

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN SANTIAGO DE PÍLLARO**

**ORDENANZA QUE APRUEBA LA
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE
DESARROLLO Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y
GESTIÓN DEL SUELO**

**ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
DEL CANTÓN SANTIAGO DE PÍLLARO**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce al Ecuador como Estado constitucional de derechos y de justicia, esto es que la Constitución, además de regular la organización del poder y las fuentes del Derecho, genera de modo directo derechos y obligaciones inmediatamente exigibles, su eficacia ya no depende de la interposición de ninguna voluntad legislativa, sino que es directa e inmediata.

La Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, y la Ley Orgánica de Uso y Gestión de Suelo, determinan que los gobiernos municipales deben ejercer su competencia exclusiva de planificar el desarrollo y el ordenamiento territorial, así como controlar el uso y ocupación del suelo, para lo cual debe contar con la participación activa y organizada de la ciudadanía por intermedio de sus representantes.

En los componentes de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se deben priorizar todos aquellos aspectos que son de trascendencia para el desarrollo Cantonal, por ello es necesario que la planificación guarde armonía y coherencia con la planificación de los distintos niveles de gobierno a fin de asegurar que todas las instituciones desarrollen sus actividades en la misma orientación y evitar la dispersión o duplicación de recursos, en el marco de las competencias y atribuciones de cada nivel de gobierno.

Es competencia privativa de los gobiernos municipales la regulación del uso y ocupación del suelo, en cuyo caso los demás niveles de gobierno deben respetar esas decisiones municipales, las que deben gozar de legitimidad expresada a través de los espacios de participación ciudadana como es el caso del Consejo Cantonal de Planificación.

Una adecuada y eficaz planificación del desarrollo, que goce de legitimidad expresada por los distintos actores sociales, son de mucha trascendencia local; sin embargo, esa participación ciudadana debe ser ordenada y organizada para evitar confusiones y caos, acorde con la realidad cantonal, en cuyo propósito se hace indispensable expedir normas regulatorias locales, con base en la normativa constitucional y legal aplicable al caso concreto.

En contexto la propuesta del proyecto de ordenanza se basa en que, todo instrumento de planificación debe estar encaminada a dar soluciones asentadas a la

realidad territorial, coherente, que permita a una gestión eficiente del territorio, con una visión de la alcaldía de llevar al cantón Santiago de Pillaro a una ciudad del milenio.

Los múltiples requerimientos de la ciudadanía, para que se viabilice y solucione inconvenientes en las subdivisiones, urbanas y rurales, construcciones, usos de suelo; por particularidades no contempladas dentro de la ordenanza que se han venido dando, se presenta la propuesta del proyecto de ordenanza desde la parte técnica para una mejor aplicación.

Es obligación de la Dirección de Planificación, mejorar día a día la atención a la ciudadanía, a través de procesos claros con mucho apego a las distintas normativas, de esta manera se presenta la actual propuesta, para que el concejo, en ejercicio de sus competencias exclusivas, conozca y se realice los procedimientos determinados en la LOOTUGS, en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana y en el Sistema Cantonal de Participación Ciudadana, para su tratamiento y aprobación.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante la Constitución) señala: El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada. (...) La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución. (...) Los recursos naturales no renovables del territorio del Estado pertenecen a su patrimonio inalienable, irrenunciable e imprescriptible;

Que, el artículo 3, numeral 1, Ibídem, señala que son deberes primordiales del Estado, garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes; y además, en los numerales 5 y 6 establecen como deberes primordiales del Estado: "Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza para acceder al buen vivir"; y, "Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.";

Que, el numeral 6 del artículo 3 de la Constitución, establece que: "es deber primordial del Estado promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización".

Que, el artículo 14 de la Constitución determina que, se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*.

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

Que, el artículo 32 de la Constitución determina que, la salud es un derecho que garantiza el Estado, cuya realización se vincula al ejercicio de otros derechos, entre ellos el derecho al agua, la alimentación, la educación, la cultura física, el trabajo, la seguridad social, los ambientes sanos y otros que sustentan el buen vivir. El Estado garantizará este derecho mediante políticas económicas, sociales, culturales, educativas y ambientales; y el acceso permanente, oportuno y sin exclusión a programas, acciones y servicios de promoción y atención integral de salud.

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

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

Que, el numeral 2 del artículo 225 de la Constitución determina que los organismos que comprenden el sector público, se encuentran incluidas las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado;

Que, el artículo 226 de la Constitución consagra que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución,

Que, el artículo 227 de la Constitución establece que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige, entre otros, por los principios de eficiencia, calidad, coordinación y participación.

Que, el artículo 238 de la Constitución, los gobiernos autónomos descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera, en tanto que el artículo 240 Ibidem reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados el ejercicio de la facultad legislativa en el ámbito de sus competencias y su jurisdicción territorial, con lo cual los concejos cantonales están investidos de capacidad jurídica para dictar normas de interés y aplicación obligatoria dentro de su jurisdicción.

Que, el artículo 241 de la Constitución dispone que: “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.”;

Que, la Constitución en el numeral 6 del artículo 261 establece que: “El Estado central tendrá competencias exclusivas sobre: las políticas de educación, salud, seguridad social, vivienda. (...)”

Que, el artículo 266 de la Constitución dispone que, en materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal, “En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”.

Que, en los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución, en concordancia con el artículo 55, literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), se establece que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de lo que determine la ley: “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;” y, “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”;

Que, el artículo 275 de la Constitución establece que: “La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente. (...)”;

Que, el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: “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 artículo 375 de la Constitución manifiesta que: “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas

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

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

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

Que, el artículo 390, de la Constitución señala: Los riesgos se gestionarán bajo el principio de descentralización subsidiaria, que implicará la responsabilidad directa de las instituciones dentro de su ámbito geográfico. Cuando sus capacidades para la gestión del riesgo sean insuficientes, las instancias de mayor ámbito territorial y mayor capacidad técnica y financiera brindarán el apoyo necesario con respeto a su autoridad en el territorio y sin relevarlos de su responsabilidad;

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

Que, el literal c) del artículo 54 del COOTAD, señala que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, “Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales (...)”;

Que, el artículo 55 del COOTAD, señala como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal sin perjuicio de otras que determine la ley; a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; que además, debe delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas; preservando y garantizando el acceso de las personas a su uso; en concordancia con las disposiciones del artículo 67 del mismo cuerpo legal;

Que, el literal x) del artículo 57 en concordancia con el literal y) del artículo 87 del COOTAD, determina que, al concejo municipal y metropolitano, les corresponde: “Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.”;

Que, el literal c) del artículo 84 del COOTAD señala que son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: “Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales (...)”;

Que, el literal y) del artículo 87 del COOTAD establece que al concejo metropolitano le corresponde: “Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;

Que, el artículo 140 del COOTAD señala que: “La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley. Los Municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, 4 colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial (...)”;

Que, el artículo 147 del COOTAD establece que: “El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable

dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad (...);

Que, en el artículo 323 del COOTAD se determina que: “El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello (...);”

Que, el Comité de Gestión de Calidad del Servicio y Desarrollo Institucional en reunión celebrada el 12 de septiembre de 2019, aprobó el manual de procedimiento de cambio de uso de suelo.

Que, el Código Orgánico Administrativo en su artículo 128, reconoce: “Acto normativo de carácter administrativo. Es toda declaración unilateral efectuada en ejercicio de una competencia administrativa que produce efectos jurídicos generales, que no se agota con su cumplimiento y de forma directa”.

Que, el Código Orgánico Administrativo en su artículo 130, señala: “Competencia normativa de carácter administrativo. Las máximas autoridades administrativas tienen competencia normativa de carácter administrativo únicamente para regular los asuntos internos del órgano a su cargo, salvo los casos en los que la ley prevea esta competencia para la máxima autoridad legislativa de una administración pública”.

Que, el Libro I y Título del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas contiene la Planificación del desarrollo, el Ordenamiento territorial y la Política Pública;

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

Que, el artículo 28 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que los Consejos de Planificación se constituirán y organizarán mediante

acto normativo del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado; y, estarán integrados por: "1. La máxima autoridad del ejecutivo local, quien convocará al Consejo, lo presidirá y tendrá voto dirimente; 2. Un representante del legislativo local; 3. La o el servidor público a cargo de la instancia de planificación del gobierno autónomo descentralizado y tres funcionarios del gobierno autónomo descentralizado designados por la máxima autoridad del ejecutivo local; 4. Tres representantes delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos; y, 5. Un representante de los niveles de gobierno parroquial rural, provincial y regional en el caso de los municipios; y parroquial rural, municipal y provincial en el caso de las regiones.”;

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

Que, en el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, dispone:

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

territorial cantonal y/o distrital respecto de la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo.

Que, el artículo 43 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que: “Los planes de ordenamiento territorial son los instrumentos de la planificación del desarrollo que tienen por objeto el ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, establecido por el nivel de gobierno respectivo.”;

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

Que, en el Código de Planificación y Finanzas Públicas establece en el Artículo 64, Preeminencia de la producción nacional e incorporación de enfoques ambientales y de Gestión de Riesgo. - En el diseño e implementación de los programas y proyectos de inversión pública, se promoverá acciones de mitigación, adaptación al cambio climático y a la gestión de vulnerabilidades y riesgos antrópicos y naturales.

Art. 49.- Preeminencia de la producción y mano de obra nacionales. - Las entidades, sujetas al Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas elaborarán sus programas y proyectos de inversión pública; privilegiando la adquisición de bienes y servicios nacionales que refuercen los encadenamientos productivos de la localidad o zona donde deba ser ejecutado el programa y/o proyecto; la incorporación de mano de obra nacional; la desagregación tecnológica y que ofrezcan las mejores condiciones para la transferencia tecnológica en caso de referirse a bienes o servicios importados.

Que, de acuerdo a su artículo 1 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo tiene por objeto: “(...) fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad,

al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.”;

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

Que, el artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone en su acápite 3 que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno.”;

Que, el Artículo 11.3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, determina que el alcance del componente de ordenamiento territorial, a más de otras disposiciones legales, observará criterios como el de clasificar al suelo en urbano y rural y definirá su uso y gestión, identificando las características especiales de cada circunscripción territorial; racionalizando la intervención de otros niveles de gobierno en este territorio, para el Gobierno Autónomo descentralizado Municipal;

Que, el Artículo 11.4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, determina que el alcance del componente de ordenamiento territorial, a más de otras disposiciones legales, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, observarán criterios como el de acoger el diagnóstico y modelo territorial de nivel cantonal y provincial;

Que, el artículo 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo establece que: “El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico.”;

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

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

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

Que, el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala que “El catastro nacional integrado georreferenciado es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial. (...) La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de información y ordenamiento territorial de los Gobierno Autónomo Descentralizados municipales y metropolitanos.”;

Que, el artículo 46 de la Ley Orgánica para el Ordenamiento de las Finanzas Públicas, publicada en Registro Oficial Suplemento 253 de 24 de Julio del 2020, sustituye la Disposición Transitoria Quinta de la LOOTUGS por el siguiente texto: “Quinta.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año luego de concluido el estado de excepción producido por la crisis sanitaria como consecuencia del COVID19. En el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención”;

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

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

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

Que, el artículo 16, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala las consideraciones para determinar la ubicación del suelo de expansión en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo; Y, en ejercicio de la atribución que le confiere el literal b) del artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y las demás disposiciones contenidas en su Reglamento de aplicación;

Que, la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del suelo, emitida el 28 de febrero del 2020, contiene las características técnicas del PUGS.

Que, le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santiago de Píllaro, normar y regular el régimen administrativo del suelo, para dotar de coherencia y racionalidad al ordenamiento jurídico cantonal, y de seguridad jurídica a los administrados, a fin de lograr el equilibrio entre lo urbano y lo rural.

Que, el Art. 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone que en el proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico, la misma que consta en la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del suelo, emitida el 28 de febrero del 2020, es decir, nueve meses después del inicio de la gestión de las Alcaldesas y Alcaldes del País, instrumento que por mandato de la ley es vital para proceder a ejecutar la Disposición Transitoria QUINTA del cuerpo de leyes citado.

Que, el cantón y la ciudad de Santiago de Píllaro en respuesta al desarrollo y crecimiento dinámico experimentado, requiere de una planificación que se

encuentre regulado el uso y gestión del suelo, mediante una normativa urbana coherente, que propicie una ciudad inclusiva, igualitaria, equitativa; que garantice la ciudad de derechos y el derecho a la ciudad, la accesibilidad universal para todas y todos, un adecuado manejo del ambiente y protección de los recursos naturales; vivir en un hábitat sano, seguro y saludable; una movilidad eficiente y sostenible; una gestión pública humana, transparente y eficiente;

Que, mediante Decreto ejecutivo N° 279 se expidió LAS REFORMAS AL REGLAMENTO A LA LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO EXPEDIDO MEDIANTE DECRETO EJECUTIVO N° 680 DEL 25 DE FEBRERO DEL 2019, en el que se sustituye la Disposición Transitoria Tercera por la siguiente: **TERCERA.** – Por única vez las Autoridades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados electas para el periodo 2023 – 2027, adecuarán, actualizarán y aprobarán los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial hasta el 06 de noviembre del 2024.

Que, mediante Decreto Ejecutivo N° 445 de fecha 05 de noviembre del 2024, se expidió LAS REFORMAS AL REGLAMENTO A LA LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO Y AL REGLAMENTO A LA LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES, en el que su Art. 4 determina: “Sustitúyase la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, por el siguiente texto: Las autoridades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, electas para el periodo 2023 – 2027, adecuarán y actualizarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en el caso de los GAD Municipales y metropolitano, además sus Planes de Uso y Gestión del Suelo, hasta el 31 de marzo de 2025”.

En ejercicio de la facultad legislativa que le confiere el artículo 240 e inciso final del artículo 264 de la Constitución, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 57, letra a) y x) del COOTAD, y la autonomía política de la que gozan los gobiernos autónomos descentralizados municipales al tenor del Art. 238 Constitucional, expide la siguiente:

**“ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
DEL CANTÓN SANTIAGO DE PÍLLARO”**

TÍTULO I

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SUBTÍTULO I

GENERALIDADES

Art.1.- Objeto. - El presente título tiene por objeto aprobar la actualización de los objetivos estratégicos, metas de resultados, programas y proyectos contemplados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Santiago de Píllaro.

Art.2.- Ámbito de aplicación. - El presente título de aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, rige dentro de la circunscripción territorial del Cantón Santiago de Píllaro.

Art.3.- Naturaleza del Plan.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Santiago de Píllaro, es una herramienta técnica, legal, administrativa, social, financiera; y, un instrumento de planificación de desarrollo que busca ordenar, conciliar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos; las actividades económicas-productivas; y, el manejo de los recursos naturales, en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, expedido de conformidad a las normas constitucionales vigentes y a las del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPYFP), Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), y su Reglamento; ordenanzas municipales, reglamentos y otras normas legales vigentes

Art.4.- Principios del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, del Cantón Santiago de Píllaro se rige por los siguientes principios:

- a) Equidad y justicia social;
- b) Participación democrática;
- c) Redistribución justa de las cargas y beneficios;
- d) Corresponsabilidad;
- e) Respeto a las diferentes culturas;

- f) Derecho a la Ciudad y naturaleza;
- g) Función social y ambiental de la propiedad;
- h) Garantía de la soberanía alimentaria, la productividad y la sustentabilidad;
- i) Gobernanza y ciudadanía; y,
- j) Gestión del riesgo a desastres y adaptación al cambio climático.

Art.5.- Finalidad del Plan.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Santiago de Píllaro, tiene como finalidad lograr una relación armónica entre la población y el territorio, equilibrada , sustentable, sostenible y seguro, beneficiando la calidad de vida de la población, potenciando las aptitudes y actitudes de la población, aprovechando adecuadamente los recursos del territorio, planteando alianzas estratégicas y territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo; fomentando la participación activa de la ciudadanía, diseñando y adoptando instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar acciones integrales y que articulen un desarrollo integral entre la población y su territorio en el contexto local, regional, nacional y mundial; estableciendo pautas, lineamientos y estrategias para alcanzar un desarrollo sostenible del territorio dentro del ámbito de sus competencias complementando la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial, racionalizando y articulando las intervenciones sobre el territorio.

SUBTITULO II

OBJETIVO Y DIMENSIONES ESTRATÉGICAS DE DESARROLLO

Art.6.- Objetivo del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, tiene como objetivo proyectar al Cantón Santiago de Píllaro como un referente a nivel nacional en base a sus capacidades, oportunidades y potencialidades humanas y territoriales, para edificar y consolidar un mejor lugar para vivir en plena armonía con la naturaleza, con miras a alcanzar un territorio productivo, eficiente, equitativo, sostenible, resiliente, intercultural y seguro, orientado por los principios del ordenamiento territorial, el desarrollo económico y el progreso social; a través de políticas de inclusión, y protección de derechos, garantizando la participación ciudadana con democracia mediante un modelo de gobierno municipal efectivo, eficiente, transparente, y tecnológico con el fin de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.

Art.7.- Dimensiones Estratégicas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se enmarca en las siguientes dimensiones estratégicas:

- a) Sostenible y ecológico.
- b) Turístico y agro-productivo.
- c) Equitativa (humana), cultural y patrimonial.
- d) Planificado
- e) Democrático: Gobierno de cercanía

Art.8.- Sostenible y ecológico. - Asegura los derechos de la naturaleza, la protección, preservación y conservación del patrimonio natural, especialmente de bosques y áreas protegidas. Además, el direccionamiento estratégico orientado a la preservación de recursos hídricos, cuyo aprovechamiento debe ser, principalmente, para la captación de agua para consumo humano, riego que garantice la seguridad alimentaria de la población; recursos hídricos que además constituyen recursos fundamentales de la actividad turística.

Es primordial la generación de estrategias para la mitigación, adaptación e innovación de la construcción de las ciudades donde se pueda habitar, cultivar, relacionarse a través de vínculos entre las actividades económicas, urbanas, ambientales que permitan el desarrollo social equitativo, todo esto permitirá preservar recursos naturales para que los servicios apunten el desarrollo urbano, la residencia urbana, la adaptación al cambio climático y la seguridad y soberanía alimentaria.

