rampas.
f) Casos especiales: Los edificios que dispongan de otros sistemas de circulación vertical para vehículos, deberán demostrar a la Unidad Municipal Competente la eficacia del sistema adoptado para su posterior aprobación.

Artículo 410. Protección contra incendios. - Los establecimientos cumplirán con todas las disposiciones pertinentes contempladas en las normas de protección contra incendios.

SECCIÓN DÉCIMA SEGUNDA
EDIFICIOS PARA INDUSTRIA

Artículo 411.Alcance.- Para efectos del presente cuerpo normativo se considerarán edificios para industria todos aquellos que lleven a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje, y distribución de productos o semejantes a gran escala y cumplirán con todas las disposiciones de este capítulo.

Artículo 412.Estacionamientos.- Las áreas de estacionamientos para uso industrial se sujetarán a la siguiente normativa: 1 estacionamiento por cada 100 m² de área construida. Dichos estacionamientos se destinarán para uso del personal y ocasionales. Adicionalmente se destinarán áreas de estacionamiento para descarga y despacho de los bienes producidos. Dichas plazas de estacionamiento se establecerán en función del tipo de vehículo de transporte y su número no será inferior a 2 plazas.

Artículo 413.Prevención contra Incendios. - Los edificios que se construyan para los establecimientos industriales de alto riesgo estarán rodeados por muros cortafuegos.
Se podrá destinar a locales habitacionales la planta superior a la ocupada por actividades productivas secundarias, solamente en el caso de manufacturas o pequeñas industrias y previa la aprobación de la evaluación de impacto ambiental respectiva.

En estos casos el suelo intermedio de dichos locales debe ser de material contra incendio y las puertas de acceso y escaleras que conduzcan a los pisos de habitación deben ser independientes de los departamentos industriales. Los edificios industriales deben observar las medidas establecidas por el Cuerpo de Bomberos, para prevención de incendios y para seguridad industrial por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Las salas de trabajo en que se ejecute faenas de riesgo, no podrán tener más de un piso, salvo que disposiciones o sistema especiales eliminen el peligro, igualmente no podrán tener sus puertas o ventanas a menos de 10 metros, de distancia de una salida hacia el exterior del edificio.

Artículo 414.Servicios Sanitarios. - Los establecimientos industriales, deben estar dotados de servicios higiénicos, independientes para ambos sexos. Habrá mínimo un inodoro y lavado para cada sexo. Se deberá instalar un inodoro, lavado, urinario y ducha para cada 60 obreros y un inodoro, ducha y lavabo por cada 40 obreras.

Artículo 415.Primeros Auxilios. - Los edificios industriales que empleen a un número superior a 25 obreros, deben instalar una sala de primeros auxilios completamente equipada y una sala cuna cuando empleen personal femenino superior a 30 obreras.

Artículo 416.Chimeneas. - En las industrias que requieran de la instalación de chimeneas, éstas deberán superar en altura por lo menos al 30% de la altura promedio de los edificios existentes en el área aledaña o en otros casos un mínimo de 15,00 m de altura. En todo caso dicha altura se determinará como parte de los procesos de evaluación de impacto ambiental o en su defecto de la auditoría ambiental a la que se someta el uso industrial, los cuales también considerarán la emisión de gases peligrosos o altamente contaminantes

y la correspondiente instalación de filtros o sistemas de tratamiento de dichos gases antes de su salida a la atmósfera.

Artículo 417. Requisitos complementarios: Se deberá considerar las siguientes disposiciones:
a) 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 en línea llenar el formulario regirse a lo que determina la ley
b) Para los casos de modificaciones o remodelaciones deberán presentar una auditoría ambiental conjuntamente con el Plan de Manejo Ambiental.
c) Todos los pavimentos de los pisos de los locales de uso industrial, deberán ser impermeables y fácilmente lavables.
d) Las fábricas de productos alimenticios además de lo anterior sus paredes deben ser impermeables, sin juntas, de fácil lavado y de colores claros.
e) Las industrias de materiales de construcción, plantas de hormigón, plantas de asfalto (en frío y en caliente) y otros establecimientos que trabajen con áridos tales
como 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.
f) Las plantaciones (cultivos intensivos, bajo invernadero, y a cielo abierto) y otros establecimientos productivos que trabajen con materiales y substancias de aplicación por fumigación, aspersión, deberán implementar soluciones técnicas para prevenir y controlar la contaminación por emisión de procesos, por descargas líquidas no domésticas, residuos sólidos y riesgos inherentes a su actividad.
g) 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 418.Estacionamientos. - Las áreas de estacionamiento para uso industrial se sujetarán a lo establecido en el apartado referido a Estacionamientos en la presente ordenanza.
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.

Artículo 419.Sistemas de evacuación. - Las industrias, deberán cumplir con los siguientes requisitos al diseñar un sistema de descarga a la red de alcantarillado, a más de lo establecido por la entidad encargada de dotar de Agua Potable y Alcantarillado del cantón Guamote:
a) No se permitirá la entrada de aguas lluvias ni de refrigeración al sistema de aguas servidas, las aguas de refrigeración deben ser recirculadas antes de su descarga.
b) No se descargará la entrada de aguas lluvias ni de refrigeración, ninguno de los siguientes vertidos, excepto en la forma que se indica a continuación:
1. Desechos sólidos o basuras que puedan obstruir los colectores.
2. Residuos tóxicos que representen peligro para la planta de tratamiento y/o a las personas.

c) Se construirán instalaciones para separación de grasas, aceites y materiales granulares, cuya operación y mantenimiento correrán a cargo del propietario.
d) Se deberán construir cajas de inspección de fácil acceso para observación, control toma de muestras y medición de caudales.
e) La entidad encargada de dotar de Agua Potable y Alcantarillado del cantón Guamote controlará la implementación de los sistemas de tratamiento que se requieran la calidad de los efluentes.

SECCIÓN DÉCIMA TERCERA
CEMENTERIOS, SALAS DE VELACIÓN Y FUNERARIAS

Artículo 420. Calidad espacial. - Todos los locales funerarios (cementerios, salas de velación y funerarias deberán tener una 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 una iluminación artificial y deberá estar dotado de ventilación mecánica. Se considerará además lo establecido en el apartado referido a Iluminación y ventilación de locales.

Artículo 421. Disposiciones específicas para cementerios (Referencia Reglamento de Funerarias y Cementerios, Registro Oficial No. 597 del 17 de Julio de 1974) y en relación al acuerdo interinstitucional Nro. 000001-2022.- 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 3,00 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 422.Retiros. - Los cementerios deben poseer un retiro mínimo de 10,00 m. en sus costados, el que puede utilizarse con vías perimetrales.

Artículo 423. 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:

Circulaciones interiores en mausoleos familiares	1,80 m.
Circulaciones entre tumbas	1,80 m.
Circulaciones entre columbarios	1,80 m.
Circulaciones entre nichos de inhumación	2,60 m.
Circulación entre sectores	2,60 m.
Circulación entre tumbas, cuya posición es paralela al camino	1,20 m.
Circulaciones mixtas (vehículares y peatonales) de acceso perimetral bidireccional	8,00 m. (5 de calzada y 1,5 m. 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. Se considerará además lo establecido en el apartado referido a Circulaciones Interiores y Exteriores de esta Ordenanza.

Artículo 424.Espacios por zonas y dimensiones. - Los cementerios contarán con los siguientes espacios distribuidos por zonas.
1) Zona administrativa. - La zona administrativa contará con:
a) Gerencia: 6,00 m2 de área de construcción, con un lado mínimo de 2,00 m.
b) Archivo: 6,00 m2 de área de construcción, con un lado mínimo de 2,00 m.
c) Secretaría–espera: 18,00 m2. de área de construcción.
d) Servicios sanitarios: 2,40 m2. de área de construcción
2) Zona de inhumaciones. - Conformado por:
a) Criptas.
b) Nichos destinados a inhumación: Adultos: Ancho de 0,70 m x 0,65 m de alto y 2,10 m de profundidad. Niños: Ancho de 0,70 m. x 0,65 m. de alto y 1,60 m. de profundidad (medidas interiores). Nichos para exhumación Ancho de 0,70 m x 0,65 m de alto y 0,70 m de profundidad.
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 m. 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 separado 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, sementina, en capas de 0,05 m. cada una.
a) Osarios: Ancho de 2,00 m x 2,00 m y 10,00 m de profundidad.

b) 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 425.Equipamiento para tanatopraxia. - Sala tanatopraxia: 30,00 m2 de área de construcción y 5 m de lado mínimo.
a) Equipamiento: Lavabo, mesa para tanatopraxia, horno incinerador de materias orgánicas y sintéticas, vestidor, servicios sanitarios. Espacio para depósito de desechos metálicos y de maderas.
b) Antesala de la sala de exhumaciones: 9,00 m2. de área de construcción.

Artículo 426. Zona de servicios. - Contará con 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.

Artículo 427.Zona para empleados. - Contará con:
a) Baterías sanitarias: 27,00 m2 de área de construcción.
b) Vestidores y duchas: 27,00 m2 de área de construcción.
c) Área de lavado y desinfección: 12,00 m2 de área de construcción.

Artículo 428.Zona de comercio funeral – servicios opcionales. - Con los servicios de:
a) Venta de cofres: 16,00 m2 de área de construcción, con un lado mínimo de 3,00m.
b) Venta de Flores: 7,80m2.
c) Venta de Lápidas: 7,80 m2.
1) Crematorio.
2) Depósito de jardinería.
3) Vivero.
4) Comedor de empleados del cementerio.
5) Capilla, sacristía, servicios sanitarios.

Artículo 429.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 430.Ubicación y accesibilidad de salas de velación y funerarias. - Debe tener una accesibilidad vehicular sin conflictos por vías en donde exista alto tráfico.; de preferencia se emplazarán con frente a vías colectoras o locales. Se deberá respetar lo establecido en la normativa nacional pertinente.

Artículo 431.Circulación. - Corredores amplios de 1,80 m, 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 el apartado referido a Circulaciones Interiores y Exteriores de esta Ordenanza.

Artículo 432.Zona administrativa. - La zona administrativa deberá contar con: Gerencia: 6,00 m2 de área construida, el lado mínimo será de 2,00 m.
a) Secretaría – espera: 18,00 m2 de área construida.
b) Servicios sanitarios: 2,40 m2 de área construida.

Artículo 433.Zona de comercio funeral. -

a) Venta de cofres: 16,00 m2 de área de construcción, con un lado mínimo de 3.00m.
b) Bodega: 7,80 m2 de área de construcción.
c) Venta de flores: 7,80 m2 de área de construcción.
Artículo 434. Zona de velación y afines. -
a) Sala de velación: 60,00 m² de área de construcción, la altura mínima será de 3,50 m.
b) Sala de descanso: 9,60 m2 de área de construcción.
c) Sala de preparación del cadáver (en caso de no existir la sala tanatopraxia): 9,00 m2 de área de construcción, el lado mínimo será de 3,00 m.

Artículo 435. Equipamiento para tanatopraxia. - Se considerará el mismo equipamiento establecido para cementerios

Artículo 436.Zona de servicios Espacio para cafetería. - 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. Se considerará además lo establecido en apartado referido a baños en esta ordenanza.

SECCIÓN DÉCIMA CUARTA
PISCINAS

Artículo 437.Alcance. - La construcción y modificación de piscinas públicas, semipúblicas y privadas se regirán por las normas de esta sección y por todas las disposiciones pertinentes que contempla el “Reglamento de Piscinas” del Ministerio de Salud Pública.

Artículo 438.Definiciónes. - Para la aplicación de lo establecido en esta ordenanza se deberá considerar las siguientes definiciones:
a) Piscina: Por piscina se entiende, una estructura o estanque con sus instalaciones y equipos anexos para su funcionamiento, destinado al baño o deportes acuáticos de diversas personas.
b) Piscina pública: Piscinas públicas, son aquellas en las cuales se permite el acceso del público en general.
c) Piscina semipública: Piscinas semipúblicas, son aquellas que pertenecen a hoteles, clubes, comunidades de diversa índole, dedicadas a uso exclusivo de los socios, huéspedes o miembros.
d) Piscina privada: Piscinas privadas, son aquellas de uso exclusivo de su propietario y sus relacionados.
e) Piscina intermitente: Piscinas intermitentes o de renovación periódica, son aquellas en las que el agua es renovada por otra limpia, mediante vaciamiento total.
f) Piscina continua: Piscinas continuas, son aquellas en las que el agua fresca entra y sale continuamente mediante un sistema especial de drenaje. - Piscina de recirculación: Piscinas de recirculación, son aquellas que están alimentadas por agua propia de los drenajes, la misma que es aprovechada después de un adecuado tratamiento.
g) Límite de carga: Límite de carga de una piscina, se entiende el número máximo de personas que, al mismo tiempo, pueden entrar a la piscina y estar en sus alrededores.

Artículo 439.Permiso de la Autoridad de Salud. - Para la construcción o modificación y funcionamiento de una piscina, previo a los correspondientes trámites en el Gobierno Municipal, será necesaria la obtención de los permisos respectivos, otorgados por la Jefatura Provincial de Salud, cuyo procedimiento lo indica el reglamento de piscinas del Ministerio de Salud Pública.

Artículo 440.Equipamiento básico. - Los locales en donde funcionen piscinas públicas o semipúblicas, deberán estar dotados de:
a) Vestuarios con guardarropas.
b) Duchas.
c) Servicios Higiénicos.
d) Lavatorios de pies.
e) Implementos para control de calidad del agua.
f) Personal adiestrado para rescate, salvamento y prestación de primeros auxilios con su equipo correspondiente.
g) Avisos de información al usuario sobre: Horario de atención, capacidad y límite de carga, uso de vestimentas, prevención de riesgos y calidad de agua.
h) Todo lo anteriormente indicado se realizará de acuerdo a las normas técnicas pertinentes.

Artículo 441.Piscinas Infantiles. - Toda piscina pública o semipública, tendrá una piscina complementaria con condiciones de construcción, funcionamiento e higiene adecuadas, para el uso exclusivo de menores de 10 años. Las piscinas de uso exclusivo de niños reunirán las mismas condiciones de construcción que las demás piscinas, solamente su profundidad no podrá sobrepasar los 0,70 m y los declives hacia los desagües tendrán una pendiente máxima del 2%.