Art.9.- Turístico y agro-productivo. - Asegura la promoción y fortalecimiento el desarrollo de la actividad turística en el cantón, impulsando una de las grandes potencialidades del cantón, el Parque Nacional Llanganates que es parte del Sistema Nacional de áreas Protegidas, alberga en su interior a lagunas, ecosistemas, biodiversidad, tradiciones e historia relacionada con una de las figuras más prominentes de los indígenas y del Ecuador: Rumiñahui.

Como elemento agro- productivo es dinamizador del desarrollo local, capaz de estimular el desarrollo económico equilibrado y dinámico, generando redes productivas y comerciales que permitan diversificar la producción y saltar del sector primario al sector secundario y terciario, con una visión territorial y de inclusión económica y social, garantizando el acceso al empleo digno, se incentive el emprendimiento, mediante mecanismos de articulación para la dotación de infraestructura productiva y equipamiento urbano con un ambiente adecuado para nuevas inversiones.

Art.10.- Equitativa, humana, cultural y patrimonial. - Promueve el desarrollo de un cantón que respeta los derechos individuales y colectivos mediante el acceso a

servicios básicos, acceso a trabajo digno, acceso a seguridad, y equidad, un cantón que permite la convivencia ciudadana con la percepción de protección y seguridad.

Protege y potenciar las manifestaciones culturales, bienes patrimoniales tangibles e intangibles y sitios arqueológicos del cantón, con la finalidad de difundir y lograr la concienciación de los diversos actores involucrados, sobre la importancia y preservación del patrimonio cultural para beneficio de las presentes y futuras generaciones.

Art.11.- Planificado. - La dimensión estratégica “Píllaro planificado” está relacionada con el sistema asentamientos humanos, energía, movilidad y telecomunicaciones, así como también con el eje de gestión integral del riesgo. Es concordante con los objetivos de desarrollo cantonal La ordenación territorial y la planificación física es fundamental para el desarrollo urbano armonioso. El crecimiento de la ciudad, de su perímetro urbano, la dotación de infraestructura urbana y rural, de equipamientos para generar condiciones para la facilitación de servicios educativos, de salud, etc., así como la construcción y equipamientos para los servicios de agua potable, salubridad, gestión de desechos, entre otras., merecen toda la atención de los gobiernos locales. Se trata de aspectos que contribuyen a la superación de la pobreza por necesidades básicas insatisfechas y el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Art.12.- Píllaro democrático: Gobierno de cercanía. - La dimensión estratégica “Píllaro democrático: Gobierno de cercanía”. Es necesario contar con gobiernos y gobernantes de cercanía que desarrollen profunda empatía con la comunidad, desarrolle nuevos liderazgos para garantizar la alternancia democrática en sus territorios, generando para ello institucionalidad que se fortalezca y actúe en alianza (ODS 17) público- público; público – privadas para la ejecución de proyectos que potencien la producción, la generación de riqueza y redistribución de la misma.

SUBTITULO III

CONTENIDOS DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Art.13.- Contenidos. - Los contenidos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, son:

1. Diagnóstico estratégico del PDOT
2. Propuesta del PDOT
3. Modelo de Gestión del PDOT
4. Resolución favorable emitida por el Consejo de Planificación Cantonal de Santiago de Píllaro.

5. Atlas Cartográfico.

SUBTÍTULO IV**SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y ACTUALIZACIÓN**

Art.14.- Seguimiento y evaluación. - Las Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, realizarán un monitoreo periódico de las metas propuestas en el plan y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. Reportará anualmente a la Secretaría Técnica de Planificación de acuerdo al software. - Planifica Ecuador, el informe sobre el cumplimiento de estas metas.

El seguimiento y evaluación se realizará conforme a los lineamientos aprobados por el Consejo Nacional de Planificación.

El informe de seguimiento y evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se pondrá en conocimiento del alcalde, del Consejo Cantonal de Planificación del Cantón Santiago de Píllaro.

Art.15.- Modificación del Plan.- Las Dirección Planificación y Ordenamiento Territorial, una vez realizada la evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, de encontrar la necesidad de efectuar modificaciones al Plan, fundamentarán las mismas en estudios técnicos que evidencien la necesidad de su variación, principalmente de temas que tengan relación con la estructura urbana existente o planificada, con la administración del territorio y con la clasificación del suelo causada por la aparición de circunstancias de carácter demográfico, ambiental o económico que alteren sustancialmente la ordenación y uso del suelo; adjuntarán además, la correspondiente propuesta de ordenanza reformativa.

Art.16.- Del informe. - El Informe de seguimiento y evaluación que emitirá la Dirección de Planificación y ordenamiento territorial, deberá contener:

- a) Determinación sucinta del asunto que se trate;
- b) Fundamento;
- c) Conclusión;
- d) Pronunciamiento o recomendación;
- e) Anexos; y,
- f) Firma de responsabilidad.

SUBTÍTULO V

VIGENCIA DEL PLAN

Art.17.- Vigencia. - Conforme a la visión establecida, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Santiago de Píllaro, tendrá vigencia el periodo comprendido 2023-2027, a partir de su publicación en el Registro Oficial. Debiendo actualizarse en las circunstancias previstas en el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, será público, y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo, a través de los medios de difusión del GAD Municipal del Cantón Santiago de Píllaro, así como de forma física en las dependencias municipales encargadas de su ejecución y difusión.

TÍTULO II

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

SUBTÍTULO I

GENERALIDADES

Art.18.- Definición. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Santiago de Píllaro, es un instrumento técnico y legal que forma parte de la normativa del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón y que, de manera específica, norma los usos y la ocupación del suelo en el ámbito urbano y rural del territorio cantonal. Tiene como objeto definir la naturaleza, la forma y las características de las intervenciones físicas que demandan las actividades humanas, en virtud de las características del territorio.

Para efecto de identificación, al Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Santiago de Píllaro se le denominará PUGS-SP-2020-2032.

Art.19.- Objeto. - El PUGS-SP2020-2032 tiene como objeto regular y ordenar el territorio urbano y rural existente en la jurisdicción del Cantón Santiago de Píllaro mediante un conjunto de disposiciones normativas y técnicas de obligatorio cumplimiento para la ciudadanía y los sectores público y privado, las que, de conformidad con la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, son responsabilidad y competencia exclusiva y privativa del GAD Municipal.

Art.20.- Componentes. - El PUGS-SP2020-2032 está contenido en los mapas, en las tablas y textos que se anexan a la presente normativa y forman parte de ella.

Art.21.- Alcance. - Las disposiciones del PUGS-SP2020-2032, se aplicarán en todo el territorio cantonal.

Art.22.- Jerarquía normativa. - El contenido de esta ordenanza y de sus componentes técnicos y legales están plenamente alineados con los preceptos legales y constitucionales vigentes, por lo cual, en materia de uso y gestión de suelo, prevalecerán por sobre cualquier otra ordenanza, acto administrativo o normativo municipal expedido con anterioridad, que contravenga sus disposiciones.

Art.23.- Vinculación jurídica. - El contenido de esta ordenanza y de sus componentes técnicos y legales son de cumplimiento obligatorio, confieren derechos y crean obligaciones tanto para la administración municipal como para los administrados. Las normas secundarias que se generen deberán ser concordantes con el PUGS-SP2020-2032.

Art.24.- Prelación. - Esta ordenanza y sus componentes técnicos y legales tendrán prelación por sobre las disposiciones y/o resoluciones expedidas por el concejo, alcaldía o cualquier instancia municipal, que contravengan, modifiquen o disminuyan el contenido o alcance de ésta.

Art.25.- Vigencia y actualización. La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, su vigencia y actualización se regirán conforme lo dispone el artículo 30 de la LOOTUGS y mediante los procedimientos determinados en esta misma ley, en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana y en el sistema cantonal de participación ciudadana.

Al inicio de cada periodo administrativo, durante el primer semestre, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y la procuraduría – síndica municipal, evaluarán la gestión ejecutada con el PUGS-SP2020-2032, presentarán a alcaldía los respectivos informes técnico y jurídico, en los que, de ser pertinente, recomendarán se apliquen los procesos de actualización enunciados en el primer inciso.

Art.26.- De la interpretación de la norma. - Para la interpretación de la presente ordenanza se entenderá ésta en el contexto y en función a los objetivos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y a los objetivos del PUGS-SP2020-2032.

CAPÍTULO I

DEFINICIONES

Art.27.- Definiciones. - Para la correcta interpretación y aplicación de estas Normas se observarán las siguientes definiciones:

Acera: Parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito exclusivo de peatones.

Acondicionamiento: Intervención u obra de adecuación con el objeto de mejorar las condiciones de una edificación sin alterar su estructura ni su tipología arquitectónica.

Actuación urbanística: Procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos del mismo.

Adosamiento: Se entenderá por adosamiento la edificación no subterránea que se ubica contigua a uno o más de los linderos del lote.

Adosamiento de mutuo acuerdo: Adosamiento mediante acuerdo notariado entre propietarios de lotes colindantes.

Afectación urbana: Acción que destina un terreno o inmueble en forma total o parcial para obras públicas o de interés social.

Alcantarilla: Tubo, cuneta, canal u otro sistema para evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas.

Alero: Parte inferior del tejado que sobresale en forma perpendicular a la fachada.

Alícuota: Fracción y/o porcentaje de participación que le corresponde a cada uno de los propietarios de un bien exclusivo, según la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal.

Altura de local: Distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o del cielo raso terminado; en caso de tener el tumbado vigas o viguetas, la cara inferior de las mismas debe tomarse como límite superior, medida en el interior del local.

Altura de la edificación: Distancia máxima vertical de una edificación que debe corresponder a la establecida en la norma de zonificación vigente, medida desde el nivel de la cota hasta el nivel más alto de la edificación.

Ancho de vía: Distancia horizontal del espacio de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

Área bruta (total) urbanizable: Área total del predio a urbanizarse.

Área de circulación: Vestíbulo, corredor, galería, escalera, rampa y similares elementos que relacionan y comunican horizontal y/o verticalmente otros espacios, con funcionalidad y comodidad.

Área comunal: Espacio verde, recreativo o de equipamiento, para uso de la comunidad.

Área rural de expansión urbana: Área periférica de la ciudad y de las cabeceras parroquiales que en el futuro podrá acoger usos urbanos, según límites y períodos de incorporación determinados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobado (PUGS), o según los requerimientos del crecimiento demográfico.

Área homogénea: Unidad territorial de características funcionales, tipológicas, ambientales y sociales unitarias que puede ser objeto de un proceso de planificación.

Área no computable: Área construida de locales no habitables como subsuelos, escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones, áreas de recolección de basura, bodegas, estacionamientos cubiertos, etc.

Área total construida o área bruta: Suma del área de todos los espacios construidos cubiertos de una edificación, sobre y bajo el nivel natural del terreno.

Área urbana: Aquella en la cual se permiten usos predominantemente urbanos, que cuentan o se hallan dentro del radio de servicio de las infraestructuras de agua, energía eléctrica, aseo de calles, transporte público y otros similares.

Área útil construida: Área resultante de restar las áreas no computables del área total construida en un inmueble.

Área útil de un local: Área interior efectiva de un local o espacio sin paredes, elementos de estructura o similares.

Área útil (neta) urbanizable: Área bruta urbanizable menos las áreas de afectaciones de vías y derechos de vías, quebradas, las áreas de protección, líneas de alta tensión, canales de aducción, centrales hidroeléctricas, canales de riego y otros similares.

Área verde: Área de gran importancia en las ciudades porque brindan beneficios sociales, económicos y ambientales, por ser espacios de reunión e integración social.

Ático o buhardilla: Espacio no habitable entre una cubierta inclinada y el piso más alto de una edificación.

Auditoría ambiental: Proceso sistemático y documentado para obtener, verificar y evaluar objetivamente el cumplimiento de objetivos ambientales previamente establecidos en un proyecto arquitectónico o urbano.

Avenida: Vía urbana de doble sentido dividida por un parterre central.

Balcón: Espacio abierto accesible en voladizo, perpendicular a la fachada, generalmente por prolongación del entrepiso.

Bajante: Tubo o canal situado sobre el nivel del terreno para evacuar aguas lluvias o servidas de un edificio.

Baño público: Espacio público, permanente o transitorio, para higiene personal.

Barrera arquitectónica: Elemento de una edificación o espacio que obstaculiza, dificulta o impide su utilización a personas que posean alguna discapacidad.

Basurero público: Recipiente instalado en espacios públicos para recoger residuos sólidos.

Bien patrimonial: Expresión cultural-histórica previamente inventariada, catalogada y sujeto a protección.

Bocacalle: Espacio abierto que se conforma en el cruce de vías.

Borde superior de quebradas y esteros: Línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los costados del cauce de un curso de agua.

Bordillo: Faja o cinta de piedra u hormigón que conforma el borde de una acera.

Buzón de correos: Elemento del mobiliario urbano para receptar documentos de comunicación o información.

Cabina y/o kiosco: Elemento del mobiliario urbano para expendio de productos cotidianos en espacios públicos, que da comodidad y protege del clima a vendedores y usuarios.

Cadáver: Cuerpo humano hasta cinco años luego de su muerte real.

Calle / camino / sendero: Vía pública para el tránsito de personas y/o vehículos.

Calzada: Parte de la vía pública entre los bordes de caminos, bermas o espaldones, bordillos y/o aceras, para circulación de vehículos.

Canal de riego: Cauce artificial que conduce un caudal de agua para riego.

Carga permanente: Peso de todos los elementos constructivos de una edificación.

Carga accidental: Carga que soporta una estructura por su uso.

Inventario Patrimonial: Es el instrumento técnico para la gestión y control de los bienes inmuebles patrimoniales que permite su identificación y valorización; así

como el establecimiento del estado de conservación y los niveles de protección e intervención requeridos para el bien.

Cementerio: Lugar destinado a la inhumación de cadáveres y restos humanos.

Centralidad: Sitio que por sus condiciones de población, jerarquía, diversidad y número de equipamientos y actividades es considerado importante y simbólico.

Cimentación: Parte de la estructura situada bajo el nivel del suelo, que proporciona apoyo a la superestructura, y que transmite sus cargas al terreno.

Coefficiente de ocupación del suelo (COS planta baja): Relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote.

Coefficiente de ocupación del suelo total (COS total): Relación entre el área útil total construida y el área del lote.

Composición familiar: Relación del número de miembros por cada familia, estimado de forma periódica a través de estudios demográficos. que para efectos de esta ordenanza se considerará 5 miembros por composición familiar.

Columbario: Nichos para cofres de cenizas humanas que se han cremado.

Conjunto arquitectónico: Agrupación de unidades edificadas con características funcionales, constructivas, ambientales y formales homogéneas.

Conjunto en propiedad horizontal: Agrupación de edificaciones que comparten elementos funcionales, espaciales o constructivos comunes, pero pueden ser enajenadas individualmente.

Conservación: Intervención para mantener un inmueble.

Conservación urbana: Intervención para mantener los elementos constitutivos de un conjunto urbanístico.

Consolidación arquitectónica: Afianzamiento del valor y características de una edificación en deterioro.

Consolidación urbana: Se aplica a asentamientos, agrupaciones o conjuntos urbanos que por haber gozado de la aplicación constante de la norma original han mantenido sus características urbanas y ambientales, por lo cual deben conservarlas como orientadoras de su desarrollo

Corredor o pasillo: Área o espacio de circulación horizontal.

Chimenea: Conducto para llevar a la atmósfera los gases de la combustión.

Crematorio: Edificio destinado a la incineración de cadáveres.

Criptas: Conjunto de nichos o fosas de miembros de una familia o agrupación social.

Crujía: Tramo de la edificación comprendido entre dos muros de carga o pórticos consecutivos.

Cuneta: Zanja en los costados de un camino o calle que colecta y conduce aguas lluvias.

Definición vial: Acción técnica para precisar la implantación de una vía.

Densidad bruta de población: Relación entre el número de habitantes y el área total urbanizable.

Densidad neta de población: Relación entre el número de habitantes y el área útil urbanizable.

Derecho de vía: Afectación en una faja de terreno colindante a una vía que se destina exclusivamente a la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de la misma, la cual se mide desde el eje de la vía y es independiente del retiro de construcción que exista.

Desagüe: Tubería o canal destinado a recoger y evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas de predios y edificaciones, para conducirlos a la alcantarilla pública.

Deterioro arquitectónico: Estado de degradación cualitativa de la edificación.

Diagnóstico ambiental: Estudio de impacto ambiental, aplicable a proyectos que están en ejecución, para identificar y determinar los efectos (en el corto plazo) e impactos (en el largo plazo), beneficiosos y nocivos, que se provoquen en el ambiente por la ejecución de ese proyecto y definir las medidas que deben aplicarse para minimizar o eliminar los negativos y potenciar los positivos. El diagnóstico ambiental contiene una propuesta de medidas de mitigación, rehabilitación o recuperación del sitio afectado por los impactos de un proyecto.

Ducto: Espacio cerrado en sus costados y de trayectoria continua que tiene en su interior tuberías de servicio y que conecta una o más aberturas en niveles sucesivos, permitiendo su salida y ventilación a través del mismo.

Edificio: Construcción transitoria o permanente que satisface necesidades del hábitat humano.

Edificio comercial: El que se usa o destina para actividades comerciales.

Edificio de alojamiento: El usado como habitación temporal.

Edificio industrial: El usado para transformar materias primas o semielaboradas y actividades afines.

Edificio residencial: El utilizado para habitación y actividades afines.

Edificación protegida: Catalogada con algún grado de protección.

Eje urbano: Vía que agrupa actividades compatibles de jerarquía urbana.

Empresa funeraria: La dedicada a proporcionar servicios funerarios.

Entierro: Proceso de depositar cadáveres en fosas excavadas y luego cubiertas.

Equipamiento: Edificación pública o privada destinada a instalaciones y actividades, que generan bienes y servicios o satisfacen necesidades específicas para mejorar la calidad de vida de la población.

Equipamiento comunal: Espacio para proveer servicios sociales o públicos.

Equipamiento urbano: Espacio para servicios comunitarios de jerarquía urbana.