Artículo 442.Piscinas Intermitentes. - Se prohíbe la construcción de piscinas intermitentes o de renovación periódica, salvo el caso que su renovación se justifique plenamente.

Artículo 443.Materiales y Acabados. - Las piscinas se construirán de hormigón o de otros materiales impermeables y resistentes, con las paredes y el fondo completamente impermeabilizados, los mismos que no deberán presentar grietas ni hendiduras, el revestimiento o enlucido de las piscinas deberán presentar una superficie pulida de fácil limpieza y de color claro con todas las esquinas redondeadas.

Artículo 444. Profundidad. - La profundidad de una piscina podrá variar entre 0,90 m y 1,50 m en la parte más baja y de 1,80 m a 3,60 m en la profunda. Entre el 80% y el 90% del área total de una piscina, deberá tener una profundidad menor a 1,50m la parte profunda deberá extenderse por lo menos de 3,00 a 3,50 m más atrás del trampolín.

Artículo 445.Pendientes al Fondo. - Los declives del fondo de la piscina serán uniformes, no se permiten cambios bruscos de pendiente, admitiéndose declives del 5% y 6%.

Artículo 446.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 447.Escaleras. - En cada una de las esquinas deberá construirse una escalera, la que puede ser de tubo galvanizado de 1 1/2 pulgadas. Se recomienda la construcción de peldaños empotrados en las paredes.

Artículo 448.Entrada y Evacuación de Agua. - Las entradas y evacuación de agua se diseñarán en atención a las normas que para el efecto establezca la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado del Gobierno Municipal.

Artículo 449.Trampolines. - La estructura para los trampolines será construida en concreto, y deberá satisfacer las exigencias de resistencia y funcionalidad. Se recomienda un mínimo de 3,50 m de distancia entre el trampolín y el cerco de la piscina. La elevación del trampolín variará en relación a la profundidad de la piscina. No se permite la construcción de trampolines con alturas superiores a los 3,00 m en las piscinas públicas.

Artículo 450. Lavatorios para pies. - Los lavatorios para pies pueden ser localizados de dos maneras y en tal forma que los bañistas obligadamente tengan que pasar por ellos después de las duchas y servicios sanitarios.
a) A la entrada de la piscina, forzando al bañista a caminar y desinfectar sus pies. Tendrá las siguientes dimensiones mínimas: 3,00 m x 1,00 m x 0,30 m y el nivel del agua será mantenido a 0,20 m.
b) Siguiendo el perímetro de la piscina, habrá un canal de 1,00 m de ancho y 0,10m de profundidad. Los lavatorios serán mantenidos con una dosificación de cloro adecuada.

Artículo 451. Circulación Perimetral. - Rodeando a la piscina o al lavatorio, se construirá un pasillo de 1,20 m de ancho con un declive del 2% en el sentido contrario al de la piscina.

Artículo 452. Capacidad. - La capacidad máxima de las piscinas continuas y de circulación que posean un sistema de desinfección continua, será calculada en razón de cinco bañistas por cada metro cúbico de agua renovada diariamente y de 2 personas por cada m3 agua en las que carezcan de este tipo de desinfección.

Artículo 453.Carga Máxima. - La capacidad máxima de una piscina no podrá ser mayor de 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 del tablón o plataforma de lanzamientos.

Artículo 454.Vestuarios. - Los vestuarios serán separados para hombres y mujeres, bien ventilados y mantenidos en buenas condiciones higiénicas. Los pisos serán pavimentados y con suficiente declive hacia los desagües. Las paredes estarán revestidas de material liso e impermeable y los tabiques de separación, terminarán a 0,20 m antes del suelo. Los vestuarios estarán provistos de canceles individuales con llave, cuyo número corresponderá a la piscina en su carga máxima.

Artículo 455.Servicios Sanitarios. - Los servicios sanitarios, estarán localizados cerca a los vestuarios y los bañistas tendrán que pasar obligatoriamente por las duchas y lavatorios de pies, antes de reingresar a la piscina. Existirán servicios sanitarios separados para bañistas y espectadores y en ambos casos, separados para hombres y mujeres. El número de servicios sanitarios deberá guardar las siguientes proporciones mínimas:
Número de piezas sanitarias hombres mujeres: 1 inodoro por cada 60 hombres, 1 inodoro por cada 40 mujeres; 1 lavamanos por cada 60 hombres, 1 lavamanos por cada 60 mujeres; 1 ducha por cada 30 hombres, 1 ducha porcada 30 mujeres; 1 urinario por cada 60 hombres.

Artículo 456.Instalaciones Hidráulicas Sanitarias. - En general, todas las instalaciones hidráulicas sanitarias estarán localizadas en compartimentos cuyo revestimiento deberá satisfacer lo establecido en esta sección.

Artículo 457.Equipo de Limpieza. - Las piscinas dispondrán de un suficiente número de grifos para mangueras, con suficiente presión y bien ubicados para lavar diariamente corredores, vestuarios, servicios, etc.

SECCIÓN DÉCIMA QUINTA
FERIAS CON APARATOS MECÁNICOS

Artículo 458.Alcance. - Para efectos del presente cuerpo normativo se aplicarán estas disposiciones para todos aquellos que lleven a cabo sus operaciones en forma permanente o eventual y cumplirán con todas las disposiciones de este capítulo.

Artículo 459. Protecciones. - El área donde se instalen aparatos mecánicos deberá cercarse de tal forma que se impida el libre paso del público a una distancia no menor de 2,00 m medida desde la proyección vertical del campo de acción de los aparatos en movimiento hasta la cerca.

Artículo 460. Servicios sanitarios. - Las ferias con aparatos mecánicos, contarán con los servicios sanitarios móviles, que, para cada caso en particular, exija la autoridad municipal respectiva.

Artículo 461. Primeros auxilios. - Las ferias con aparatos mecánicos estarán equipadas con servicios de primeros auxilios, localizados en un sitio de fácil acceso y con señales visibles, a una distancia menor a 20,00 m.
Artículo 462.Protección contra incendios. - Las ferias con aparatos mecánicos cumplirán con los requisitos que para “locales de concentración de público”, exija en cada caso el Cuerpo de Bomberos.

Artículo 463. Estacionamientos. - Las áreas de estacionamientos para ferias con aparatos mecánicos se sujetarán a la siguiente normativa: 1 estacionamiento por 15,00 m2 de área ocupada con juegos.

Artículo 464.Instalaciones Eléctricas. - Estas instalaciones se realizarán sujetándose a las normas que para el efecto establezca la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur -ERCS-.

SECCIÓN DÉCIMA SEXTA
EDIFICACIONES DE TRANSPORTE (REFERENCIA NTE INEN 2 292)

Artículo 465.Alcance. - Esta norma establece los requisitos generales que deben cumplir los accesos a los diferentes tipos de transporte. La norma se aplica en espacios públicos privados que permitan la accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida.

Artículo 466.Los diferentes tipos de transporte terrestre y/o férreo. - 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.

Artículo 467.Requisitos específicos. - De acuerdo a los diferentes tipos de edificaciones destinadas al transporte; se deberá considerar las siguientes disposiciones específicas:
a) Transporte terrestre:

1) 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 m 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.

2) Señalización. - Ver NTE INEN 2 239. En paradas de buses, andenes y terminales terrestres debe implantarse señalización horizontal y vertical correspondiente, de acuerdo a los siguientes requisitos: En los espacios considerados para uso exclusivo de las personas con discapacidad y 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.

3) Debe colocarse la señalización vertical que establece el símbolo gráfico utilizado para informar al público que lo señalizado es accesible, franqueable y utilizable exclusivamente por personas con discapacidad y movilidad reducida, cuyas características deben cumplir con NTE INEN 2 240.

b) Transporte férreo

1) Estaciones. - En su diseño se debe considerar espacios exclusivos para personas con discapacidad y movilidad reducida en cada uno de los accesos al vehículo de transporte, cuya dimensión mínima debe ser de 1.80 m por lado y estar ubicados en sitios de fácil acceso al mismo.

2) Terminales férreos. - El diseño de los terminales férreos deben cumplir los requisitos, de accesibilidad para: rampas fijas, rampas móviles, baterías sanitarias, pasamanos y otros, que permitan la fácil circulación de las personas con discapacidad y movilidad reducida.

3) Señalización. - En estaciones y terminales férreos debe implantarse la señalización horizontal y vertical correspondiente, de acuerdo a las siguientes normas.

Los espacios considerados para uso exclusivo de las personas con discapacidad y movilidad reducida, deben estar pintados de color azul de acuerdo con NTE INEN 439, a menos que existan razones precisas para usar otros colores, incorporando el símbolo gráfico de discapacidad de acuerdo a la NTE INEN 2 240. Debe colocarse la señalización vertical que establece el símbolo gráfico utilizado para informar al público que lo señalizado es accesible, franqueable y utilizable exclusivamente por personas con

discapacidad y movilidad reducida, cuyas características deben cumplir con la NTE INEN 2 240.

SECCIÓN DÉCIMA SÉPTIMA
SOSTENIBILIDAD Y CAMBIO CLIMÁTICO

Artículo 468. Gestión de residuos de construcción. - Para prevenir la contaminación y promover un uso responsable de los recursos, se establece la obligatoriedad de:
Presentar un plan de gestión de residuos para la aprobación de permisos de construcción que se refiere a un requisito establecido en la normativa ambiental de Ecuador.
Este plan tiene como objetivo garantizar que los proyectos de construcción gestionen adecuadamente los residuos sólidos generados durante las diferentes etapas del proyecto, desde la construcción hasta la operación.
El plan debe incluir detalles como:

- Identificación de los tipos de residuos que se generarán (por ejemplo, escombros, materiales reciclables, desechos peligrosos).
- Medidas para la recolección, almacenamiento y disposición final de los residuos.
- Estrategias de reciclaje y reutilización para minimizar el impacto ambiental.
- Cumplimiento con la normativa ambiental vigente, como el Código Orgánico del Ambiente (COA).

Este documento es evaluado por las autoridades ambientales competentes, como el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica, para asegurar que el proyecto cumpla con los estándares de sostenibilidad y protección ambiental. La no entrega de esta documentación regulatoria, evita el otorgamiento de los permisos de construcción.

SECCIÓN DÉCIMA OCTAVA
MANEJO DE RIESGOS Y PREVENCIÓN DE DESASTRES

Artículo 469. Construcción en zonas de riesgo. - Para reducir la vulnerabilidad ante desastres naturales, se aplicarán las siguientes disposiciones:
Prohibición de construcciones en zonas de alto riesgo sin previa aprobación de medidas de mitigación certificadas por el GAD Municipal de Guamote.
Se deberán realizar estudios técnicos para identificar áreas propensas a desastres naturales como inundaciones, deslizamientos de tierra, terremotos, entre otros, para cualquier propuesta en zonas de riesgo.
En caso de permitir construcciones en zonas de riesgo moderado, estas deberán cumplir con estándares específicos de diseño y construcción que garanticen la seguridad estructural frente a los riesgos identificados.
Los proyectos de construcción deberán incluir medidas de mitigación, como sistemas de drenaje, muros de contención o refuerzos estructurales, para reducir el impacto de posibles desastres.
Las autoridades locales o nacionales deberán supervisar el cumplimiento de estas disposiciones y garantizar que las construcciones en zonas de riesgo se realicen de manera segura.

SECCIÓN DÉCIMA NOVENA
INCENTIVOS PARA VIVIENDA SOCIAL

Artículo 470. Estímulos para vivienda de interés social. - Para fomentar el acceso a vivienda digna, se establecen los siguientes incentivos:

- Reducción de tasas municipales para desarrolladores de vivienda social.

- Priorización en la asignación de terrenos municipales para proyectos de interés social.
- Beneficios fiscales a constructores que destinen al menos el 20% de su proyecto a vivienda social.
- Impulsar proyectos de vivienda social directamente gestionados por el Estado para garantizar acceso a grupos de menores recursos.
- Fomentar la colaboración con el sector privado para aumentar la oferta de viviendas económicas.
- Promover viviendas con tecnologías verdes y eficientes mediante subsidios o beneficios específicos.

SECCIÓN DÉCIMA NOVENA
NORMATIVA GENERAL

Artículo 471. Informe aprobatorio de finalización de construcción. - Toda edificación para entrar en uso, deberá obtener previamente el Informe aprobatorio de finalización de construcción, documento que será otorgado por la Unidad Municipal Competente, previa inspección final de la obra y una vez que se compruebe que la construcción garantiza seguridad, salubridad y ha sido ejecutada de acuerdo a los planos aprobados.

Artículo 472. Tolerancias. - A efecto del control de las normas aplicables a una construcción en particular, se admitirá una tolerancia de hasta el 5 %, respecto de los valores máximos y mínimos correspondientes, establecidos en la presente ordenanza; exclusivamente para el área mínima y frente mínimo. Esta tolerancia no entrará en vigencia cuando afectará a terceros o áreas de reserva municipal, o modifique los atributos de la zonificación.

Artículo 473. Acabado de fachadas. - Todas las fachadas visibles (incluidas culatas) al momento de la conclusión de la obra de una edificación deberán tener un terminado al menos con enlucido.

Artículo 474. Retiros hacia vías no planificadas. - En todos los casos en el suelo urbano, para el emplazamiento de edificaciones con frente a vías de segundo y tercer orden existentes que no cuentan con planificación específica; independientemente de su sección, se deberá respetar un retiro de 5 m medido desde el eje la vía.

Artículo 475. Retiros hacia vías rurales. - Para los casos de la edificación en suelo rural, a los retiros establecidos por la normativa municipal según el Polígono de Intervención Territorial correspondiente, se deberán adicionar los márgenes de protección y derechos de vías establecidos por el nivel de gobierno competente.