Escusado / inodoro / W.C.: Artefacto sanitario para evacuar desechos, con dispositivo para lavado con agua.

Esfuerzo lateral: El producido por vientos, movimientos sísmicos, u otro perpendicular al elemento que lo soporta.

Espacio de uso comunal: Espacio construido, área verde recreativa, retiro (frontal, lateral y/o posterior), o área de circulación peatonal y vehicular de uso común de los copropietarios de inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal.

Espaldón: Faja lateral, pavimentada o no, adyacente a la calzada de una vía.

Estacionamiento: Espacio público o privado para acomodar o guardar vehículos.

Estación de servicio: Establecimiento que provee bienes y servicios que requieren los vehículos automotores para su funcionamiento; incluyendo otros que se presten al usuario.

Estudio de impacto ambiental: Estudio técnico multidisciplinario previo a la ejecución de un proyecto para identificar y predecir los efectos -en el corto plazo- e impactos – en el largo plazo- que ese proyecto tendrá en el ambiente y determinar las medidas de mitigación que deben incorporarse a su diseño, construcción, operación y/o cierre, para minimizar o eliminar los negativos y potenciar los positivos.

Estructura: Armadura de una edificación (de madera, hormigón o acero) que absorbe las cargas permanentes o accidentales y los esfuerzos laterales de un edificio.

Etapas o periodo de incorporación: Período establecido para la ejecución de una propuesta de planificación en el territorio.

Exhumación: Proceso de extracción de restos humanos.

Fachada: Plano vertical que limita una edificación con otros espacios abiertos.

Follaje: Hojas y ramas de una especie vegetal, cuya forma, densidad y permanencia debe considerarse para elegir las especies utilizadas en el paisaje urbano.

Fosa común: Espacio destinado a entierros masivos.

Fosa séptica: Hoyo que recepta aguas servidas y favorece la descomposición-oxidación de los residuos sólidos.

Fraccionamiento, partición o subdivisión: Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una Resolución Administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Fraccionamiento, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes.

Frente de lote: Longitud del predio adyacente a una vía, que delimita el dominio público del dominio privado y da acceso al inmueble.

Frente mínimo de lote: Frente del lote establecido por la zonificación.

Fuente de agua: Elemento de equipamiento público que colecta y emana agua.

Fuerza mayor o caso fortuito: Es el imprevisto al que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.

Galería: Paso cubierto con acceso directo a una o más vías o espacios públicos o privados.

Galibo: Distancia vertical desde el nivel de capa de rodadura hasta el nivel inferior de una estructura u obstáculo elevado.

Gasolinera: Establecimiento para la venta de productos derivados de petróleo a través de medidores o surtidores.

Hall: Vestíbulo, recibidor o zaguán.

Hito: Elemento arquitectónico, urbano, territorial, cultural o histórico que tiene significación y es un referente colectivo.

Índice de habitabilidad (vivienda): Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona.

Incineración o cremación: Reducción a cenizas del cadáver por combustión.

Inhumación: Disposición de cadáveres en espacios confinados mientras ocurre su descomposición orgánica.

Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS): Certificado que contiene las Normas de Uso y Ocupación del Suelo de un predio.

Informe vial: Certificado que contiene los datos característicos de las vías adyacentes a un predio y las eventuales afectaciones que generan en el mismo.

Integración: Tratamiento de unificación de un conjunto arquitectónico que se aplica también a nuevas edificaciones que se incorporan a un contexto urbano existente.

Integración urbana: Acción para lograr la unidad y homogeneidad de un sector que ha perdido las características compositivas originales.

Intervención: Cualquier actuación específica en un bien inmueble que sea una actividad técnica, previamente normada.

Inventario: Instrumento de registro, reconocimiento y evaluación física de los bienes patrimoniales. En él constan, entre otras, las características urbanas, ambientales, culturales, arquitectónicas, constructivas, de ocupación, de uso, así como su estado de conservación y lineamientos generales de intervención necesaria.

Legalización arquitectónica o urbana: Procedimiento de aplicación de las medidas administrativas y de normas jurídicas y técnicas para reconocer la existencia de un desarrollo arquitectónico o urbano particular.

Límite de uso: Número máximo de personas que pueden usar una edificación sin causar deterioro o alterar su funcionamiento.

Línea de fábrica: Lindero entre un lote y las áreas de uso público.

Lindero: Límite legalmente definido entre propiedades públicas, comunales o privadas.

Lote Interior: Un lote cuyo acceso se efectúa por medio de un pasaje desde una calle pública, sea que tal pasaje forme o no parte del mismo lote.

Lote / predio: Terreno limitado por propiedades vecinas con acceso a una o más áreas de uso público.

Lote mínimo: Área mínima de terreno establecida por la zonificación para su edificación o de subdivisión.

Local habitable: Espacio cubierto de vivienda o trabajo durante períodos significativos: Incluye oficinas, estudios, despachos, salas, comedores, dormitorios, cocinas; pero no lavaderos, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares.

Lubricadora: Establecimiento de venta de lubricantes y provisión de servicios de mantenimiento de automotores.

Lugar de reunión: Espacio usado por grupos de personas para efectuar actividades conjuntas de encuentro, entretenimiento, enseñanza, culto y otros.

Luminaria: Elemento que proporciona visibilidad nocturna.

Mampostería: Forma de construcción que utiliza ladrillos, piedra, cerámicos, bloques de hormigón, bloques de yeso u otros similares, colocados en hiladas, unidad por unidad y trabados mediante mortero.

Material incombustible: Aquel que no se quema ni emite vapores inflamables en cantidad suficiente para arder en contacto con el fuego.

Manzana: Área, en un trazado urbano, limitada por vías de uso público (calles).

Marquesina: Estructura en voladizo que sobresale de la fachada en forma perpendicular como protección climática.

Mausoleo: Edificación para inhumación de miembros de una familia o grupo social.

Mecánica: Establecimiento dedicado a la producción y reparación de vehículos, maquinarias o equipos, así como sus partes o piezas.

Mezanine: Piso intermedio sobre planta baja, conectado con ella que tiene un área de dos tercios de dicha planta. Es un nivel o piso dentro de la altura de la edificación.

Mobiliario urbano: Elemento que sirve al desarrollo de las actividades urbanas.

Mojón: Elemento del mobiliario urbano o del espacio público que protege al peatón al definir, configurar y ordenar las áreas de circulación.

Monumento arquitectónico: Unidad o conjunto arquitectónico reconocido colectivamente, que posee una valoración histórico-cultural de significación.

Monumento conmemorativo y escultura: Elementos físicos que conmemoran algún personaje o hecho de significación, mediante piezas enriquecedoras del paisaje urbano y son parte del espacio público.

Morfología: Conjunto urbano de características formales similares.

Muro / pared: Obra de albañilería formada por materiales que se unen mediante mortero de cal, cemento o yeso.

Muro de división: Elemento que separa dos ambientes y no soporta otra carga que su propio peso.

Muro exterior: Cerramiento vertical de un edificio o predio.

Muro medianero: Muro construido perteneciente a dos propietarios vecinos.

Nichos: Edificaciones superpuestas al terreno y agrupadas en varios niveles.

Nivel de calle: Línea oficialmente establecida o existente de la cota del eje central de la calle a la cual tiene frente un lote. Rasante de la vía.

Nomenclatura: Sistema de ordenamiento y clasificación de los nombres de las calles y espacios públicos.

Nueva edificación: Obra nueva construida con sujeción a las Ordenanzas vigentes, ya sea nueva o complementaria a otra existente como ampliación o aumento de la misma.

Obra provisional: Las obras provisionales son aquellas construcciones que no forman parte de la obra pero que pueden ser necesarias para el proceso constructivo que prestan utilidad exclusivamente durante el período de la construcción y son retiradas una vez finalizada ésta.

Ochave: Recorte que se hace a un terreno o construcción esquinera.

Osario: Depósito de restos óseos tras el proceso de exhumación.

Parada de bus: Espacio destinado al ascenso y descenso de pasajeros de vehículos de servicio público.

Parterre: Vereda o isla de seguridad central en las vías, que divide el sentido y/o flujo de circulación vehicular y sirve de refugio a los peatones.

Pasaje peatonal: Vía de uso exclusivo de peatones, con ingreso eventual de emergencia para vehículos.

Patio: Espacio abierto limitado por paredes o galerías.

Patio de iluminación o pozo de luz: Espacio descubierto y rodeado por sus cuatro costados, por paramentos sólidos o ventanas.

Patio de manzana: Espacio abierto público, semipúblico o privado, formado al interior de la manzana.

Pendiente positiva: Nivel de un predio cuando es superior al nivel de la acera.

Pendiente negativa: Nivel de un predio cuando es inferior al nivel de la acera.

Permiso de habitabilidad: Autorización que la autoridad municipal concede para que una construcción entre en uso o servicio.

Permiso o licencia de construcción: Documento otorgado por la autoridad municipal para ejecutar una obra física.

Piscina pública: Aquella que brinda acceso al público en general.

Piscina privada: Aquella de uso exclusivo del propietario y sus relacionados.

Plan de manejo ambiental: Guía de acción que forma parte de un estudio de impacto ambiental, en el que se señala las medidas de mitigación ambiental, sus objetivos, estrategias, responsables, cronogramas y recursos necesarios.

Plano aprobado: Plano legalizado o que cuenta con permisos de la autoridad municipal.

Plataforma: Terreno horizontal producto de la nivelación de las pendientes existentes.

Portal: Superficie cubierta, limitada por pilares de soporte, para acceso peatonal o vehicular a un edificio y circulación perimetral en torno al mismo.

Porte: Diámetro transversal de la copa del árbol en la etapa de mayor desarrollo.

Preservación: Conjunto de medidas de carácter preventivo y cautelar. Protector de árbol: Elemento que protege el crecimiento de un árbol joven. Puerta: Vano en pared, cerca o verja, para restringir y facilitar el acceso y salida.

Promotor. - Es una persona física o jurídica, pública o privada que, de una manera individual o colectiva, decide, impulsa, programa y financia una obra de edificación o un proyecto para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título.

Reconstrucción: Intervención para reproducir las características de un inmueble que por su deterioro no es posible consolidar o restaurar, denotando su contemporaneidad.

Reconstruir: Construir parcial o total de un edificio con sus características originales.

Reestructuración: Intervención para devolver las condiciones de resistencia y estabilidad de todas las partes afectadas de una edificación.

Reestructuración urbana: Intervención para articular y vincular los elementos constitutivos de un conjunto urbano, con un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas para regularizar la configuración de lotes.

Rehabilitación arquitectónica: Intervención en un inmueble, en el que no sea factible o conveniente la restauración total o parcial, para recuperar sus condiciones de habitabilidad respetando su tipología arquitectónica, características morfológicas fundamentales y la integración con su entorno.

Reintegración arquitectónica: Restitución de elementos que fueron desplazados o destruidos por su deterioro.

Remodelación: Modificación en una edificación existente para aumentar las dimensiones o cambiar modificar y renovar sus elementos y sus usos. No se incluyen la apertura de vanos, el trazado de jardines, reparación de enlucidos, pintura, revestimientos o cubiertas.

Resguardo: Acción de defensa y cuidado de bienes urbanos.

Restauración: Intervención en un inmueble para devolver sus elementos constitutivos al estado original.

Restitución: Volver a ubicar en un sitio o composición original, elementos o partes del inmueble desubicados o destruidos por acciones de deterioro irreversible.

Retiro de construcción: Distancia entre el lindero y la fachada de un inmueble, medida horizontalmente y perpendicular al lindero.

Salas de velación: Sitios destinados a rendir homenaje póstumo a los fallecidos.

Salida: Pasaje, corredor, túnel, pasillo, rampa, escalera o medio de egreso de un edificio; piso o área de piso a una calle u otro espacio abierto.

Sector urbano: Área con características homogéneas en sus antecedentes, estructura de usos y ocupación de suelo, establecido para el planeamiento urbano.

Señalización: Sistema de señales indicativas, de información, prevención, restricción de servicios.

Sitio inaccesible: Lugar que no es de uso normal y que no tiene accesos permanentes, que puede usarse en casos de emergencia y con precauciones.

Sótano: Parte de una edificación embebida bajo el nivel natural del terreno.

Subsuelo: Parte de una edificación ubicada bajo el nivel natural del terreno que puede incluir locales habitables.

Suelo urbano: Área establecida como urbana dentro del Plan de Uso de Gestión de Suelo cantonal.

Suelo urbanizable: Se encuentra dentro del área catalogada como urbana en el PUGS cantonal y está destinada a ser soporte del crecimiento urbano previsible, a la vez se puede considerar el área de expansión urbana o zonas periurbanas siempre y cuando tengan la autorización de la entidad competente.

Suelo no urbanizable: Área del territorio cantonal que, por sus condiciones naturales, ambientales, patrimoniales, culturales, históricas, o por su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no es parte del suelo urbano o urbanizable.

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

Superficie de un local: Área medida entre las caras internas de las paredes terminadas de la planta de un local.

Talud: Inclinação o declive del paramento de un muro o de un terreno.

Tanatopraxia: Método para dilatar la descomposición final de un cadáver.

Tipología arquitectónica: Clasificación organizativa morfológica y constructiva de las edificaciones según características y elementos llamados tipológicos (propios de cada tipo arquitectónico).

Terminal de transporte: Local donde se inicia y termina el recorrido del sistema de transporte público.

Terminal de integración: Espacio donde los usuarios son transferidos de una a otra modalidad de transporte.

Trabajos varios: Obras para el mantenimiento, acondicionamiento, adecuación o conservación de un inmueble.

Transformación: Intervención para cambiar las características funcionales y formales de un inmueble.

Traza: Delineamiento o esquema organizativo que identifica a un sector urbano.

Urbanización: Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público; se derivará una Resolución Administrativa de Urbanización.

Uso del suelo: Tipo de actividad permanente asignada de manera total o parcial en un inmueble.

Uso de suelo compatible: Tipo de actividad permanente complementaria, que coexiste con el uso de suelo principal sin generar mutuas afectaciones.

Uso de suelo principal: Tipo de actividad permanente señalada por la zonificación como obligatorio y predominante para un inmueble.

Uso de suelo prohibido: Tipo de actividad incompatible respecto del uso principal asignado en la zonificación, por lo cual se prohíbe su implantación en un inmueble.

Uso privado: Actividad desarrollada por particulares o el sector público en régimen de derecho privado.

Uso público: Actividad desarrollada por el sector público o privado en régimen de derecho público.

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

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

Ventana: Vano hacia el exterior diferente de una puerta y que suministra iluminación natural y/o ventilaciones requeridas por un espacio interior.

Vestíbulo: Espacio a la entrada de un edificio que comunica o da acceso a otros espacios en una vivienda o edificio.

Vía pública: Espacio para la circulación peatonal y/o vehicular.

Vivienda: Unidad de Espacio habitable, provisto de instalaciones sanitarias y de cocina.

Voladizo: Parte del piso superior de un edificio que sobresale de la línea de construcción.

Zona: Unidad territorial administrativa del territorio del Cantón con fines de planificación, gobierno y gestión y establecida mediante Ordenanza.

Zonificación: Función o actividad determinada asignada a una porción territorial, que determina las formas de ocupación del suelo, las condiciones de edificabilidad y los usos asignados a los espacios públicos y privados.

SUBTÍTULO II**PERÍMETROS URBANOS**

Art.28.- Criterios para la definición de los perímetros urbanos de la ciudad de Píllaro y las cabeceras parroquiales. – Para la definición de perímetros urbanos se estará a lo dispuesto en el Artículo 20 de la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos emitido con RESOLUCIÓN Nro. 0005-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo.

Art.29.- Ampliación de perímetro urbano. – Para ampliar los perímetros urbanos de la ciudad y las cabeceras parroquiales, o determinar áreas de expansión urbana, se procederá conforme lo determinan los artículos 6, 32 y 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, y el artículo 3 del Reglamento a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

Art.30.- Perímetro urbano de la ciudad de Píllaro. - El perímetro urbano constituye la delimitación del suelo urbano, determina su área y se representa gráficamente con puntos y línea continua que divide el suelo urbano del rural.

El perímetro urbano propuesto para ciudad de Píllaro tiene una longitud de **14.425,62 m.** y una superficie de **540,04 ha**, delimitado por cincuenta y tres puntos geo-referenciados WGS84Z17S, descritos en la siguiente tabla:

Tabla 1. Coordenadas del perímetro urbano de la ciudad de Píllaro.