TITULO QUINTO

DEL RÉGIMEN SANCIONADOR

CAPÍTULO I

DEL RÉGIMEN SANCIONADOR

SECCIÓN PRIMERA

PROHIBICIONES PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, EDIFICACIONES O CONSTRUCCIONES

Artículo 476.Prohibiciones. - Quienes ejecuten cualquier tipo de obra de infraestructura, edificación o construcción, deberán acogerse a las siguientes prohibiciones:
1) Dejar las culatas de las edificaciones sin enlucir ni pintar.
2) Dejar los aleros de las edificaciones sin ningún sistema de recolección de aguas lluvias.
3) Ocupar la edificación sin contar con el Certificado de habitabilidad.
4) Colocar elementos aéreos no autorizados, estos pueden ser: marquesinas, viseras y todo elemento que se coloque en la fachada de la edificación, excepto los regulados por la ordenanza correspondiente.
5) Depositar cualquier material de construcción o escombros en vías y espacios públicos sin autorización de la unidad administrativa competente de acuerdo a la Estructura Orgánica funcional.
6) Construir rampas y obstáculos que impidan la libre circulación peatonal y vehicular.
7) Abrir ventanas laterales en construcciones que se encuentren adosadas a los predios colindantes.
8) Impedir u obstaculizar a los técnicos o funcionarios del Gobierno Municipal la inspección de una edificación.
9) Ejecutar una obra de infraestructura, edificación o construcción con el permiso de construcción caducado por más de 30 días o revocatoria del permiso previa notificación de la Unidad Municipal Competente.
10) Realizar desbanques, movimientos de tierra o rellenos sin los correspondientes permisos municipales.
11) Provocar roturas de pavimentos, vías o infraestructuras de carácter y servicio público sin autorización del Gobierno Municipal.
12) Realizar obras de demolición sin el correspondiente permiso del gobierno Municipal.
13) Edificar cubiertas con caídas de agua lluvia hacia los colindantes laterales en edificaciones continuas.
14) Eludir los Directores de las obras sus obligaciones que se encuentran establecidas en esta ordenanza.
15) Ejecutar una obra de infraestructura, edificación o construcción sin contar con los planos aprobados y permiso de construcción; aun cuando se ajuste a las determinantes de uso y ocupación y las normas de arquitectura establecidas en esta ordenanza.
16) Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción sin acatar lo establecido en los planos aprobados.
17) Ejecutar una obra de infraestructura, edificación o construcción sin contar con los planos aprobados y el permiso de construcción; Y que no se ajuste a las determinantes de uso y ocupación y las normas de arquitectura establecidas en esta ordenanza.
18) Ejecución de obras de infraestructura, edificación o construcción que se realicen sin el permiso de construcción que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.
19) Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso.
20) Falsificar o alterar documentos habilitantes para la edificación y el fraccionamiento.
21) Intervenir en áreas de protección, márgenes de ríos y quebradas y fuentes de agua.

SECCIÓN SEGUNDA
CLASIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES

Artículo 477. Infracciones leves. – Se constituyen en infracciones leves aquellas acciones que incurran en las prohibiciones establecidas en las PROHIBICIONES PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, EDIFICACIONES O CONSTRUCCIONES de esta ordenanza, comprendidas entre el numeral 1 al 17.

Artículo 478. Infracciones graves. – Se constituyen en infracciones graves aquellas acciones que incurran en las prohibiciones establecidas en las PROHIBICIONES PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, EDIFICACIONES O CONSTRUCCIONES de esta ordenanza, comprendidas entre el numeral 18 al 20.

SECCIÓN TERCERA
SANCIONES

Artículo 479. Sanciones. - Las siguientes sanciones serán impuestas a quien o quienes incurran en las infracciones leves o graves establecidas en la presente ordenanza.

Artículo 480. Sanciones a las infracciones leves. - Las infracciones leves serán sancionadas con multa desde el 10% de un salario básico unificado de los trabajadores en general hasta 50 salarios básicos unificados de los trabajadores en general y deberán ejecutar el acto de remediación según la siguiente tabla.

Infracción	Sanción	
	Monto de la multa	Acto de remediación
Dejar las culatas de las edificaciones sin enlucir ni pintar	30% de un salario básico unificado de los trabajadores en general	Enlucido y pintado de las culatas
Dejar los aleros de las edificaciones sin ningún sistema de recolección de aguas lluvias.		Incorporación de un sistema de recolección de aguas lluvias
Ocupar la edificación sin contar con el Certificado de habitabilidad.		Obtención del respectivo certificado de habitabilidad
Colocar elementos aéreos no autorizados, estos pueden ser: marquesinas, viseras y todo elemento que se coloque en la fachada de la edificación, excepto los regulados por la ordenanza correspondiente.		Retiro de los elementos que producen la infracción
Depositar cualquier material de construcción o escombros en vías y espacios públicos sin autorización de la unidad administrativa competente de acuerdo a la Estructura Orgánica funcional.		Retiro de los materiales de construcción o escombros que producen la infracción
Construir rampas y obstáculos que impidan la libre circulación peatonal y vehicular.		Derrocamiento de los elementos que producen la infracción
Abrir ventanas laterales en construcciones que se encuentren adosadas a los predios colindantes		Cierre de los vanos que producen la infracción
Impedir u obstaculizar a los técnicos o funcionarios del Gobierno Municipal la inspección de una edificación		
Ejecutar una obra de infraestructura, edificación o construcción con el permiso de construcción caducado por más de 30 días o revocatoria del permiso previa notificación de la Dirección de Control y Territorio		Renovación del permiso de construcción de la obra motivo de la infracción

Realizar desbanques, movimientos de tierra o rellenos sin los correspondientes permisos municipales.	50% de un salario básico unificado de los trabajadores en general	Obtención de los permisos correspondientes
Provocar roturas de pavimentos, vías o infraestructuras de carácter y servicio público sin autorización del Gobierno Municipal.		Restablecimiento del estado original de la infraestructura afectada.
Realizar obras de demolición sin el correspondiente permiso del gobierno Municipal.		Obtención de los permisos correspondientes
Edificar cubiertas con caídas de agua lluvia hacia los colindantes laterales en edificaciones continuas		Modificación las caídas de agua lluvia que producen la infracción
Eludir los Directores de las obras sus obligaciones establecidas en esta ordenanza.		
Ejecutar una obra de infraestructura, edificación o construcción sin contar con los planos aprobados y permiso de construcción; aun cuando se ajuste a las determinantes de uso y ocupación y las normas de arquitectura establecidas en esta ordenanza.	40% por ciento de la avalúo de la obra que es materia de la infracción ejecutada a la fecha de inicio del juzgamiento y calculada en base al metro cuadrado de construcción comercial actualizado por parte de la Dirección de Obras Públicas. El valor mínimo de la multa será el 10% de un salario básico unificado de los trabajadores en general y el máximo será de cincuenta salarios básicos unificados de los trabajadores en general, conforme establece el artículo 114 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo.	Legalización de la obra de infraestructura, edificación o construcción que produce la infracción
Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción sin acatar lo establecido en los planos aprobados.	20% por ciento del avalúo de la obra que es materia de la infracción ejecutada a la fecha de inicio del juzgamiento y calculada en base al metro cuadrado de construcción comercial actualizado por parte	Actualización de los planos aprobados siempre y cuando las obras de infraestructura, edificación o construcción materia de la infracción se acoten a las determinantes de uso y ocupación y las normas de

	de la Dirección de Obras Públicas. El valor mínimo de la multa será el 10% de un salario básico unificado de los trabajadores en general y el máximo será de cincuenta salarios básicos unifica cados de los trabajadores en general, conforme establece el artículo 114 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo.	arquitectura establecidas en esta ordenanza; caso contrario se demolerá la obra que es materia de la infracción.
Ejecutar una obra de infraestructura, edificación o construcción sin contar con los planos aprobados y el permiso de construcción; Y que no se ajuste a las determinantes de uso y ocupación y las normas de arquitectura establecidas en esta ordenanza	50% por ciento de la avalúo de la obra que es materia de la infracción ejecutada a la fecha de inicio del juzgamiento y calculada en base al metro cuadrado de construcción comercial actualizado por parte de la Dirección de Obras Públicas. El valor mínimo de la multa será el 10% de un salario básico unificado de los trabajadores en general y el máximo será de cincuenta salarios básicos unificados de los trabajadores en general, conforme establece el artículo 114 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo.	Demolición de la obra de infraestructura, edificación o construcción que es materia de la infracción

Artículo 481.Sanciones a las infracciones graves. - Las infracciones graves serán sancionadas con multa de entre cincuenta y cien salarios básicos unificados de los trabajadores en general con el acto de remediación establecido en el siguiente cuadro.