Punto	Este	Norte	Punto	Este	Norte
1	773866.948	9871623.77	28	771765.916	9868839.42
2	773457.533	9871705.87	29	771768.375	9868834.1
3	773203.177	9871649.3	30	772290.169	9868981.6
4	773193.21	9871559.11	31	772654.418	9869029.03
5	773140.352	9871442.26	32	772925.654	9869099.78
6	773072	9871422.65	33	773219.286	9869201.48
7	773095.353	9871287.37	34	773481.642	9869257.22
8	773039.884	9871278.69	35	773511.97	9869127.78

9	773033.783	9871282.63	36	773768.083	9868154.02
10	772936.46	9871271.42	37	773898.91	9868199.11
11	772954.872	9871044.67	38	773905.941	9868211.32
12	772960.558	9870792.53	39	773765.819	9869198.43
13	772236.347	9870803.95	40	773921.673	9869395.17
14	772215.772	9870873.11	41	773926.061	9869396.17
15	772160.454	9870857.36	42	773945.35	9869980.55
16	772043.021	9870903.27	43	773917.396	9870008.06
17	771996.396	9870891.09	44	773916.004	9870020.32
18	771678.181	9870831.3	45	774234.326	9870335.38
19	771679.346	9870539.53	46	774245.616	9870511.4
20	771657.836	9870510.2	47	773916.882	9870565.07
21	771243.168	9870435.45	48	773907.216	9870563.43
22	771176.086	9870147.66	49	773818.654	9870526.22
23	771164.707	9870121.83	50	773602.608	9870845.69
24	771270.582	9869882.79	51	773590.368	9870951.13
25	771348.628	9868905.96	52	773540.934	9870987.68
26	771356.01	9868902.1	53	773548.916	9871005.74
27	771633.476	9868955.49			

De la coordenada 773.866,954 m Este y 9.871.623,798 m Norte, sigue el cauce de la quebrada Pucahuaycu aguas abajo en sentido oeste, hasta desembocar en la quebrada Callate en el punto 773.457,533 m Este y 9.871.705,867 m Norte, continúa por el cauce de la quebrada hasta el punto 773.203,177 m Este y 9.871.649,302 m Norte, donde cambia de rumbo al noreste y conecta con el predio rural con clave 1808500204010 en el punto 773.193,21 m Este y 9.871.559,10 5 m Norte, toma una dirección al suroeste por el borde de la calle s/n, hasta conectar con el predio urbano con clave 1808020102004001 en el punto 773.140,352 m Este y 9.871.442,262 m Norte, y cambiar de dirección al oeste, siguiendo el lindero de los predios hasta conectar en el punto 773.072 m Este y 9.871.422,645 m Norte, con el predio rural

con clave 1808500204008, hasta intersectar con la vía s/n en el punto 773.095,353 m Este y 9.871.287,37 m Norte, y continuar por el borde de la misma en sentido oeste, hasta conectar con el predio rural con clave 1808500204080 en el punto 773.039,884 m Este y 9.871.278,694 m Norte, a partir de este punto, avanza en dirección meridional, hasta el punto 773.033,783 m Este y 9.871.282,634 m Norte, en el predio rural con clave 1808500204018 y sigue por el lindero del predio, hasta cambiar de dirección al sur en el predio con clave 1808500203029 en el punto 772.936,46 m Este y 9.871.271,419 m Norte, continúa por el lindero de los predios hasta el punto 772.954,872 m Este y 9.871.044,668 m Norte, que conecta con la vía Héroes del 41 y sigue en sentido sur por el borde de la misma, hasta intersectar con la calle Monseñor Abel Váscenez en el punto 772.960,558 m Este y 9.870.792,529 m Norte, siguiendo la calle antes mencionada, hasta intersectar con la calle s/n y el predio rural con clave 1808500202003 en el punto 772.236,347 m Este y 9.870.803,952 m Norte, sigue por el lindero del predio hasta cambiar de rumbo al oeste en el punto 772.215,772 m Este y 9.870.873,112 m Norte, y en el punto 772.160,454 m Este y 9.870.857,363 m Norte, vuelve a cambiar de dirección al norte en el predio rural con clave 1808500202090, continúa por el lindero de 4 predios rurales hasta el punto 772.043,021 m Este y 9.870.903,267 m Norte, a partir de este punto, sigue en dirección meridional, hasta el punto 771.996,396 m Este y 9.870.891,085 m Norte, en el predio rural con clave 1808500201013, avanza por el lindero del predio en sentido oeste, hasta el punto 771.678,181 m Este y 9.870.831,301 m Norte, y cambia de rumbo al sur, siguiendo el lindero de 7 predios, hasta intersectar con la vía s/n en el punto 771.679,346 m Este y 9.870.539,528 m Norte, avanza en sentido suroeste por el lindero del predio rural 1808500201032, toma dirección al oeste siguiendo el lindero del predio en el punto 771.657,836 m Este y 9.870.510,197 m Norte, y cambia de rumbo al sur en el punto 771.243,168 m Este y 9.870.435,451 m Norte, hasta conectar con la vía Rumiñahui en el punto 771.176,086 m Este y 9.870.147,664 m Norte, a partir de este punto, en dirección meridional, avanza hasta el punto 771.164,707 m Este y 9.870.121,83 m Norte, en el predio con clave 180850011909, continúa por el lindero de 3 predios rurales, hasta conectar con la intersección entre la vía Rumiñahui y la vía s/n en el punto 771.270,582 m Este y 9.869.882,79 m Norte, continúa por el borde de la vía antes mencionada, hasta el punto 771.348,628 m Este y 9.868.905,958 m Norte, a partir de este punto, sigue en dirección meridional hasta el punto 771.356,01 m Este y 9.868.902,098 m Norte, y avanza en sentido este por el borde de la calle s/n, hasta conectar con el predio rural con clave 1808500118020 en el punto 771.633,476 m Este y 9.868.955,49 m Norte, y toma dirección al sur por el borde de la calle s/n, hasta conectar con el punto 771.765,916 m Este y 9.868.839,42 m Norte, en el predio rural con clave 1808500118023, a partir de este punto, sigue una alineación al sur en el punto 771.768,375 m Este y 9.868.834,102 m Norte, continúa por los linderos de 10 predios rurales, hasta intersectar con la vía Monseñor Abel Váscenez en el punto 772.290,169 m Este y 9.868.981,598 m Norte, sigue por la vía Monseñor Abel Váscenez hasta la intersección con las calles Dr. Adolfo Barriga, La Primavera y s/n

en el punto 772.654,418 m Este y 9.869.029,032 m Norte, continúa en sentido este por el lindero de 14 predios rurales y el borde de la calle s/n hasta el punto 772.925,654 m Este y 9.869.099,776 m Norte, sigue en sentido este por el lindero de 8 predios rurales, hasta el punto 773.219,286 m Este y 9.869.201,475 m Norte, que interseca con otra vía s/n, y sigue por el borde de vía s/n hasta conectar con el predio rural 1808500109142, avanza por el lindero de los predios rurales en sentido este, hasta que cambia de rumbo al sur en el punto 773.481,642 m Este y 9.869.257,222 m Norte, y continúa en el mismo sentido por el lindero de los predios, hasta intersecar con la calle s/n en el punto 773.511,97 m Este y 9.869.127,777 m Norte, continúa en sentido sur, siguiendo el lindero de los predios rurales, hasta llegar al predio urbano con clave 1808020202119087 en el punto 773.768,083 m Este y 9.868.154,015 m Norte y avanza en sentido este noreste, hasta conectar con la vía Bolívar en el punto 773.898,91 m Este y 9.868.199,107 m Norte, del punto anterior, conecta con el predio urbano con clave 1808020202118086 por una alineación en sentido noreste en el punto 773.905,941 m Este y 9.868.211,322 m Norte, continúa por el lindero de los predios rurales, hasta conectar con la calle s/n en el punto 773.765,819 m Este y 9.869.198,425 m Norte, avanza en sentido este y continúa por el lindero de los predios rurales, hasta intersecar con la vía García Moreno en el punto 773.921,673 m Este y 9.869.395,172 m Norte, a partir de este punto, sigue una alineación al este hasta conectar con el predio rural con clave 1808500104022 en el punto 773.926,061 m Este y 9.869.396,173 m Norte, continúa por el lindero de los predios rurales en sentido norte, hasta el punto 773.945,35 m Este y 9.869.980,545 m Norte, que conecta con el predio urbano con clave 1808020202008066, sigue en dirección noroeste por el punto 773.917,396 m Este y 9.870.008,056 m Norte, que interseca con la vía San Miguelito y continúa por una alineación al norte, hasta conectar con el predio rural con clave 1808530102001 en el punto 773.916,004 m Este y 9.870.020,316 m Norte, avanza en sentido norte por el lindero de los predios rurales, hasta el punto 774.234,326 m Este y 9.870.335,383 m Norte, de este punto, continúa por el meridiano geográfico al norte, hasta el punto 774.245,616 m Este y 9.870.511,396 m Norte, sigue en dirección oeste por el lindero de los predios urbanos hasta intersecar con la vía Fundadores del Cantón en el punto 773.916,882 m Este y 9.870.565,074 m Norte, avanza por una alineación con sentido noroeste hasta el punto 773.907,216 m Este y 9.870.563,432 m Norte, en el predio rural con clave 1808500301072, continúa por el lindero de los predios rurales hasta conectar con el predio urbano con clave 1808020101001006 por una alineación al oeste en el punto 773.818,654 m Este y 9.870.526,221 m Norte, continúa en sentido norte por el lindero de los predios urbanos, hasta conectar en el predio rural con clave 1808500301029 en el punto 773.602,608 m Este y 9.870.845,686 m Norte, continúa por el lindero de los predios rurales en sentido noreste, hasta el punto 773.590,368 m Este y 9.870.951,133 m Norte, que conecta con el predio urbano con clave 1808020101001002 y sigue el lindero de los predios urbanos hasta el punto 773.540,934 m Este y 9.870.987,676 m Norte, a partir de este punto, sigue por una alineación en sentido norte y conecta con el predio rural 1808500301041 en el

punto 773.548,916 m Este y 9.871.005,74 m Norte, continúa por el lindero de los predios rurales, hasta conectar con la coordenada inicial.

Art.31.- Perímetro urbano de las cabeceras parroquiales. – los perímetros urbanos de las cabeceras parroquiales son los contenidos en las siguientes tablas.

a) El perímetro urbano propuesto para la cabecera parroquial de Baquerizo Moreno tiene una longitud de **2.174,87 m.** y una superficie de **20,74 ha**, delimitado por ocho puntos geo-referenciados WGS84Z17S, descritos en la siguiente tabla:

Tabla 2. Coordenadas del perímetro urbano de la cabecera parroquial de Baquerizo Moreno.

Punto	Este	Norte
1	778591.852	9864391.413
2	778499.603	9864638.726
3	778396.867	9864404.117
4	778280.503	9864453.142
5	778084.009	9864053.751
6	778127.427	9863893.807
7	778464.439	9864039.522
8	778499.617	9864131.576

De la coordenada 778.591,852 m Este y 9.864.391,413 m Norte, continúa en sentido noroeste por el borde de la calle A, hasta el punto 778.499,603 m Este y 9.864.638,726 m Norte, que interseca con la calle 1, sigue en sentido suroeste por el borde de la calle anterior, hasta conectar con el predio con clave 1808510307001001 en el punto 778.396,867 m Este y 9.864.404,117 m Norte, avanza en sentido oeste por el lindero del predio hasta el punto 778.280,503 m Este y 9.864.453,142 m Norte, sigue en rumbo suroeste conforme al lindero de 17 predios, hasta el punto 778.084,009 m Este y 9.864.053,751 m Norte, que conecta con el predio con calve 1808510307001030, cambia de sentido al sureste, siguiendo el lindero de 2 predios, hasta intersecar con el borde de la calle D en el punto 778.127,427 m Este y 9.863.893,807 m Norte, continúa en sentido este por el borde de la calle antes mencionada, hasta el punto 778.464,439 m Este y 9.864.039,522 m Norte, que conecta con el predio con clave 1808515050050001, continúa por el lindero del predio, hasta intersecar con el borde de la calle D en el punto

778.499,617 m Este y 9.864.131,576 m Norte, sigue el borde de la calle en sentido noreste, hasta conectar con la coordenada inicial.

b) El perímetro urbano propuesto para la cabecera parroquial de Emilio María Terán tiene una longitud de **1.835,62 m.** y una superficie de **13,88 ha**, delimitado por once puntos geo-referenciados WGS84Z17S, descritos en la siguiente tabla:

Tabla 3. Coordenadas del perímetro urbano de la cabecera parroquial de Emilio María Terán.

Punto	Este	Norte
1	776731.754	9864312.256
2	776680.753	9864423.692
3	776881.311	9864513.103
4	776780.101	9864770.584
5	776688.543	9864931.024
6	776472.629	9864884.107
7	776603.975	9864561.354
8	776540.716	9864531.199
9	776590.135	9864399.586
10	776583.483	9864390.66
11	776601.011	9864345.614

De la coordenada 776.731,754 m Este y 9.864.312,256 m Norte, sigue en dirección noreste por la vía arterial rural, hasta intersectar con el borde la vía Coronel Ortega en el punto 776.680,753 m Este y 9.864.423,692 m Norte, cambia de rumbo al noreste y sigue por el borde de la vía Coronel Ortega hasta el intersectar con la vía Los Laureles y cambiar de sentido al sur en el punto 776.881,311 m Este y 9.864.513,103 m Norte, avanza por el borde de la vía, hasta la intersección con las calles General Gabriel Urbina, Las Manzanas y la vía rural arterial en el punto 776.780,101 m Este y 9.864.770,584 m Norte, por la cual continúa, hasta intersectar con la calle Río Puca Huayco y cambiar de sentido al oeste en el punto 776.688,543 m Este y 9.864.931,024 m Norte, continúa por el borde de la calle anterior, hasta conectar con la calle 3 de Mayo e ir en sentido sur en el punto 776.472,629 m Este y 9.864.884,107 m Norte, avanza por el borde de la calle, hasta conectar con la vía Ernesto Bucheli en el punto 776.603,975 m Este y 9.864.561,354 m Norte, cambia

de sentido al suroeste y conecta con la calle Luis Angana en el punto 776.540,716 m Este y 9.864.531,199 m Norte, continua en el mismo sentido, hasta el punto 776.590,135 m Este y 9.864.399,586 m Norte, que interseca con la vía Coronel Ortega y continúa en sentido suroeste hasta intersecar con el predio con clave 1808520306008001 en el punto 776.583,483 m Este y 9.864.390,66 m Norte, sigue el lindero del predio hasta el punto 776.601,011 m Este y 9.864.345,614 m Norte, donde cambia de dirección al este en el predio con clave 1808520306008002, continúa por el lindero de este y del predio con clave 1808520306008005, hasta intersecar con la coordenada inicial.

c) El perímetro urbano propuesto para la cabecera parroquial de Marcos Espinel tiene una longitud de **1.221,26 m** y una superficie de **7,81 ha**, delimitado por seis puntos geo- referenciados WGS84Z17S, descritos en la siguiente tabla:

Tabla 4. Coordenadas del perímetro urbano de la cabecera parroquial de Marcos Espinel

Punto	Este	Norte
1	775681.458	9869974.508
2	775616.412	9870313.268
3	775492.726	9870313.093
4	775505.958	9870178.011
5	775385.856	9870174.291
6	775385.25	9869986.294

De la coordenada 775.681,458 m Este y 9.869.974,508 m Norte, avanza por el borde la vía Manuela Jiménez, hasta intersecar con la vía Eloy Haro y cambiar de rumbo al oeste en el punto 775.616,412 m Este y 9.870.313,268 m Norte, continúa por el borde de la vía hasta conectar con la calle Irma Guamán en el punto 775.492,726 m Este y 9.870.313,093 m Norte, y cambia de rumbo al suroeste, siguiendo el borde de la calle Irma Guamán, hasta intersecar con la vía Juan Manuel Reinoso en el punto 775505,958 m Este y 9.870.178,011 m Norte, a partir de este punto, toma una dirección al oeste hasta el punto 775.385,856 m Este y 9.870.174,291 m Norte, y cambia de rumbo al sur, hasta intersecar con la calle Manuela Jurado en el punto 775.385,25 m Este y 9.869.986,294 m Norte, continúa por el borde de la misma en sentido este, hasta conectar con la coordenada inicial.

d) El perímetro urbano propuesto para la cabecera parroquial de Presidente Urbina tiene una longitud de **878,81 m** y una superficie de **3,98 ha**, delimitado por ocho puntos geo- referenciados WGS84Z17S, descritos en la siguiente tabla:

Tabla 5. Coordenadas del perímetro urbano de la cabecera parroquial de Presidente Urbina.

Punto	Este	Norte
1	772078.76	9873083.66
2	772240.047	9873100.217
3	772231.703	9873256.155
4	771982.419	9873283.593
5	771982.18	9873279.42
6	771992.914	9873202.709
7	772008.325	9873131.935
8	772079.14	9873138.425

De la coordenada 772.078,76 m Este y 9.873.083,66 m Norte, avanza en sentido este por el borde de la calle E hasta intersectar con la calle s/n en el punto 772.240,047 m Este y 9.873.100,217 m Norte, continúa por el borde de la calle s/n en sentido norte, hasta conectar con la calle B en el punto 772.231,703 m Este y 9.873.256 m Norte, y cambia de rumbo al oeste, avanza por el borde de la calle anterior hasta el punto 771.982,419 m Este y 9.873.283,593 m Norte, a partir de este punto, continúa por una alineación en sentido sur, hasta conectar con el predio con clave 1808540303001001 en el punto 771.982,18 m Este y 9.873.279,42 m Norte, sigue por el lindero de los predios hasta intersectar con la calle D en el punto 771.992,914 m Este y 9.873.202,709 m Norte, continúa en sentido sur por el lindero de los predios y cambia de rumbo al oeste en el punto 772.008,325 m Este y 9.873.131,935 m Norte, hasta intersectar con la calle s/n en el punto 772.079,14 m Este y 9.873.138,425 m Norte, y toma dirección al sur, hasta conectar con la coordenada inicial.

e) El perímetro urbano propuesto para la cabecera parroquial de San Andrés tiene una longitud de **1.383,57 m** y una superficie de **11,75 ha**, delimitado por diez puntos geo- referenciados WGS84Z17S, descritos en la siguiente tabla:

Tabla 6. Coordenadas del perímetro urbano de la cabecera parroquial de San Andrés.

Punto	Este	Norte
1	773683.144	9874265.553
2	774065.6	9874351.506
3	774062.368	9874608.532
4	773673.683	9874610.59

De la coordenada 773.683,144 m Este y 9.874.265,553 m Norte, avanza en sentido este por el borde de la calle J hasta intersectar con la calle Esmeraldas en el punto 774.065,60 m Este y 9.874.351,506 m Norte, continúa por el borde de la calle antes mencionado en sentido norte, hasta conectar con la calle G en el punto 774.062,368 m Este y 9.874.608,532 m Norte, y cambiar de rumbo al oeste, sigue el borde de la calle G hasta intersectar con la calle 2 en el punto 773.673,683 m Este y 9.874.610,59 m Norte, y toma dirección al sur, hasta conectar con la coordenada inicial.

f) El perímetro urbano propuesto para la cabecera parroquial de San José de Poaló tiene una longitud de **1.054,74 m** y una superficie de **6,11 ha**, delimitado por once puntos geo- referenciados WGS84Z17S, descritos en la siguiente tabla:

Tabla 7. Coordenadas del perímetro urbano de la cabecera parroquial de San José de Poaló.