Infracción	Sanción	
	Monto de la multa	Acto de remediación
Ejecución de obras de infraestructura, edificación o construcción que se realicen sin el permiso de construcción que supongan un riesgo para la integridad física de las personas	50 salarios básicos unificados de los trabajadores en general	Demolición de la obra que es materia de la infracción y fijación de otras medidas urgentes, a costa del infractor.
Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso.	50 salarios básicos unificados de los trabajadores en general	
Falsificar o alterar documentos habilitantes para la edificación y el fraccionamiento.	50 salarios básicos unificados de los trabajadores en general	

Artículo 482. Reincidencia en la infracción.- De continuarse por parte de los propietarios y/o profesionales con la ejecución de obras en forma ilegal, el funcionario municipal encargado de llevar el procedimiento de juzgamiento solicitará se proceda con la actualización del informe del avalúo practicado por la Dirección de Obras Públicas, para formular la correspondiente sanción por reincidencia, sin perjuicio que en caso de haberse emitido la resolución por la anterior infracción se proceda a iniciar otro proceso por la nueva infracción cometida.

Artículo 483. Sujetos de sanción. - Las sanciones contempladas en la presente Ordenanza se impondrán tanto al propietario del inmueble o apoderado de ser el caso, quien será el responsable de las acciones efectuadas con relación a la edificación realizada, así como al profesional a cargo de la dirección técnica de la obra.

Artículo 484. Legalización. - Para legalizarla una construcción se deberá seguir el proceso administrativo regular para la aprobación de planos y permisos de construcción; las obras deberán sujetarse a las normativas arquitectónicas y urbanísticas que hubiere lugar y se realizarán las modificaciones necesarias para su cumplimiento. La imposibilidad constructiva para solucionar la infracción no constituirá justificativo para legalizar la edificación, en cuyo caso las áreas que no pudieren regularizarse deberán ser demolidas.
El incumplimiento de esta disposición motivará la suspensión definitiva de la obra, la caducidad de la licencia y el derrocamiento de lo ilegalmente construido.

Artículo 485. Obligaciones de los Directores de la obra. - Son obligaciones del Director Técnico de la obra:
a) Tener la titulación profesional de Arquitecto o Ingeniero Civil según corresponda y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesional.
b) Dirigir y garantizar la ejecución de la obra de acuerdo al proyecto aprobado por la Municipalidad.

c) Mantener el libro de obra y los registros técnicos del avance diario de los trabajos ejecutados, de ser el caso. Informar a la Municipalidad si se desiste la dirección técnica de la obra.
d) Tramitar el certificado de habitabilidad y la devolución de las garantías de fiel cumplimiento, en la Municipalidad.
e) Notificar a la Municipalidad, si desisten la dirección técnica de la obra, caso contrario se asumirá que la están dirigiendo, y por tanto serán responsables de las acciones que, hasta la fecha de entrega de la notificación a la Municipalidad, se hayan realizado en el predio.

Artículo 486. Demoliciones. - La Unidad Municipal Competente podrá solicitar al departamento o unidad competente inicie el proceso contravencional para efectuar la demolición inmediata de un inmueble que esté comprendido en los siguientes casos, una vez se haya cumplido con el debido proceso:

a) Si el espacio ocupado es necesario para la realización de obras de beneficio e interés público con ocupación inmediata, como apertura y/o ensanchamiento de vías; construcción de parques, plazas, ejecución de obras de canalización; instalación de matrices de agua potable, redes telefónicas, redes de instalaciones eléctricas, etc.
b) Aunque se encuentre en línea de fábrica, pero que amenace ruina y constituya un peligro inminente para los transeúntes o sus ocupantes;
c) Las obras que hayan sido realizadas sin la debida autorización y que atenten al ornato de la ciudad, y que están fuera de línea de fábrica o que el espacio ocupado por ellos sea necesario de acuerdo a lo indicado en el literal b) de este artículo.
d) Cuando una edificación se encuentre abandonada, generando inseguridad, mal aspecto y falta de higiene en el sector, siempre que no se encuentre catalogada dentro del inventario de patrimonio cultural, en tal caso se actuará en función de la normativa respectiva.
El costo que represente la intervención se realizará a costa del infractor para lo cual mediante el debido proceso por la autoridad competente emitirá título de crédito en base al informe del valor con su respectivo desglose que será presentado por la Dirección de Obras Públicas y el plazo en el que deberá proceder a su cancelación, para lo que se procederá por parte del departamento financiero a la notificación respectiva, sin perjuicio de aplicar procesos coactivos.

SECCIÓN CUARTA

EXENCIONES

Artículo 487. Exenciones. - Quedan exentas de aplicación de las sanciones estipuladas en la presente ordenanza las alteraciones menores que supongan modificaciones de vanos (ventanas) y superficies internas de locales que por la nueva ubicación de tabiquerías y vanos no superen el 10 % de las áreas originalmente aprobadas siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:
a) Las paredes (tabiquerías) que no deben cumplir una función de soporte estructural.
b) Los locales adyacentes que resulten afectados por la modificación efectuada no perderán las condiciones mínimas de habitabilidad de los mismos en cuanto a soleamiento y ventilación, y respetarán en todo caso las dimensiones y áreas mínimas permitidas.
c) Por ningún motivo la intervención supondrá el cambio de uso del local ni la alteración de las normativas arquitectónicas.

SECCIÓN QUINTA

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR

Artículo 488. Acto administrativo de inicio. - Las infracciones tipificadas en la presente ordenanza serán investigadas, procesadas y juzgadas de conformidad al COA EN LA QUE SE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR, PARA LA INVESTIGACIÓN Y JUZGAMIENTO DE INFRACCIONES CONSIDERADAS EN LAS ORDENANZAS EXPEDIDAS POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUAMOTE, y las normas que para el efecto contempla el Código Orgánico Administrativo.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Las actividades económicas que no se encuentren reguladas en los cuadros de los usos específicos del suelo podrán ser actualizadas por la Dirección de Planificación Cantonal y deberán ser incluidas en una de las tipologías existentes y ser puestas en consideración del Concejo Municipal para su ratificación.

SEGUNDA: Constituyen parte integrante del Plan de Uso y Gestión de Suelo los anexos correspondientes incluidos en este cuerpo normativo.