Punto	Este	Norte
1	780608.795	9878284.151
2	780386.502	9878181.557
3	780441.464	9877920.334
4	780576.221	9877921.753
5	780562.759	9878023.74
6	780636.745	9878058.108

De la coordenada 780.608,795 m Este y 9.878.284,151 m Norte, avanza por el borde de la vía rural colectora en sentido oeste, hasta intersectar con la calle 3 en el punto 780.386,502 m Este y 9.878.181,557 m Norte, continúa en sentido sur por el borde de la calle antes mencionada, hasta conectar con la calle E en el punto 780.440,894 m Este y 9.877.922,928 m Norte, sigue por el borde de la calle E en sentido este,

hasta intersectar con la calle 5 en el punto 780.575,901 m Este y 9.877.924,178 m Norte, continúa en sentido norte por el borde de la calle anterior, hasta intersectar con la calle D en el punto 780.562,759 m Este y 9.878.023,74 m Norte, toma dirección al este siguiendo el borde de la calle D, hasta conectar con la calle 6 en el punto 780.636,745 m Este y 9.878.058,108 m Norte, cambia de rumbo al norte siguiendo el borde de la calle anterior, hasta conectar con la coordenada inicial.

g) El perímetro urbano propuesto para la cabecera parroquial de San Miguelito tiene una longitud de **1.690,61 m** y una superficie de **14,97 ha** delimitado por cinco puntos geo- referenciados WGS84Z17S, descritos en la siguiente tabla:

Tabla 8. Coordenadas del perímetro urbano de la cabecera parroquial de San Miguelito

Punto	Este	Norte
1	773802.758	9866562.44
2	774286.884	9866703.26
3	774032.057	9867075.05
4	773971.585	9866953.37
5	773749.104	9866914.08

De la coordenada 773.802,758 m Este y 9.866.562,439 m Norte, avanza por el borde la calle Los Capulíes con sentido este, hasta intersectar con la vía arterial rural en el punto 774.286,884 m Este y 9.866.703,26 m Norte, toma dirección al norte siguiendo el borde de la vía anterior, hasta conectar con la calle Las Manzanas en el punto 774.032,057 m Este y 9.867.075,05 m Norte, continúa por el borde de la calle Las Manzanas, hasta intersectar con la calle Las Uvillas en el punto 773.971,585 m Este y 9.866.953,365 m Norte, cambia de rumbo al oeste, siguiendo el borde de calle anterior, hasta intersectar con la calle Las Fresas en el punto 773.749,104 m Este y 9.866.914,083 m Norte, continúa por el borde de la calle Las Fresas en sentido Sur, hasta conectar con la coordenada inicial.

SUBTÍTULO III

RÉGIMEN DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I

RÉGIMEN DEL SUELO: CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN

Art.32.- Objeto. - La presente Normativa tiene el propósito de regular las relaciones entre la ciudadanía, el suelo y las actividades que en él se pueden desarrollar, entendiéndose como tales, los fraccionamientos, partición o subdivisión, y urbanización, procesos de edificación, usos y formas de ocupación, procesos de habilitación y establecer los instrumentos de planificación, herramientas de gestión y régimen sancionador que, de conformidad con la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD) son competencia exclusiva del GADM-SP.

Art.33.- Suelo. - Para efectos de esta normativa, es el soporte físico-material que, siendo parte del territorio de la jurisdicción del Cantón Santiago de Píllaro, da cabida a la implantación de diversos usos y actividades a partir de procesos que lo habilitan para cada propósito específico.

Art.34.- Utilización. - El uso y ocupación del suelo, su habilitación y edificación, deberán producirse en la forma y con las limitaciones establecidas por los instrumentos de planificación establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo de Santiago de Píllaro y la presente ordenanza.

Art.35.- Clasificación del suelo. - Conforme lo determina el artículo 17 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; el suelo del cantón Santiago de Píllaro se clasifica en urbano y rural y están contenidos en el mapa anexo a la presente ordenanza.

a) Suelo urbano. - El suelo urbano constituye las áreas del territorio delimitadas por los perímetros normados en la presente ordenanza.

b) Suelo rural. - El suelo rural constituye las áreas del territorio exteriores a los perímetros normados en la presente ordenanza.

Art.36.- Subclasificación del suelo. - Conforme lo determinan los artículos 18 y 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, el suelo del cantón Santiago de Píllaro se subclasifica en:

- a) Suelo urbano consolidado
- b) Suelo urbano no consolidado
- c) Suelo urbano de protección
- d) Suelo rural de producción
- e) Suelo rural de protección
- f) Suelo rural de aprovechamiento extractivo

La subclasificación del suelo cumplirá con las condiciones establecidas en los artículos de la Ley citados en el párrafo primero.

CAPÍTULO II

DEBERES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO Y RURAL

Art.37.- Deberes de los propietarios de suelo urbano. Los propietarios del suelo urbano deben:

- a) Ceder los terrenos destinados a obras de infraestructura pública en los casos y condiciones previstas en Legislación vigente en materia de Uso y Gestión del Suelo y de acuerdo al Plan de Uso y Gestión de Suelo Cantonal.
- b) Reconocer la contribución especial de mejoras de acuerdo a la legislación aplicable vigente.
- c) Obtener los permisos correspondientes, previo a realizar cualquier intervención que modifique la topografía natural del suelo, el uso actual del suelo, intervenciones de todo tipo de infraestructura de obra civil sea pública o privada; y, procesos de actuación y aprovechamiento urbanístico.
- d) Edificar o intervenir en los lotes de acuerdo a los permisos emitidos.
- e) Ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos.
- f) Destinar el suelo a usos conforme a lo establecido en el PUGS cantonal.
- g) Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- h) En toda intervención deberá precautelar la seguridad e integridad físicas de las personas, del propio predio o edificación, de los predios o estructuras colindantes y del espacio e infraestructura públicas.
- i) Sujetarse a las normas de protección del medio ambiente, del patrimonio arquitectónico, del patrimonio arqueológico en caso de existir y protección del paisaje.
- j) Realizar o completar a su costo las obras de urbanización necesarias en orden a obtener predios individuales, provistos de todos los servicios de infraestructura básica necesaria que se hallen disponibles;
- k) Respetar las fajas de seguridad de ríos, esteros y quebradas, así como la no ocupación de cauces naturales (ríos, esteros y quebradas), rellenos, alcantarillas, es decir no ubicarse sobre o bajo los taludes de laderas fuertes o de cauces de ríos, esteros y quebradas.

Art.38.- Derechos de los propietarios del suelo urbano. - Los propietarios del suelo urbano tienen los siguientes derechos:

- a) Al uso, disfrute, explotación y aprovechamiento normal del bien, incluyéndose dentro de estas facultades las de fraccionar, urbanizar y edificar, de acuerdo a la situación, características objetivas y destino del predio, de conformidad a esta norma.
- b) Al aprovechamiento urbanístico que el ordenamiento a través del PUGS aprobado asigne a los terrenos, según el PIT en que se encuentre ubicado.
- c) A edificar, esto es la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente, que nace con la aprobación del plano de la edificación;

Art.39.- Deberes de los propietarios de suelo rural. Los propietarios del suelo rural, deben:

- a) Destinar a usos, actividades y aprovechamientos conforme a lo establecido en el ordenamiento y la legislación sectorial que los regule, con fines agropecuario, forestal, turístico, recreacional, agroindustrial y en general, a los vinculados al aprovechamiento racional de los recursos naturales permitidos en esta ordenanza
- b) Obtener la autorización municipal para efectuar: fraccionamientos, reestructuraciones o unificaciones de suelo rural, cualquier intervención que modifique la topografía natural del suelo, intervenciones de todo tipo de infraestructura de obra civil sea pública o privada que se encuentre permitido en el PUGS cantonal vigente, según las condicionantes del PIT.
- c) En toda intervención deberá precautelar la seguridad e integridad físicas de las personas, del propio predio o edificación, de los predios o estructuras colindantes y del espacio e infraestructura públicas.
- d) Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- e) Respetar las fajas de seguridad de ríos, y quebradas, así como la no ocupación de cauces naturales (ríos, y quebradas), laderas y terrenos de fuertes pendientes, rellenos, alcantarillas o alcantarillados, es decir no ubicarse sobre o bajo los taludes de laderas fuertes o de cauces de ríos, esteros o quebradas

Art.40.- Derechos de los propietarios de suelo rural. - Los propietarios de suelo rural tendrán derecho a:

- a) Desarrollar exclusivamente proyectos que tengan relación con la naturaleza de la actividad, aprovechamiento o explotación del predio y con la extensión y

características del mismo, de conformidad a los planes y normas aplicables previa autorización municipal;

b) Al uso, disfrute, explotación y aprovechamiento del bien, incluyéndose dentro de estas facultades las de fraccionar, urbanizar y edificar, conforme a la situación, características objetivas y destino del predio, de conformidad a esta norma.

c) Edificar construcciones que guarden relación con la naturaleza de la actividad, aprovechamiento o cultivo, y con la extensión y características de la propiedad, siempre que se ajusten a los planes y a las normas vigentes; excepto en suelo de protección de laderas, quebradas y riberas de ríos.

d) Implantar usos relacionados con la explotación agropecuaria, que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no están ligados a la tierra. Estas instalaciones deberán contar con una franja de aislamiento perimetral, en la cual, no se permitirá ningún tipo de construcción, debiendo ser utilizado para siembra de especies forestales, arbustos y cultivos. El ancho y las condiciones de esta franja, se determinará de acuerdo a la actividad agroindustrial a implantarse, no debiendo ser menor a 5 metros

En las tierras pertenecientes a las comunas y cooperativas agrícolas, éstas pueden: definir, limitar y regular los usos de suelo de mutuo acuerdo entre la municipalidad, el Ministerio de Agricultura y Ganadería y los cabildos comunales, sobre la base de los estudios realizados por el PUGS cantonal y con la presentación de un Plan Parcial.

CAPÍTULO III

PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

SECCIÓN I

INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Art.41.- Planes complementarios. - Los planes complementarios son instrumentos de planificación que pueden aplicar los gobiernos autónomos municipales y metropolitanos, que tienen por objeto detallar, completar y desarrollar de forma específica lo establecido en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial. Estos podrán referirse al ejercicio de una competencia exclusiva, o a zonas o áreas específicas del territorio que presenten características o necesidades diferenciadas.

Art.42.- Contenido de los planes complementarios. Los planes urbanísticos complementarios de acuerdo a la ley tienen como finalidad detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo cantonal, mediante estos instrumentos:

- a) Planes Maestros Sectoriales
- b) Planes Parciales;
- c) Plan Especial; y,
- d) Unidad de Actuación Urbanística.

Estos planes están subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

SECCIÓN II

INSTRUMENTOS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Art.43.- Las intervenciones de ordenamiento y gestión territorial se deben supeditar a la existencia de planes, los cuales son obligatorios, confieren derechos y crean obligaciones tanto a la administración municipal como a las personas naturales y jurídicas del Cantón, en especial para quienes son propietarios de los predios e inmuebles.

Art.44.- Planes urbanísticos complementarios. Los planes urbanísticos complementarios de acuerdo a la ley tienen como finalidad detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo cantonal, mediante estos instrumentos:

- e) Planes Maestros Sectoriales
- f) Planes Parciales;
- g) Plan Especial; y,
- h) Unidad de Actuación Urbanística.

Estos planes están subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

Art.45.- Planes Maestros Sectoriales. - Los planes maestros sectoriales establecerán la política y la inversión pública territorial relativa a infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales. Estos planes deberán articularse con las determinaciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo en todos los casos y a la política sectorial nacional cuando corresponda y guardarán concordancia con la

planificación de programas y proyectos del plan de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal, de acuerdo a lo establecido en la Ley.

Con informes favorables de la dependencia técnica que corresponda según la materia del Plan e Informe Jurídico, el instrumento se pondrá a consideración del Concejo, que lo aprobará mediante ordenanza.

Art.46.- Plan Parcial. - Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana.

Indicando además que es un instrumento de ordenación urbanística que permite la ordenación y gestión pormenorizada de polígonos o sectores de suelo en donde sean necesarios procesos de transformación del territorio, como los procesos concertados de urbanización, reurbanización o transformación de la estructura predial o similares. En estos planes se prevén todos los aspectos precisos para que dicho suelo pueda ser urbanizado o transformado de manera adecuada y se integre a las estructuras físicas existentes, tales como la estructura vial, los sistemas de servicios públicos o redes de movilidad. En los planes parciales se establecen los mecanismos de gestión que permiten que las disposiciones normativas, la dotación de servicios o equipamientos y en general el modelo territorial pueda llevarse a cabo, y los mecanismos que permitan la gestión adecuada con la participación activa de los propietarios del suelo. En ese sentido, los planes pueden ser más o menos complejos o detallados en función del grado de transformación previsto para el territorio objeto del plan y sus propias complejidades.

Su contenido, alcance, obligatoriedad e iniciativa se sujetará a lo determinado en la LOOTUGS y su reglamento; y, los lineamientos establecidos en el PDOT y PUGS cantonal.

Art.47.- Aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico. - Los Planes Parciales deberán ser aprobados por el órgano legislativo del GAD municipal, con informes favorables técnico y jurídico emitidos por las dependencias correspondientes del GADMSP, con informe sustentado de proceso de participación ciudadana y de consulta con los niveles de gobierno vinculantes al proceso; y, son de obligatorio cumplimiento para la administración municipal y las personas naturales y jurídicas del cantón. Su vigencia será la que se determine en el mismo instrumento. Una vez que haya sido elaborado un Plan Parcial, o el proyecto de una Unidad de Actuación Urbanística, la administración municipal, de ser el caso informará de su contenido a los titulares de derechos reales con relación al mismo, para que puedan formular objeciones u observaciones en un plazo de treinta días contados a partir de la notificación. Una vez que sean recogidas tales observaciones y realizadas las modificaciones que tuvieran lugar, el instrumento se pondrá a consideración del Concejo, que lo aprobará mediante ordenanza en dos sesiones.

SECCIÓN III

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO

Art.48.- Mecanismos de Gestión. - Son las herramientas que puede adoptar la administración municipal para el mejor cumplimiento de los objetivos previstos en el PDOT.

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

- a) Reestructuración urbana - Reajuste de terrenos;
- b) Redesarrollo; y,
- c) Anuncio de proyecto.

Art.49.- Reestructuración urbana -Reajuste de terrenos. - La reestructuración urbana es una herramienta de gestión que facilita una redefinición predial y una nueva configuración físico-espacial de dos o más predios. Si este mecanismo se genera desde la iniciativa privada, contemplará los requisitos y procedimientos con que se aprueba una subdivisión.

Redesarrollo. - El redesarrollo es una herramienta para la gestión del suelo urbano consolidado y edificado, que permite lograr una nueva configuración física espacial de un área determinada de suelo urbano mediante una Unidad de Actuación Urbanística, reparto de cargas y beneficios, y la utilización de distintos mecanismos o decisiones administrativas del gobierno local como:

- a) La demolición de las construcciones existentes;
- b) La reordenación del suelo; y,
- c) Reconstrucción de toda el área.

Si este mecanismo se genera desde la iniciativa privada, su aplicación se ejecutará siguiendo el procedimiento de aprobación de planos y emisión de permiso de edificación.

Art.50.- Objetivos de reestructuración urbana. - Los objetivos de reestructuración urbana - reajuste de terrenos son:

- a) Generar una trama urbana o rural regularizada y libre de defectos, con nuevas facilidades viales, de acceso, zonas verdes, áreas comunales y espacios públicos;
- b) Generar un reparto equitativo de cargas y beneficios de la ordenación territorial o de intervención específica; y,

c) Determinar nuevas definiciones prediales que no supongan división de lotes, aunque sí, un reajuste de las áreas de los predios partícipes.

Art.51.- Determinación de reestructuración urbana. - Para la determinación de la necesidad de reajuste de terrenos se tomarán en cuenta los siguientes criterios, establecidos en los estudios de una unidad de actuación:

- a) Necesidad de una nueva definición predial y configuración de terreno;
- b) Justa distribución de las cargas y beneficios; y,
- c) Características del proceso de urbanización de un área de expansión urbana.

Art.52.- Contenidos mínimos del proyecto de reestructuración urbana. - El proyecto de reajuste de terrenos considerará en su contenido:

- a) Las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles afectados por el proyecto;
- b) La normativa urbanística nacional y local vigente; y,
- c) Los criterios de valoración de los predios resultantes, considerando los usos previstos para aquellos.

Art.53.- Efectos del proyecto de reestructuración urbana. - Una vez aprobado el proyecto de reajuste de terrenos, se desarrollarán los siguientes actos:

- a) Otorgamiento de la respectiva escritura pública de reajuste de tierras, en la que se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe o integración;
- b) Determinación de las cesiones o contribuciones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteamiento, de conformidad con el proyecto de urbanización; y,
- c) Descripción de las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado, la misma que será protocolizada y luego inscrita en el registro de la propiedad de Santiago de Píllaro.

Art.54.- Obligaciones por reestructuración parcelaria. - Los lotes producto de la reestructuración parcelaria quedarán obligados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución especial de mejoras, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro

sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

Art.55.- Equipamientos comunitarios en procesos de redesarrollo. - En todo proceso de redesarrollo se deberá asignar obligatoriamente un porcentaje no menor al 15% y máximo 35% (artículo 424 COOTAD) de la intervención para equipamientos comunitarios y áreas verdes.

Art.56.- Compensación de edificabilidad por áreas de uso público. - Cuando un proyecto nuevo o existente requiera tener aumento en edificación, el municipio podrá autorizar un aumento del coeficiente de ocupación, solo si se compensa el área adicional asignada con parqueaderos de uso público en el mismo proyecto.

Art.57.- Anuncio de proyecto y congelamiento de avalúos. - Cuando por una eminente intervención del cantón o del estado central en un área determinada de suelo, ya sea por cambio de usos y ocupación de suelo, por implantación de un proyecto urbano, por un nuevo proyecto vial y otros similares, que generen expectativas que deriven en prácticas de especulación de suelo, el GAD Municipal Santiago de Pillaro aplicara lo referente al Anuncio de Proyecto, conforme a la Ley.

La expropiación se sustanciará conforme lo determina la Ley del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento.

Art.58.- Concesión onerosa de derechos (COD). - Para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación y el desarrollo en general, el GAD Municipal utilizará la concesión onerosa de derechos por la autorización de un mayor aprovechamiento de suelo.

Art.59.-Aplicación del COD para la Autorización de incremento de suelo urbano. - Se podrá realizar en casos determinados dentro de las normas de aprovechamiento de suelo urbano, donde el propietario deberá entregar al GADMSP un porcentaje correspondiente al incremento de suelo. No accederán a la autorización de incremento de suelo urbano los PIT que posean 5 pisos en su zonificación.

La autorización de incremento de suelo urbano se determinará hasta un máximo equivalente al COS en planta baja o hasta un piso más de los determinados en la zonificación.

Se aplicará la siguiente fórmula

$$COD(is) = At * \frac{V}{AUT} * AUE * FA / 1000$$

COD (is) = Concesión Onerosa de Derechos por Incremento de Suelo

At = Área del Terreno

V = Valor del SUELO correspondiente al terreno

AUT = Área útil asignada en el PUGS, equivalente al Coeficiente de Ocupación de Suelo Total (COS total).

AUE = Área útil excedente a la asignada por el PUGS (Área útil que excede a la permitida por el COS Total y que constituye el incremento de edificabilidad).

FA = Factor de ajuste correspondiente a la siguiente tabla, en función de la localización e incremento de edificabilidad del proyecto.

Tabla N° 9

ZONA	FA
Sector 1	1,00
Sector 2	0,70
Sector 3, Sector 4	0,67
Sector 9	0,60
Sector 5	0,53
Sector 6	0,47
Sector 7	0,27
Sector 10	0,23
Sector 16, Sector 17	0,20
Sector 11	0,18
Sector 8, Sector 12, Sector 13, Sector 14, Sector 18, Sector 19	0,13
Sector 15, Sector 20, Sector 30 (San Miguelito), Sector 31 (Emilio María Terán), Sector 34 (San Andrés)	0,12
Sector 21, Sector 23, Sector 29 (Marcos Espinel)	0,10
Sector 24, Sector 25, Sector 32 (Baquerizo Moreno), Sector 35 (San José de Poaló)	0,08
Sector 26	0,07
Sector 27, Sector 33 (Presidente Urbina)	0,06
Sector 28	0,05

Art.60.- Aplicación del COD para la autorización de un mayor aprovechamiento en suelo rural. - Esta autorización aplicará para los proyectos turísticos, o viviendas que sobrepasen el COS y COS Total.

A pesar de la concesión onerosa de derechos, los proyectos turísticos no podar superar el 30% del COS y el 60% del COS Total, mientras que los proyectos de

vivienda no podrán superar el doble de COS y COS total establecido para el PIT. El valor a pagar se calculará mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$COD (is) * \frac{V}{AUT} * AUE * FA/1000$$

COD (is) = Concesión Onerosa de Derechos por Incremento de suelo At = Área del Terreno

V = Valor del SUELO correspondiente al terreno

AUT = Área útil asignada en el PUGS, equivalente al Coeficiente de Ocupación de Suelo Total (COS total).

AUE = Área útil excedente a la asignada por el PUGS (Área útil que excede a la permitida por el COS Total y que constituye el incremento de edificabilidad).

FA = Factor de ajuste que para todos los casos será 0.10 (10%)

Los promotores podrán beneficiarse de exoneración o rebajas en los siguientes casos:

Exoneración del 50% cuando el proyecto sea construido al menos el 50% con materiales del sitio. Exoneración total cuando el proyecto sea construido 100% con materiales del sitio.

CAPÍTULO IV

USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN I

USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Art.61.- Uso de suelo. – Es el destino asignado a cada predio e inmueble, en cuanto a las actividades que se han de desarrollar en ellos.

Una descripción detallada de los usos de suelo se identifica en la Tabla 9 y su compatibilidad se resume en la Tabla 48 de la presente Ordenanza.

Art.62.- Clasificación de uso de suelo. - Dentro de la jurisdicción cantonal de Santiago de Píllaro, se establecen como usos de suelo los siguientes:

- a) Residencial (R)
- b) Comercial, de servicios o mixtos (C)
- c) Múltiple (M)

- d) Industrial (I)
- e) Equipamiento (E)
- f) Patrimonial (H)
- g) Agropecuario (AG)
- h) Forestal (F)
- i) Protección ecológica (Q)
- j) Aprovechamiento extractivo (AE)
- k) Protección de riesgos (PR)

Art.63.- Residencial (R). - Es el que se destina de modo predominante y permanente a la vivienda, en uso exclusivo o combinado con otros usos complementarios o compatibles, en áreas, lotes independientes o edificaciones individuales o multifamiliares (viviendas colectivas), diferenciándose, en función de las formas específicas de ocupación, las siguientes jerarquías:

- a) Residencial de baja densidad, hasta dos unidades de vivienda /por lote;
- b) Residencial de mediana densidad, hasta 10 unidades de vivienda/por lote.
- c) Residencial de alta densidad, hasta 20 unidades de vivienda/por lote.

La forma específica de ocupación que se adopte no tendrá más restricción que la relativa a la densidad resultante, que no deberá exceder la asignada al sector.

Art.64.- Comercial y servicios (C). - Es el suelo destinado de manera predominante a las actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas (Ciudad, Sector, Barrio, Rural), en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo, incluso de vivienda, en áreas, lotes independientes o edificaciones individuales o colectivas, diferenciándose las siguientes jerarquías:

- a) Comercio barrial. - Son usos y actividades de pequeña escala, compatibles con el uso residencial, incluyendo actividades administrativas y de intercambio de bienes y servicios personales y a la vivienda, alojamiento, entre otros.;
- b) Comercio sector. - Usos que tienden a concentrarse en núcleos, ejes o corredores urbanos y se orientan al intercambio de bienes y servicios especializados a porciones significativas de la población, por lo cual son generadores de tráfico peatonal, vehicular y de carga y originan impactos significativos (ruido, tráfico, desechos sólidos, entre otros.); y,

c) Comercio ciudad. - Usos que precisan grandes espacios para operar y fácil accesibilidad, por lo que se asientan en ejes principales del sistema vial, originan grandes flujos de vehículos y carga y provocan impactos urbanos y ambientales mayores, incluyendo centros comerciales, lugares de venta de vehículos y maquinaria pesada, talleres de servicios especializados, centros de alojamiento, grandes bodegas, entre otros.

Art.65.- Múltiple (M). – Uso que corresponde a áreas en las que pueden coexistir residencia, comercio, industria de bajo impacto, artesanía y servicios de acuerdo con las especificaciones de la zonificación correspondiente.

Art.66.- Industrial (I). - Es el que se destina a las actividades de producción de bienes del sector secundario de la economía, incluyendo las de transformación de materias primas, procesamiento de productos materiales, desarrollo tecnológico, informático u otros similares. Tales actividades son necesarias para la ciudad, pero en determinados casos pueden generar impactos ambientales negativos por lo cual se requieren medidas para la reducción y control de estos; en aquellos casos en los que involucran riesgos para la población, deben emplazarse en áreas específicas y delimitadas, de las que se excluyen otros usos incompatibles, en especial los residenciales. Los usos industriales se clasifican en:

a) De impacto bajo (I1): Actividades artesanales, manufactureras e industriales compatibles con el uso residencial, que no originan movimientos de carga significativos, no precisan grandes espacios de operación y almacenamiento ni generan impactos por descarga de líquidos ni domésticos, emisiones de combustión, ruido, ni grandes volúmenes de desechos sólidos. Se incluyen plantas procesadoras de alimentos, panificadoras, manufacturas de tejidos y confecciones, de artículos de cuero, cerámica y otros similares;

b) De impacto medio (I2): Establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados y tienen riesgos inherentes que pueden ser controlados mediante técnicas específicas, por lo cual precisan de instalaciones adecuadas según lo establecen las Normas de Arquitectura y Urbanismo y están prohibidos en zonas residenciales y condicionados en otras zonas. Se incluyen talleres de muebles y carpinterías, talleres de metalmecánica, de reparación y ensamblaje de vehículos, entre otros.; y,

c) De impacto alto (I3): Establecimientos industriales que generan fuertes impactos por descargas líquidas, emisiones de combustión y procesos, ruido, residuos sólidos peligrosos y tienen riesgos inherentes de gran significación cuyo control requiere de soluciones técnicas de alto nivel y solo pueden emplazarse en áreas específicas, que excluyan otros usos de suelo y dando cumplimiento a los requerimientos ambientales establecidos mediante planes de contingencia, en las normas de arquitectura y urbanismo y en la normativa de prevención de incendios. Se incluyen

industrias químicas y farmacéuticas, plantas extractoras de aceite, piladoras, fábricas de procesamiento de cárnicos y lácteos, talleres de cromado y niquelado y otras industrias similares, plantas de producción de pinturas, envasadoras de gas licuado de petróleo, entre otros.

d) De Alto riesgo (I4): Adicionalmente, existe un grupo de establecimientos industriales considerados peligrosos, cuya localización en perímetros urbanos o de expansiones urbanas es totalmente prohibida por los riesgos que entraña su propia naturaleza. Se incluyen en este grupo los depósitos de almacenamiento y refinerías de petróleo, plantas siderúrgicas, procesadoras de desechos sólidos y líquidos, industrias que procesen o fabriquen productos combustibles, inflamables o explosivos, municiones y similares.

Art.67.- Equipamiento (E). – Son usos de suelo destinados a actividades e instalaciones que generan servicios y bienes para la recreación, cultura, salud, educación, transporte, seguridad y bienestar de la población o la provisión de servicios públicos de infraestructura y que, independientemente de su carácter público o privado, se emplazan en áreas, lotes o edificaciones. Poseen por lo general un carácter articulador y suelen ser compatibles con otros usos y actividades, siendo preciso procurar que su provisión y distribución espacial guarde concordancia con sus ámbitos de cobertura específicos y con una distribución espacial equilibrada en el territorio, en función de los requerimientos de la población, y en base al modelo de ciudad expresado en las Centralidades.

Los equipamientos proveen servicios sociales, como los de educación, cultura, salud, bienestar social, recreación, deporte y práctica religiosa en tanto que otros brindan servicios públicos como los de seguridad ciudadana, administración y transporte, así como también de infraestructura. Por su jerarquía, magnitud y cobertura, se identifican en cada uno de esos sectores establecimientos y unidades de escala barrial, sectorial, zonal o urbana.

Art.68.- Patrimonial (H). – Para efectos de la presente ordenanza se entenderá como uso de suelo patrimonial aquellos ámbitos territoriales que contengan o que constituyan en sí, bienes patrimoniales, que son elementos de valor espacial o cultural que forman parte del proceso de conformación y desarrollo de los asentamientos humanos y que han adquirido tal significado social, que los hace representativos de su tiempo y de la creatividad humana.

Art.69.- Agropecuario (AG). - Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de

parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

Art.70.- Forestal (F). - 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.

Art.71.- Protección ecológica (Q). - 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.

Art.72.- Aprovechamiento extractivo (AE). - Son áreas destinadas al manejo, extracción y transformación racional de los recursos naturales existentes en el territorio cantonal, incluyendo las que se destinan a la producción agropecuaria, la silvicultura, la producción piscícola y la minería, involucrando las edificaciones residenciales o de otra índole que se precisan para desarrollar tales usos.

Art.73.- Protección de Riesgos (PR). - Es un suelo urbano o rural en la que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse

Art.74.- Establecimientos de comercio para adultos. - Se considera establecimientos de comercio restringido a los siguientes: Prostíbulos, centros de diversión para adultos, centros de tolerancia, lenocinios y más similares.

Art.75.- Identificación de usos de suelo. - Los usos de suelo en el cantón Santiago de Píllaro se clasifican en los siguientes grupos con sus correspondientes características.

Tabla 10. Identificación de usos de suelo

USOS DE SUELO URBANO Y RURAL - IDENTIFICACIÓN				
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO ESTABLECIMIENT O	ESTABLECIMIENTOS

Residencial (R)				
Baja densidad	Barrio	Rb	R1	Viviendas de baja densidad, una unidad de vivienda unifamiliar, duplex o bifamiliar.
Media densidad	Sector	Rm	R2	Viviendas de densidad media, hasta 10 unidades de vivienda.
Alta densidad	Ciudad	Ra	R3	Viviendas de alta densidad, hasta 20 unidades de vivienda.
Comercial y servicios (CS)				
Barrio	Barrio	CSB	CSB1	Comercio básico: tiendas de barrio, carnicerías, farmacias, licorerías, bazares, papelerías, peluquerías, salones de belleza, lavanderías en seco, consultorios médicos, sastrerías, reparación de calzado, joyerías y relojerías; abarrotes, carnicerías, fruterías, panaderías, confiterías, heladerías, boticas, papelerías, floristería, fotocopadoras, cafeterías, comedores. Venta de Alfombras, telas y cortinas, artículos de cristalería, porcelana y cerámica, artículos para el hogar en general, deportivos y de oficina, floristería y artículos de jardinería, discos (audio y video), joyerías relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, licorerías (venta en botella cerrada), venta de ropa, almacén de zapatos, venta de pinturas, vidrierías y espejos, internet, café net y similares, comidas rápidas, baños turcos y sauna, venta de alimentos y accesorios para mascotas
			CSB2	Servicios básicos: Venta de muebles, lavado de ropa, alfombras y tapices; teñido de prendas, servicio de limpieza y mantenimiento, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, zapaterías.
			CSB3	Oficinas: privadas individuales hasta 120 m ² .
			CSB4	Alojamiento doméstico: Casa de huéspedes, posadas, residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones.
				Especializados: frigoríficos con venta de embutidos similares, delicatessen, antigüedades y decoración, , equipos de iluminación y sonido, venta de bicicletas y motocicletas, distribuidora

Sector	Sector	CSS	CSS1	de flores y artículos de jardinería, galerías de arte, artículos de dibujo y fotografía, instrumentos musicales, mueblerías, muebles y accesorios de baño, venta de ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóvil (sin taller), venta de llantas, ferreterías medianas, centros de cosmetología y masajes terapéuticos, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA), restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas
			CSS2	Artesanías y Servicios especializados: Agencias bancarias, cajas de ahorro, cooperativas financieras. Agencias de viajes, servicio de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, consultorios médicos y dentales hasta 5 unidades, renta de vehículos y alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, reparación de relojes, reparación de joyas, talleres fotográficos. Salas de danza y baile académico. Consignación de gaseosas. Consultorios y clínicas veterinarias. Distribución al detal de gas menos de 250 cilindros de 15 kg, Entrega de correspondencia y paquetes. Refrigeración, comercialización de materiales y acabados de la construcción, mecánica de bicicletas.
			CSS3	Mecánicas y similares: Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras, fibra de vidrio.
			CSS4	Comercios de menor escala: Patio de comidas, bodegaje de artículos de reciclaje (vidrio, cartón, papel, plástico). Centros comerciales de hasta 5000 m ² de área útil de almacenes, comisariatos institucionales, mercados tradicionales y centros de comercio popular.
			CSS5	Comercio temporal: Ferias temporales, espectáculos teatrales, circos, Ferias con aparatos mecánicos.

			CSS6	Alojamientos Hoteleros: Hostales, Hostales Residencias, Pensiones; Hosterías, Moteles, Refugios, Cabañas; todos entre 6 y 29 habitaciones.
			CSS7	Centros de juego: Juegos de salón, electrónicos y mecánicos sin apuesta o premios en dinero, salas de billar con venta de bebidas de moderación (sin venta de licor), pingpong, salas de bolos.
			CSS8	Taller artesanal de juegos pirotécnicos y afines.
Ciudad	Ciudad	CSC	CSC1	Especializados: Sucursales bancarias, Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados, centros de lavado en seco, centro ferretero, mudanzas, casas de empeño, gasolineras y estaciones de servicio, distribuidoras de gas de hasta 500 cilindros de 15 kg. Venta vehículos y maquinaria liviana: Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general.
			CSC2	Centros de diversión A.- Cantinas, bares, video bar, restobar, pool-bar, bar-restaurante, pub (establecimiento donde se sirven bebidas alcohólicas y refrigerios, combinado con dominó, ajedrez, billar, fútbol y/o dardos), karaoke, discotecas, peñas, Estas instalaciones guardarán un radio de distancia de 100 m (cien metros) con centros educativos y casas de salud que estén en funcionamiento; para condicionar usos existentes anteriores a la emisión de la presente ordenanza deben sujetarse a horarios de funcionamiento y niveles de presión sonora en el ambiente externo determinados en las leyes que las regulan.
			CSC3	Centros de diversión B.- Cafés - concierto, salones de banquetes y recepciones. Estas instalaciones guardarán un radio de distancia de 100 m (cien metros) con casas de salud que estén en funcionamiento; para condicionar usos existentes anteriores a la emisión de la presente ordenanza deben sujetarse a horarios de funcionamiento y niveles de presión sonora en el ambiente externo

				determinados en las leyes que las regulan.
			CSC4	Almacenes y bodegas: Bodegas de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios, bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.
			CSC5	Centros de comercio: Centros comerciales de más de 5.000 m ² de área útil de almacenes. Establecimientos de carga y encomienda. Centros de comercio: Centros comerciales de más de 5.000 m ² de área útil de almacenes. Establecimientos de carga y encomienda.
			CSC6	Alojamientos Hoteleros: Hotel, Hotel Residencia, Hotel Apartamento; Hosterías, Moteles, Refugios, Cabañas; todos de 30 o más habitaciones
			CSC7	Alojamientos Extrahoteleros: Complejos vacacionales, Campamentos, Apartamentos
Adultos	Rural	CSX	CSX	Son establecimientos que dan servicios de comercio sexual: Prostíbulos, centros de diversión para adultos, centros de tolerancia, lenocinios y más similares.
Industrial (I)				
Bajo impacto	Barrio	I1	I11	Industria de bajo impacto: Talleres artesanales, manufacturas y establecimientos especializados de servicios, compatibles con los usos residenciales
			I12	Pequeña industria de procesos secos; talleres fotográficos; confecciones y manufacturas. No podrán calificarse en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB de 6H00 a 20H00, o mayor a 40 dB de 20H00 a 6H00.
				Manufacturas: Comprende la elaboración de productos que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales y las actividades dedicadas al trabajo artesanal domiciliario, normalmente familiar, cuyos movimientos de carga no rebasen el

			I13	uso de vehículos tipo camioneta. Se prohíbe el uso y almacenamiento de materiales inflamables, reactivos, corrosivos, tóxicos, patógenos, radioactivos y explosivos y manufacturas menores que generen impactos nocivos al medio ambiente o riesgos a la salud de la población.
			I14	Establecimientos especializados de servicios: Son los que no generan impactos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores.
Medio Impacto	Sector	I2	I21	Industrias de mediano impacto, emplazamiento condicionado a la existencia de medidas de control. Comprende los establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados, de acuerdo con la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos ambientales causados. Se clasifican en dos grupos: el primero se refiere a aquellas industrias cuyo impacto puede ser controlado a través de soluciones técnicas básicas; el segundo grupo se refiere a aquellas industrias que requieren medidas preventivas, correctivas y de control específicas.
				No podrá calificarse en este grupo: a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 60 dB de 6H00 a 20H00, o mayor a 50 dB de 20H00 a 6H00.
			I22	Pequeña industria en general, exceptuando la de procesos mayoritariamente secos, tintorerías, imprentas, bloqueras, hormigoneras, fábricas de tubos y baldosas; establecimientos de distribución de pinturas, solventes y otras sustancias inflamables; productos plásticos, papel, bebidas gaseosas; industrias de procesos húmedos y que descargan a la atmósfera contaminantes gaseosos y material de partículas.