TERCERA: El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guamote, en el marco de la leyes nacionales vigentes y lineamientos estratégicos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal y el Plan de Uso y Gestión de Suelo, promoverá, diseñará y aplicará en forma prioritaria y progresiva normativas e instrumentos operativos para el incentivo y en reciprocidad a la conservación en áreas de alto valor ecológico ambiental, agro productivo (agricultura familiar campesina) y cultural - arqueológico; con la finalidad de fomentar y garantizar la protección y la conservación del patrimonio natural y cultural, fortalecer la seguridad y soberanía alimentaria y crear territorios resilientes.

CUARTA: De manera general en suelo urbano y rural se podrá edificar viviendas en lotes producto de fraccionamientos realizados previo a la aprobación de esta ordenanza, en lotes o parcelas agrícolas cuya área sea al menos el 90% del tamaño mínimo de lote establecido para cada Polígono de Intervención Territorial; siempre y cuando cumplan con los otros requisitos en cuanto a uso y ocupación de suelo y las normas de arquitectura de esta ordenanza.

QUINTA: Para el caso de particiones hereditarias y donaciones se permite por una sola vez el fraccionamiento de lotes y parcelas agrícolas por debajo de la superficie mínima establecida en esta ordenanza, siempre y cuando: en el suelo rural, la parcela agrícola propuesta tenga un área y frente igual o mayor al 90% del lote y frente establecidos como mínimos en el Polígono de Intervención Territorial correspondiente; y en el suelo urbano, el lote tenga un área y frente igual o mayor al 90% del lote y frente establecidos como mínimos en el Polígono de Intervención Territorial correspondiente.

SEXTA: En los suelos categorizados como urbanos se podrá edificar viviendas sobre suelos que presenten pendientes entre el 30% y el 40%; siempre y cuando los lotes motivo de la petición formen parte de un tramo de manzana consolidado; este particular será

verificado en sitio por técnicos de la Unidad Municipal competente que deberá emitir un informe afirmativo o negativo. Para los casos en que se obtiene un informe favorable; para la aprobación del proyecto se deberá adjuntar un estudio de mecánica de suelos que establezcan la capacidad portante del suelo y un diseño estructural; en los dos casos con firma de responsabilidad de profesionales expertos competentes en el área.

SÉPTIMA: En los casos de fuerza mayor (personas con discapacidad o con enfermedades catastróficas) y que por su condición económica requieren enajenar sus lotes y/o parcelas agrícolas; o, requiere edificar una vivienda y su única propiedad se encuentra fuera de ordenación; el Concejo Municipal podrá excepcionalmente autorizar ya sea el fraccionamiento y/o enajenación del lote o parcela; o, la edificación de una vivienda, previo informe favorable de la Unidad Municipal Competente. Para el efecto presentarán las certificaciones respectivas de trabajadora social y ministerio de salud. Estas edificaciones no podrán ser vendidas o transferidas (salvo por herencia), hasta 4 años después de su aplicación.

OCTAVA: A fin de garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad, seguridad y confort, de las edificaciones y los predios en el Cantón, todos los proyectos de arquitectura públicos y privados que se emplacen en ellos, se sujetarán a las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo que se incluyen en esta ordenanza; normas que podrán ser modificadas vía Resolución Administrativa atendiendo las necesidades de la gestión del suelo; con informes debidamente sustentados emitidos conjuntamente por la Dirección de Planificación Cantonal y la Unidad Municipal competente.

NOVENA: Para los Certificados de Afectación y Licencias Urbanísticas, Planos y Permisos de Construcción expedidos con anterioridad a la presente ordenanza se establecen los siguientes periodos de vigencia:
a) Para Certificados de Afectación y Licencias Urbanísticas tres meses.
b) Para Planos de Anteproyectos Arquitectónicos seis meses.
c) Para Planos Arquitectónicos Aprobados dos años.
d) Para Permisos de Construcción un año.

DÉCIMA: Los usos referidos a actividades extractivas de áridos y pétreos que se realizan en las márgenes de ríos y quebradas quedan prohibidas en aquellas zonas en las que estos cursos de agua intersecan con zonas de susceptibilidad alta o muy alta a fenómenos de remoción de masas, sin perjuicio de lo establecido en la Ordenanza legisladas dentro del Municipio

DÉCIMA PRIMERA: Para los anteproyectos y proyectos de urbanización expedidos con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza, de no haberse efectuado y continuado los trámites de las mismas o no haber iniciado la ejecución de obras conforme a las aprobaciones, se procederán con la respectiva notificación a los promotores o propietarios y serán dadas de baja del archivo municipal.

DÉCIMO SEGUNDA: Para cualquier trámite municipal, cuya intervención sea de la mano de un profesional, este deberá previamente estar registrado en la base de datos de la municipalidad, para su efecto, deberá presentar los siguientes documentos:

- Cédula de ciudadanía y/o pasaporte y certificado de votación vigentes.
- Copia simple a colores del título profesional de tercer nivel o cuarto nivel según el caso.

- Impreso del certificado del registro de título profesional de tercer nivel o cuarto nivel (según el caso) actualizado a la fecha, de la página del ente competente Senescyt.
- Certificado de no adeudar al municipio vigente.
- Copia del pago de patente municipal (para los profesionales que se encuentran registrados con el RUC dentro de la circunscripción cantonal).

El registro tiene una validez de 1 año a partir de la fecha de su último registro, mismo que para cualquier trámite deberá estar vigente, caso contrario, deberá volver a registrar y actualizar sus datos.

DÉCIMO TERCERA: De acuerdo a lo establecido en el artículo 323 de la Constitución de la República del Ecuador se prohíbe la confiscación de predios de propiedad privada, excepto los casos en los cuales se realicen procesos de expropiación o imposición de servidumbres para la ejecución de proyectos realizados por la municipalidad. Las actas de socialización de proyectos viales u obras que ejecute el GADMCG, deberán contar con las firmas de los propietarios o posesionarios aceptando la afectación lo cual será incorporado al expediente que corresponda.

DÉCIMO CUARTA: De acuerdo a lo señalado en el artículo 11 del RLOOTUGS, artículo 4 del Decreto Ejecutivo 445, de 05 de noviembre del 2024 y publicado en el registro oficial el 06 de noviembre del 2024 y la Disposición Transitoria Única de la Ordenanza que contiene la ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUAMOTE DE LA PROVINCIA DE CHIMBORAZO, que fue aprobada en segundo debate por el concejo municipal el 05 de noviembre del 2024, la presente ordenanza deberá incorporarse a la ordenanza que contiene la Actualización del PDOT, en un solo instrumento técnico normativo, con el fin de que el uso del suelo esté de acuerdo con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial con enfoques de sostenibilidad definidos para el cantón Guamote; en este sentido, se hace totalmente necesario que el PDOT cuente con instrumentos complementarios (PUGS) de planificación que haga realidad las decisiones de la política pública de planificación y de ordenamiento del territorio que sobre todo definan entre otros: la clasificación del suelo, zonificaciones, usos, tratamientos y aprovechamientos así como un estado de situación del sistema vial, equipamientos, predios municipales, entre otros establecidos por la normativa aplicable.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - En doce meses contados desde la aprobación de la presente ordenanza el Alcalde/sa mediante resolución administrativa deberá regular los requisitos y procedimientos para el licenciamiento urbanístico de la habilitación de suelo, la edificación y el régimen de propiedad horizontal.