				No podrá calificarse en este grupo: a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 60 dB de 6H00 a 20H00, o mayor a 50 dB de 20H00 a 6H00.
Alto impacto	Rural	I3	I31	Industrias de alto impacto. Comprende las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos.
			I32	Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, bebidas alcohólicas, curtiembres, destilerías, carrocías, estampados, metales, fundiciones, aserraderos, pinturas, productos químicos inflamables y volátiles, vidrios, plantas termoeléctricas, canteras (a cielo abierto y en cauces de ríos).
Alto riesgo	Rural	I4	I4	Industrias de alto riesgo, Son establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas, que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Para la localización de estas industrias, se revisará cada caso individualmente y se aplicará la normativa que para cada una existe a nivel nacional, incompatibles con otros usos. Su emplazamiento será fuera del perímetro urbano o de centros poblados, bajo medidas de seguridad.

				Almacenamiento de combustibles, envasadoras de gas licuado de petróleo; productoras, envasadoras o almacenadoras de gases industriales (oxígeno, acetileno, hidrógeno, etc.); industrias que produzcan, almacenen o utilicen explosivos; fábricas de compuestos químicos tóxicos o letales (cualquiera sea su uso o estado físico); fábricas, instituciones de investigación, instituciones militares u otras que produzcan, almacenen o utilicen sustancias radioactivas, con excepción de centros hospitalarios, Plantas tratamiento desechos, complejos ambientales, lagunas de oxidación, plantas de tratamiento de aguas servidas.
Equipamiento (E)				
Educación	Barrio	EEB	EEB	Locales preescolares, escuelas.
	Ciudad	EEC	EEC	Campus universitarios o politécnicos, Sedes universitarias o politécnicas, Institutos tecnológicos, Conservatorio, Seminarios mayores, monasterios, conventos
Cultura	Barrio	EKB	EKB	Casas comunales, Infocentro.
	Sector	EKS	EKS	Biblioteca, museo de arte popular, centros de promoción cultural, hemeroteca, cinemateca, Cybernario, centros de saber comunitario
	Ciudad	EKC	EKC	Museos, galerías de arte, teatros, cines, auditorios, ágoras, centros culturales, casa de la cultura
Salud	Barrio	ESB	ESB	Subcentros de salud, consultorios médicos y dentales
	Sector	ESS	ESS	Hospital del día, Centros de Salud, Clínicas (15 camas) Edificios de consultorios (20 u)
	Ciudad	ESC	ESC	Hospital de especialidades, Hospital general, Clínicas-hospital, Edificios de Consultorios (+20 u), Hospital de enfermedades mentales, Centros de reposo y rehabilitación.
Bienestar Social	Barrio	EBB	EBB	CIBV, Guarderías y centros de desarrollo infantil.
	Sector	EBS	EBS	Albergues, centros de protección de menores, comedores comunitarios
	Ciudad	EBC	EBC	Centro gerontológico, orfanatos, centros de acogida,

Deportes y recreación	Barrio	EDB	EDB	Parque infantil o barrial, canchas múltiples, áreas deportivas de ligasbarriales o parroquiales, gimnasios locales, gallera o palenque.
	Sector	EDS	EDS	Polideportivos, parques urbanos, plazas.
	Ciudad	EDC	EDC	Estadio, coliseo, zoológico, jardín botánico, acuario, piscinas, complejosdeportivos, parques de deportes extremos, equipamientos especializados para deportes únicos; pistas de moto cross, bicicross, 4x4,
Culto	Barrio	EGB	EGB	Capillas, Templos e iglesias
	Ciudad	EGC	EGC	Catedrales
Seguridad	Barrio	EMB	EMB	UPC, bomberos, Cruz Roja
	Sector	EMS	EMS	
	Ciudad	EMC	EMC	Cuarteles policiales. Centro de Detención para menores, Centro deInvestigación de Ciencias Forenses, Centro ECU911
	Rural	EMR	EMR	Cuarteles, Centros de rehabilitación, CDP
Administración Pública	Sector	EVS	EVS	Centro de Atención Ciudadana Municipal (recaudación y servicios),notarías,
	Ciudad	EVC	EVC	Plataforma Gubernamental Nacional (direcciones ministeriales desconcentradas) Municipio, ConsejoProvincial, Gobernación, Intendencia,Consejo de la Judicatura (juzgados), Fiscalía, Defensoría del Pueblo, registro de la propiedad, empresas públicas,
Funerario	Barrio	EUB	EUB	Funeraria, salas velación (aforo hasta 50 personas)
	Sector	EUS	EUS	Funeraria y salas velación (aforo mayor a 50 personas)
	Ciudad	EUC	EUC	Parque-cementerio, crematorios, osarios, criptas
Transporte	Barrio	ETB	ETB	Paradas de bus y taxi.
	Sector	ETS	ETS	Estación de transferencia de transporte público masivo, edificios deparqueaderos públicos.
	Ciudad	ETC	ETC	Terminales: interprovincial e interparroquial de pasajeros.
Infraestructura	Barrio	EJB	EJB	Pozos profundos de agua potable.
	Sector	EJS	EJS	Subestaciones eléctricas.
	Ciudad	EJC	EJC	Tanques reservorios y bombeo de agua, Plantas tratamiento de agua potable, Antenas o

				centrales de Telecomunicaciones.
	Nacional	EJN	EJN	Centrales Hidroeléctricas, Canales de riego, Acueductos.
Patrimonial (H)				
Patrimonial	General	H	H	Áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse.
Agropecuario (AG)				
Agroproducción	Rural	AGP	AGP	Agroproducción con excedentes para destinar al mercado interno y externo (exportación): Cultivos, plantaciones, establos, trojes, silos e invernaderos; edificaciones para selección, clasificación, procesamiento, transformación, almacenamiento, embalaje-empaque, distribución y comercialización de productos agropecuarios; Venta de vehículos y maquinaria pesada; vivienda de productores y/o trabajadores.
Agroproducción en transecto	General	AGT	AGT	Agroproducción semiurbana: huertos familiares;
				Vivienda ancestral o de comunidades
Agro-silvo-pastoril	Rural	AGS	AGS8	Uso combinado de pasturas naturales o secundarias para cría de ganado, coberturas de cultivos de ciclo corto, coberturas agroforestales y bosques naturales o secundarios; vivienda de productores y/o trabajadores.
Forestal (F)				
Forestal	Rural	F	F	Bosques y plantaciones. Instalaciones para el procesamiento maderero; vivienda de productores y/o trabajadores, áreas de restauración forestal, viveros forestales,
Protección Ecológica (Q)				
Conservación Ecológica	General	QE	QE	PANE, SNAP, áreas de protección ambiental, ecológica y sociocultural, bosques protectores, corredores biológicos; mariposarios, orquidarios, vivarios; franjas de protección de cuerpos hídricos superficiales. Vivienda ancestral o de comunidades

Recuperación ecológica	General	QR	QR	Viveros, bancos de germoplasma, estaciones de investigación científica, Vivienda ancestral o de comunidades, Restitución de los servicios ecosistémicos para disfrute y aprovechamiento
Aprovechamiento Extractivo (AE)				
Desarrollo Extractivo	Rural	AE	AE	Suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza
Protección de Riesgos (P)				
Amenazas	General	PR	PR	Zona de Protección por susceptibilidad a inundaciones, movimientos en masa u otras amenazas naturales
Seguridad	General	PS	PS	Franjas de protección de cuerpos hídricos superficiales con riesgos por limitaciones biofísicas. Áreas de conservación y riesgos por sus limitaciones biofísicas
NOTA	Los usos restringidos se sujetarán a la normativa específica que los regula y a informe técnico de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial			

Art.76.- Formas de ocupación. - La forma de ocupación y edificabilidad del suelo son las características específicas que se aplican para el fraccionamiento e implantación de construcciones en un predio y para determinar el volumen de construcción posible dentro del mismo, las cuales se asignan a cada uno de los PIT del territorio cantonal que se han identificado y delimitado en el PUGS-SP2020-2032.

a) Para el fraccionamiento o subdivisión de un predio la forma de ocupación determina el tamaño (en metros cuadrados) y el frente mínimo del lote (en metros lineales).

b) Para la implantación de una edificación se establece el alineamiento de la construcción en relación con la línea de fábrica y las colindancias existentes (en metros lineales), determinando las siguientes formas de ocupación de la edificación.

- 1) A = Aislada (con retiros frontal, laterales y posterior)
- 2) B = Pareada (con retiros frontal, 1 lateral y posterior)
- 3) Blf = Pareada en Línea de Fábrica (con retiro lateral, posterior, sobre línea de fábrica)
- 4) C = Continua (con retiros frontal y posterior)
- 5) D = Continua sobre Línea de Fábrica (con retiro posterior)

c) Para la edificación en el predio se establece el COS que es el máximo porcentaje de ocupación del suelo en planta baja, el COS-TOTAL que es el máximo porcentaje de ocupación en función del número de pisos, y

d) La máxima altura de construcción posible en número de pisos y metros lineales.

SECCIÓN II

ZONIFICACIÓN

Art.77.- Zonificación del Uso y Ocupación del Suelo. - La Zonificación del Uso y Ocupación del Suelo es la definición de aprovechamientos urbanísticos que se da a los PIT donde se establecen las actuaciones urbanísticas permitidas, se identifican los usos asignados al suelo y se determinan las formas de fraccionamiento, ocupación y edificación posibles, en el que se identifican: el uso de suelo y su distribución espacial, las dimensiones mínimas de los lotes, las formas de ocupación de los predios, las alturas máximas de edificación y el porcentaje máximo de ocupación del suelo COS y COS TOTAL.

La zonificación por usos y forma de ocupación del suelo urbano y rural del cantón se resume en la Tabla 11; tablas individuales de cada zonificación contenidas en el artículo 78 y mapas adjuntos de esta Normativa.

TABLA 11. - ZONIFICACIÓN

PIT	CÓDIGO	Clasificac ión del suelo	Uso principal	Lote mini mo (m²)	Frent e mini mo (m)	Nume ro de pisos	Altura de edificaci ón (m)	Distan cia entre bloque s (m)	Forma de Ocupaci ón	RETIROS			C.O.S.		OBSERVACIONES
										Fronta l	Lateral	Posterior	Plan ta Baja (%)	Tot al (%)	
1	M185-80D	Urbano	Mixto o Múltiple (M): Residencia I Alta Densidad (RA) - Comercial y servicios de sector (CS) (SS).	180	8	5	15	6	Continua en Línea de Fábrica	0	0	3	80	400	
2	M204-80D	Urbano	Mixto o Múltiple (M): Residencia I Alta Densidad (RA) - Comercial y servicios de sector (CS) (SS)	200	10	4	12	6	Continua en Línea de Fábrica	0	0	3	80	320	
3	M203-80D / M252.5 70C	Urbano	Mixto o Múltiple (M): Residencia I Media Densidad (RM) - Comercial y servicios de barrio (CB) (SB)	200	10	3	9	6	Continua en Línea de Fábrica	0	0	3	80	240	CALLE BOLIVAR Y GARCÍA MORENO
				250	10	2 1/2	9	4	Continua	5	0	3	70	175	VÍAS LOCALES

4	M402-65B / M203-80D	Urbano	Mixto o Múltiple (M): Residencia I Baja Densidad (RB) - Comercial y servicios de barrio (CB) (SB)	400	12	2	6	4	Pareada	3	3	3	65	130	VÍAS EN GENERAL
				200	10	3	9	6	Continua en Línea de Fábrica	0	0	3	80	240	CALLE BOLIVAR
5	M252-60B / M303-80D / M403-80B	Urbano	Mixto o Múltiple (M): Residencia I Baja Densidad (RB) - Comercial y servicios de barrio (CB) (SB)	250	11	2	6	4	Pareada	3	3	3	60	120	VÍAS LOCALES
				300	11	3	9	6	Continua en Línea de Fábrica	0	0	3	80	240	AV. RUMIÑAHUI
				400	12	2	6	4	Pareada	3	3	3	60	120	AV. ABEL VASCONEZ
6	M352-60B / M403-60B / M303-80D	Urbano	Mixto o Múltiple (M): Residencia I Baja Densidad (RB) - Comercial y servicios de barrio (CB) (SB)	350	11	2	6	4	Pareada	3	3	3	60	120	VÍAS LOCALES
				400	12	3	9	6	Pareada	3	3	3	60	180	AVENIDAS
				300	12	3	9	6	Continua en Línea de Fábrica	0	0	3	80	240	AV. RUMIÑAHUI
7	M252.5-70B / M303-50B / M303-80D	Urbano	Mixto o Múltiple (M): Residencia I Baja Densidad (RB) - Comercial y servicios de barrio (CB) (SB)	250	11	2 1/2	9	4	Pareada	5	3	3	70	175	VÍAS LOCALES
				300	11	3	9	6	Pareada	5	3	3	50	150	AVENIDAS
				300	12	3	9	6	Continua en Línea de Fábrica	0	0	3	80	240	AV. RUMIÑAHUI
8	M353-60B / M304-85D	Urbano	Mixto o Múltiple (M): Residencia I Baja Densidad (RB) - Comercial y servicios de barrio (CB) (SB)	350	12	3	9	6	Pareada	5	3	3	60	180	AVENIDAS Y VÍAS LOCALES
				300	12	4	12	6	Continua en Línea de Fábrica	0	0	3	85	340	AV. RUMIÑAHUI
9	R352-60B	Urbano	Residencia I baja densidad (Rb)	350	12	2	6	4	Pareada	3	3	3	60	120	VÍAS LOCALES
10	R402-60B / R303-85D	Urbano	Múltiple: Residencia I baja densidad (Rb) - Comercio y servicios de barrio (CB) (SB).	400	12	2	6	4	Pareada	3	3	3	60	120	VÍAS LOCALES
				300	10	3	9	4	Continua en Línea de Fábrica	0	0	3	85	255	CALLE BOLIVAR
11	M352.5-60B / M402.5-60B	Urbano	Mixto o Múltiple (M): Residencia I Baja	350	11	2 1/2	9	4	Pareada	3	3	3	60	150	VÍAS LOCALES
				400	12	2 1/2	9	4	Pareada	3	3	3	60	150	AVENIDAS

			Densidad (RA) - Comercial y servicios de sector (CS) (SS)												
12	R502-50# / R402.5-55B	Urbano	Residencia I baja densidad (Rb)	500	15	2	6	4	Aislada	5	3	3	50	100	VIAS LOCALES
				400	12	2 1/2	9	4	Pareada	5	3	3	55	135	AVENIDAS
13	Q1000	Urbano	Protección Ecológica (Q)	1000	15	N/A	N/A	6	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
14	E	Urbano	Equipamiento (E)	N/A	N/A	Zona Contigua	Zona Contigua	6	Zona Contigua	Zona Contigua	0	3	N/A	N/A	
15	M253-80D	Urbano	Mixto o Múltiple (M): Residencia I Media Densidad (RB) - Comercial y servicios de barrio (CB) y (SB)	250	10	3	9	6	Continua en línea de fábrica	0	0	3	80	240	
16	M30370C	Urbano	Mixto o Múltiple (M): Residencia I Media Densidad (RB) - Comercial y servicios de barrio (CB) y (SB)	300	10	3	9	6	Continua	5	0	3	70	210	

id	Código	Clasificación	Uso_Principi	Lote_mín	Frente_mín	Num_pisos	Alt_Edifi	Dis_Bloq	Implantación	RF	RL1	RL2	RP	COS PB	COS TOTAL
1	SR-P-01	Suelo Rural	Vivienda Unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura familiar y campesina, agricultura de baja y media producción, cultivos perennes no perennes, otros cultivos, etc	500	15	2	6	N/D	Aislada	5	3	3	3	15	30
2	SR-P-02	Suelo Rural	Vivienda Unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura familiar y campesina, agricultura de baja y media producción, cultivos perennes no perennes, otros cultivos, etc	400	15	2	6	N/D	Adosada	5	3	0	5	15	30
3	SR-P-03	Suelo Rural	Vivienda Unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura familiar y campesina, agricultura de baja y media producción, cultivos perennes no perennes, otros cultivos, etc	2400	30	1	3	N/D	Aislada	10	5	5	5	15	30
4	SR-P-04	Suelo Rural	Vivienda Unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura familiar y campesina, agricultura de baja y media producción, cultivos perennes no	50000	100	2	6	N/D	Aislada	10	5	5	5	1	2

			perennes, otros cultivos,etc													
5	SR-P-05	Suelo Rural	Vivienda Unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura familiar y campesina, agricultura de baja y media producción, cultivos perennes no perennes, otros cultivos,etc	2400	30	2	6	N/D	Aislada	10	5	5	5	10	10	
6	SR-P-06	Suelo Rural	Vivienda Unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura familiar y campesina, agricultura de baja y media producción, cultivos perennes no perennes, otros cultivos,etc	50000	100	2	6	N/D	Aislada	5	5	5	5	1	2	
7	SR-AE-01	Suelo Rural	Aprovechamiento extractivo	60000	100	1	3	N/D	Aislada	10	5	5	5	1	1	
8	SR-PE-01	Suelo Rural	Protección Ecológica, conservación	0	0	0	0	N/D	0	0	0	0	0	0	0	
9	SR-PE-02	Suelo Rural	Protección, Conservación	5000	0	0	0	N/D	0	0	0	0	0	0	0	
10	SR-PE-E-01	Suelo Rural	Protección, Conservación	0	0	0	0	N/D	0	0	0	0	0	0	0	
11	SR-PE-L-F-01	Suelo Rural	Protección, Conservación	0	0	0	0	N/D	0	0	0	0	0	0	0	
12	SR-PE-L-F-02	Suelo Rural	Protección, Conservación, Reforestación	0	0	0	0	N/D	0	0	0	0	0	0	0	
13	SRP-C-01	Suelo Rural	Agricultura sostenible, cultivos perennes no perennes, otros cultivos, Agropecuario comunitario etc	0	0	0	0	N/D	0	0	0	0	0	0	0	
14	SRP-AHC-01	Suelo Rural	Vivienda Unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura familiar y campesina, agricultura de baja y media producción, cultivos perennes no perennes, otros cultivos,etc	400	15	2	6	N/D	Aislada	5	3	3	3	15	30	