SEGUNDA. - En doce meses contados desde la vigencia de la presente ordenanza, la Dirección de Planificación Cantonal de manera coordinada con otras dependencias municipales deberá elaborar los procedimientos y metodologías para la implementación de los instrumentos de gestión incluidos dentro del PUGS.

TERCERA. - En doce meses contados desde la vigencia de la presente ordenanza, el Concejo Municipal de manera coordinada con otras dependencias municipales deberá

codificar y ajustar todas las normas referidas al ordenamiento territorial; uso, ocupación y gestión del suelo acorde a lo establecido en los instrumentos de planificación vigentes.

CUARTA. - En todas las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, y que se hallen ya construidas o en proceso de construcción, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas dichas actuaciones urbanísticas. Igual tratamiento tendrá las urbanizaciones aprobadas hasta un año antes de la vigencia de esta Ordenanza y que todavía no se han construido.

QUINTA. – Se ratifica la resolución de las vías de San Juan, la cual fue aprobada en el año 2016. Esto garantizará la coherencia y continuidad de la planificación urbana en esta área.

SEXTA. - Durante el período de los próximos tres (3) años, los desarrolladores inmobiliarios que se dediquen exclusivamente a la construcción de proyectos de vivienda social podrán acceder a los siguientes incentivos fiscales y financieros:
Estarán exentos del pago de tasas por permisos de construcción, mientras sus proyectos sean clasificados como vivienda social.
Los predios destinados exclusivamente a la construcción de vivienda social tendrán una reducción del 50% en el impuesto predial por un período de tres (3) años tras la aprobación del proyecto.

El GAD cantonal garantizarán en coordinación con los desarrolladores inmobiliarios, la dotación de servicios básicos (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y vías de acceso) en los terrenos donde se desarrollen estos proyectos.
Aquellos desarrolladores que integren tecnologías sostenibles, como el uso de paneles solares o sistemas de recolección de agua pluvial, entre otros, podrán recibir una bonificación de incentivos adicionales gestionados por el GAD Cantonal.

El GAD Cantonal será responsable de verificar que los proyectos cumplan con los requisitos establecidos y de emitir informes periódicos a la comunidad para garantizar transparencia en el uso de los recursos y los incentivos otorgados.

SÉPTIMA. – Para el registro profesional, se deberá emitir una tasa de inscripción o registro municipal previo al informe financiero.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA. - Deróguese los artículos de los instrumentos de ordenamiento territorial, planeación y gestión territorial que entren en contraposición con lo establecido en esta ordenanza. Los artículos que no entren en contraposición seguirán vigentes considerando lo establecido en la disposición transitoria tercera.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal, Registro Oficial y en la página web de la Institucional.

Dada, en la sala de sesiones del concejo municipal de Guamote a los veinte y cinco días del mes de marzo de 2025.

Firmado electrónicamente por:
SEGUNDO MIGUEL
MARCATOMA LEMA

Firmado electrónicamente por:
JOSE FRANKLIN
MORENO PILAMUNGA

Miguel Marcatoma Lema
ALCALDE DEL GADMC-G

Abg. Franklin Moreno Pilamunga
SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO DEL GADMCG

CERTIFICO: Que **LA ORDENANZA QUE CODIFICA Y ALINEA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN GUAMOTE AL PDOT**, Fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guamote en las fechas señaladas; en primer Debate en Sesión Extraordinaria del 24 de marzo del 2025; y, en segundo debate en Sesión ordinaria del 25 de marzo del 2025. **CERTIFICO. -**

Firmado electrónicamente por:
JOSE FRANKLIN
MORENO PILAMUNGA

Abg. Franklin moreno Pilamunga
SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO DEL GADMCG

Una vez que la presente ORDENANZA QUE CODIFICA Y ALINEA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN GUAMOTE AL PDOT, ha sido conocida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guamote, en las fechas señaladas; y de conformidad a lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Cantón, en tres ejemplares, a efecto de su sanción legal.- CUMPLASE.-

Guamote 28 de marzo del 2025

Firmado electrónicamente por:
JOSE FRANKLIN
MORENO PILAMUNGA

Abg. Franklin moreno Pilamunga
SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO DEL GADMCG

ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON GUAMOTE.- Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado **LA ORDENANZA QUE CODIFICA Y ALINEA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN GUAMOTE AL PDOT**, y reúne todos los requisitos legales, de conformidad con lo establecido en el art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente Ordenanza y dispongo su promulgación y publicación, de conformidad con lo establecido en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el dominio web institucional www.gadguamote.gob.ec, y Registro Oficial a efecto de su vigencia y aplicación legal.- EJECÚTESE.- NOTIFÍQUESE Y CUM PLASE.-

Guamote 28 de marzo del 2025.

Firmado electrónicamente por:
SEGUNDO MIGUEL MARCATOMA LEMA

Miguel Marcatoma Lema
ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CANTÓN GUAMOTE

CERTIFICACIÓN. –

SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUAMOTE.- proveyó y firmó la Ordenanza que antecede el Sr. Miguel Marcatoma Legal, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guamote, en la fecha señalada. LO CERTIFICO.-

Guamote 28 de marzo del 2025.

Firmado electrónicamente por:
JOSE FRANKLIN MORENO PILAMUNGA

Abg. Franklin Moreno Pilamunga
SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO DEL GADMCG

Pucará ALCALDÍA 2023- 2027

Adrián BERREZUETA ALCALDE

OFICIO No. 00225-AL-GADMP-2025
Pucará, 02 de octubre del 2025

Magister.
Jaqueline Vargas Camacho.
DIRECTORA DEL REGISTRO OFICIAL - E.
Quito.

De mis consideraciones:

A nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado de Pucará, reciba un cordial y afectuoso saludo, a la vez nuestros mayores deseos de éxitos en sus funciones diarias.

Por medio del presente, me permito solicitar de la manera más comedida autorice a quien corresponda se realice la publicación de una FE DE ERRATAS a fin de corregir un error emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado de Pucará en el Registro Oficial Edición Especial N° 458 de fecha 31 de julio de 2025.

En tal sentido: donde dice **Art. 8**
Literal b) Los usuarios que pertenecen a la Empresa CENTROSUR se regirán bajo el siguiente pliego tarifario:

CATEGORÍAS	TARIFA
RESIDENCIAL	TRB = CF + 0.017825 KWh
COMERCIAL	TRB = CF + 0.021786 KWh
INDUSTRIAL	TRB = CF + 0.023766 KWh
INSTITUCIONAL	TRB = CF + 0.021786 KWh

Debe decir lo siguiente:

Art. 8
Literal b) Los usuarios que pertenecen a la Empresa CENTROSUR se regirán bajo el siguiente pliego tarifario:

CATEGORÍAS	TARIFA
RESIDENCIAL	TRB = CF + 0.012000 KWh
COMERCIAL	TRB = CF + 0.012960 KWh
INDUSTRIAL	TRB = CF + 0.013440 KWh
INSTITUCIONAL	TRB = CF + 0.012960 KWh

Agradezco la atención que se sirva dar a la presente y aprovecho la oportunidad para expresarle mis sentimientos de consideración y estima.

Atentamente:

Firmado electrónicamente por:
ADRIAN GUSTAVO BERREZUETA BARRETO
Validar únicamente con FirmaEC

Arq. Adrián Gustavo Berrezueta Barreto.
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PUCARÁ

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

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.