Art.78.- Zonificación individualizada por PIT. - Los aprovechamientos urbanísticos para cada PIT del cantón Santiago de Píllaro se detallan en las siguientes tablas de zonificación:

TABLA 12. NORMATIVA PIT 1

PIT	1
CÓDIGO	M185-80D

Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Mixto o Múltiple (M): Residencial Alta Densidad (RA) - Comercial y servicios de sector (CSS).
Uso complementario	Comercio y servicios de barrio (CSB). Industrial bajo impacto (I1). Equipamiento (E)
Uso restringido	Comercio y servicios de sector (CSS); y, ciudad (CSC).
Uso prohibido	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
Lote mínimo (m²)	180
Frente mínimo (m)	8
Número de pisos	5
Altura de edificación (m)	15
Distancia entre bloques (m)	6
Forma de Ocupación	Continua en Línea de Fábrica
Retiro Frontal	0
Retiro Lateral	0
Retiro Posterior	3
COS Planta Baja (%)	80
COS Total (%)	400
OBSERVACIONES	

TABLA 13. NORMATIVA PIT 2

PIT	2
CÓDIGO	M204-80D
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Mixto o Múltiple (M): Residencial Alta Densidad (RA) - Comercial y servicios de sector (CSS).
Uso complementario	Comercio y servicios de barrio (CSB), (SB).Industrial bajo impacto (I1). Equipamiento (E)
Uso restringido	Comercio y servicios de sector (CSS);y, ciudad (CSC).
Uso prohibido	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
Lote mínimo (m²)	200
Frente mínimo (m)	10
Numero de pisos	4
Altura de edificación (m)	12
Distancia entre bloques (m)	6
Forma de Ocupación	Continua en Línea de Fábrica

Retiro Frontal	0
Retiro Lateral	0
Retiro Posterior	3
COS Planta Baja (%)	80
COS Total (%)	320
OBSERVACIONES	

TABLA 14. NORMATIVA PIT 3

PIT	3	
CÓDIGO	M203-80D / M252.5 70C	
Clasificación del suelo	Urbano	
Uso principal	Mixto o Múltiple (M): Residencial Media Densidad (RM) - Comercial y servicios de barrio (CSBB)	
Uso complementario	Industrial bajo impacto (I1).	
Uso restringido	Comercio y servicios de sector (CSS); y, equipamiento (E)	
Uso prohibido	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente	
Lote mínimo (m²)	200	250
Frente mínimo (m)	10	10
Número de pisos	3	2 1/2
Altura de edificación (m)	12	9
Distancia entre bloques (m)	6	4
Forma de Ocupación	Continua en Línea de Fábrica	Continua
Retiro Frontal	0	5
Retiro Lateral	0	0
Retiro Posterior	3	3
COS Planta Baja (%)	80	70
COS Total (%)	240	175
OBSERVACIONES	CALLE BOLIVAR Y GARCÍA MORENO	VIAS LOCALES

TABLA 15. NORMATIVA PIT 4

PIT	4	
CÓDIGO	M402-65B / M203-80D	
Clasificación del suelo	Urbano	
Uso principal	Mixto o Múltiple (M): Residencial Media Densidad (RM) - Comercial y servicios de barrio (CSB)	
Uso complementario	Industrial bajo impacto (I1).	
Uso restringido	Comercio y servicios de sector (CSS);y, equipamiento (E)	
Uso prohibido	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente	
Lote mínimo (m²)	400	200
Frente mínimo (m)	12	10
Número de pisos	2	3
Altura de edificación (m)	6	9
Distancia entre bloques (m)	4	6
Forma de Ocupación	Pareada	Continua en Línea de Fábrica
Retiro Frontal	3	0
Retiro Lateral	3	0
Retiro Posterior	3	3
COS Planta Baja (%)	65	80
COS Total (%)	130	240
OBSERVACIONES	VÍAS EN GENERAL	CALLE BOLIVAR

TABLA 16. NORMATIVA PIT 5

PIT	5	
CÓDIGO	M252-60B / M303-80D / M403-80B	
Clasificación del suelo	Urbano	
Uso principal	Mixto o Múltiple (M): Residencial baja Densidad (RB) - Comercial y servicios de barrio (CSB)	

Uso complementario	Industrial bajo impacto (I1).		
Uso restringido	Comercio y servicios de sector (CSS);y, equipamiento (E)		
Uso prohibido	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente		
Lote mínimo (m²)	250	300	400
Frente mínimo (m)	11	11	12
Número de pisos	2	3	2
Altura de edificación (m)	6	9	6
Distancia entre bloques (m)	4	6	4
Forma de Ocupación	Pareada	Continua en Línea de Fábrica	Pareada
Retiro Frontal	3	0	3
Retiro Lateral	3	0	3
Retiro Posterior	3	3	3
COS Planta Baja (%)	60	80	60
COS Total (%)	120	240	120
OBSERVACIONES	VIAS LOCALES	AV. RUMIÑAHUI	AV. ABEL VASCONEZ

TABLA 17. NORMATIVA PIT 6

PIT	6		
CÓDIGO	M352-60B / M403-60B / M303-80D		
Clasificación del suelo	Urbano		
Uso principal	Mixto o Múltiple (M): Residencial Baja Densidad (RB) - Comercial y servicios de barrio (CSB)		
Uso complementario	Industrial bajo impacto (I1).		
Uso restringido	Comercio y servicios de sector (CSS);y, equipamiento (E)		
Uso prohibido	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente		
Lote mínimo (m²)	350	400	300
Frente mínimo (m)	11	12	12

Número de pisos	2	3	3
Altura de edificación (m)	6	9	9
Distancia entre bloques (m)	4	6	6
Forma de Ocupación	Pareada	Pareada	Continua en Línea de Fábrica
Retiro Frontal	3	3	0
Retiro Lateral	3	3	0
Retiro Posterior	3	3	3
COS Planta Baja (%)	60	60	80
COS Total (%)	120	180	240
OBSERVACIONES	VIAS LOCALES	AVENIDAS	AV. RUMIÑAHUI

TABLA 18. NORMATIVA PIT 7

PIT	7		
CÓDIGO	M252.5-70B / M303-50B / M303-80D		
Clasificación del suelo	Urbano		
Uso principal	Mixto o Múltiple (M): Residencial Baja Densidad (RB) - Comercial y servicios de barrio (CSB)		
Uso complementario	Industrial bajo impacto (I1).		
Uso restringido	Comercio y servicios de sector (CSS); y, equipamiento (E)		
Uso prohibido	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente		
Lote mínimo (m²)	250	300	300
Frente mínimo (m)	11	11	12
Número de pisos	2 1/5	3	3
Altura de edificación (m)	9	9	9
Distancia entre bloques (m)	4	6	6
Forma de Ocupación	Pareada	Pareada	Continua en Línea de Fábrica
Retiro Frontal	5	5	0
Retiro Lateral	3	3	0
Retiro Posterior	3	3	3
COS Planta Baja (%)	70	50	80
COS Total (%)	175	150	240

OBSERVACIONES	VIAS LOCALES	AVENIDAS	AV. RUMIÑAHUI
---------------	--------------	----------	------------------

TABLA 19. NORMATIVA PIT 8

PIT	8	
CÓDIGO	M353-60B / M304-85D	
Clasificación del suelo	Urbano	
Uso principal	Mixto o Múltiple (M): Residencial Media Densidad (RM) - Comercial y servicios de barrio (CSB)	
Uso complementario	Industrial bajo impacto (I1).	
Uso restringido	Comercio y servicios de sector (CSS);y, equipamiento (E)	
Uso prohibido	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente	
Lote mínimo (m ²)	350	300
Frente mínimo (m)	12	12
Número de pisos	3	4
Altura de edificación (m)	9	12
Distancia entre bloques (m)	6	6
Forma de Ocupación	Pareada	Continua en Línea de Fábrica
Retiro Frontal	5	0
Retiro Lateral	3	0
Retiro Posterior	3	3
COS Planta Baja (%)	60	85
COS Total (%)	180	340
OBSERVACIONES	VÍAS EN GENERAL	AV RUMIÑAHUI

TABLA 20. NORMATIVA PIT 9

PIT	9	
CÓDIGO	R352-60B	
Clasificación del suelo	Urbano	

Uso principal	Residencial Media Densidad (RB) - Comercial y servicios de barrio (CSB)
Uso complementario	Industrial bajo impacto (I1). Equipamiento (E)
Uso restringido	Comercio y servicios de sector (CSS); Industrial medio impacto (I2)
Uso prohibido	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
Lote mínimo (m²)	350
Frente mínimo (m)	12
Numero de pisos	2
Altura de edificación (m)	6
Distancia entre bloques (m)	4
Forma de Ocupación	Pareada
Retiro Frontal	3
Retiro Lateral	3
Retiro Posterior	3
COS Planta Baja (%)	60
COS Total (%)	120
OBSERVACIONES	

TABLA 21. NORMATIVA PIT 10

PIT	10	
CÓDIGO	R402-60B / R303-85D	
Clasificación del suelo	Urbano	
Uso principal	Residencial baja densidad (Rb)	
Uso complementario	Industrial bajo impacto (I1). Equipamiento Comercio y servicios de barrio (CSB).	
Uso restringido	Comercial y servicios de sector (CSS); Industrial medio impacto (I2).	
Uso prohibido	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente	
Lote mínimo (m²)	400	300
Frente mínimo (m)	12	10
Número de pisos	2	3
Altura de edificación (m)	6	9
Distancia entre bloques (m)	4	4
Forma de Ocupación	Pareada	Continua en Línea de Fábrica
Retiro Frontal	3	0
Retiro Lateral	3	0
Retiro Posterior	3	3
COS Planta Baja (%)	60	85
COS Total (%)	120	255
OBSERVACIONES	VÍAS EN GENERAL	CALLE BOLIVAR

TABLA 22. NORMATIVA PIT 11

PIT	11	
CÓDIGO	M352.5-60B / M402.5-60B	
Clasificación del suelo	Urbano	
Uso principal	Mixto o Múltiple (M): Residencial Baja Densidad (RA) - Comercial y servicios de sector (CSS)	
Uso complementario	Comercio y servicios de barrio (CSB). Industrial bajo impacto (I1). Equipamiento (E)	
Uso restringido	Comercial y servicios de sector (CSS) y ciudad (CSC). Industrial medio impacto (I2)	

Uso prohibido	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente	
	M352.5-60B	M402.5-60B
Lote mínimo (m²)	350	400
Frente mínimo (m)	11	12
Número de pisos	2 1/2	2 1/2
Altura de edificación (m)	9	9
Distancia entre bloques (m)	4	4
Forma de Ocupación	Pareada	Pareada
Retiro Frontal	3	3
Retiro Lateral	3	3
Retiro Posterior	3	3
COS Planta Baja (%)	60	60
COS Total (%)	150	150
OBSERVACIONES	VÍAS LOCALES	AVENIDAS

TABLA 23. NORMATIVA PIT 12

PIT	12	
CÓDIGO	R502-50A / R402.5-55B	
Clasificación del suelo	Urbano	
Uso principal	Residencial baja densidad (Rb)	
Uso complementario	Comercio y servicios de barrio (CSB) e Industrial bajo impacto (I1).	
Uso restringido	Comercio y servicios de sector (CSS); Industrial medio impacto (I2)	
Uso prohibido	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente	
	R502-50A	R402.5-55B
Lote mínimo (m²)	500	400
Frente mínimo (m)	15	12
Número de pisos	2	2 1/2
Altura de edificación (m)	6	9

Distancia entre bloques (m)	4	4
Forma de Ocupación	Aislada	Pareada
Retiro Frontal	5	5
Retiro Lateral	3	3
Retiro Posterior	3	3
COS Planta Baja (%)	50	55
COS Total (%)	150	150
OBSERVACIONES	VÍAS LOCALES	AVENIDAS

TABLA 24. NORMATIVA PIT 13

PIT	13
CÓDIGO	Q1000
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Protección Ecológica (Q)
Uso complementario	Protección de Riesgos (PR)
Uso restringido	Equipamiento (E).
Uso prohibido	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
	R502-50A
Lote mínimo (m²)	1000
Frente mínimo (m)	15
Número de pisos	N/A
Altura de edificación (m)	N/A
Distancia entre bloques (m)	N/A
Forma de Ocupación	N/A
Retiro Frontal	N/A
Retiro Lateral	N/A
Retiro Posterior	N/A
COS Planta Baja (%)	N/A
COS Total (%)	N/A
OBSERVACIONES	

TABLA 25. NORMATIVA PIT 14

PIT	14
CÓDIGO	E
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Equipamiento (E)
Uso complementario	Área Verde
Uso restringido	Protección de Riesgos (PR)
Uso prohibido	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
Lote mínimo (m²)	N/A
Frente mínimo (m)	N/A
Número de pisos	Zona Contigua
Altura de edificación (m)	Zona Contigua
Distancia entre bloques (m)	6
Forma de Ocupación	Zona Contigua
Retiro Frontal	0
Retiro Lateral	3
Retiro Posterior	N/A
COS Planta Baja (%)	N/A
COS Total (%)	N/A
OBSERVACIONES	

TABLA 26. NORMATIVA PIT 15

PIT	15
CÓDIGO	M253-80D
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Mixto o Múltiple (M): Residencial Media Densidad (RB) - Comercial y servicios de barrio (CSB)
Uso complementario	Industrial bajo impacto (I1). Equipamiento (E)
Uso restringido	Comercial y servicios de sector (CSS) y ciudad (CSC)
Uso prohibido	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente

Lote mínimo (m²)	250
Frente mínimo (m)	10
Número de pisos	3
Altura de edificación (m)	9
Distancia entre bloques (m)	6
Forma de Ocupación	Contigua en línea e fábrica
Retiro Frontal	0
Retiro Lateral	0
Retiro Posterior	3
COS Planta Baja (%)	80
COS Total (%)	240
OBSERVACIONES	

TABLA 27. NORMATIVA PIT 16

PIT	16
CÓDIGO	M30370C
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Mixto o Múltiple (M): Residencial Media Densidad (RB) - Comercial y servicios de barrio (CB) y (SB)
Uso complementario	Industrial bajo impacto (I1). Equipamiento (E)
Uso restringido	Comercial y servicios de sector (CSS) y ciudad (CSC)
Uso prohibido	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
Lote mínimo (m²)	300
Frente mínimo (m)	10
Número de pisos	3
Altura de edificación (m)	9
Distancia entre bloques (m)	6
Forma de Ocupación	Contigua
Retiro Frontal	5
Retiro Lateral	3
Retiro Posterior	70
COS Planta Baja (%)	70
COS Total (%)	210

OBSERVACIONES	
----------------------	--

TABLA 28. NORMATIVA PIT RURAL 1

PIT	1
CÓDIGO	SR-P-01
Clasificación del suelo	Suelo Rural
Uso principal	Vivienda Unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura familiar y campesina, agricultura de baja y media producción, cultivos perennes no perennes, otros cultivos, etc
Uso complementario	Actividades de agroforestería, producción ecológica, turismo
Uso restringido	Industria de mediano y alto impacto
Uso prohibido	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
Lote mínimo (m²)	500
Frente mínimo (m)	15
Número de pisos	2
Altura de edificación (m)	6
Distancia entre bloques (m)	N/D
Forma de Ocupación	Aislada

Retiro Frontal	5
Retiro Lateral	3
Retiro Posterior	3
COS Planta Baja (%)	15
COS Total (%)	30
OBSERVACIONES	

TABLA 29. NORMATIVA PIT RURAL 2

PIT	2
CÓDIGO	SR-P-02
Clasificación del suelo	Suelo Rural
Uso principal	Vivienda Unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura familiar y campesina, agricultura de baja y media producción, cultivos perennes no perennes, otros cultivos, etc
Uso complementario	Actividades de agroforestería, producción ecológica, turismo
Uso restringido	Industria de mediano y alto impacto
Uso prohibido	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
Lote mínimo (m²)	2400
Frente mínimo (m)	30
Número de pisos	1

Altura de edificación (m)	3
Distancia entre bloques (m)	N/D
Forma de Ocupación	Aislada
Retiro Frontal	10
Retiro Lateral	5
Retiro Posterior	5
COS Planta Baja (%)	15
COS Total (%)	30
OBSERVACIONES	

TABLA 30. NORMATIVA PIT RURAL 3

PIT	3
CÓDIGO	SR-P-03
Clasificación del suelo	Suelo Rural
Uso principal	Vivienda Unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura familiar y campesina, agricultura de baja y media producción, cultivos perennes no perennes, otros cultivos, etc
Uso complementario	Actividades de agroforestería, producción ecológica, turismo
Uso restringido	Industria de mediano y alto impacto

Uso prohibido	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
Lote mínimo (m²)	2400
Frente mínimo (m)	30
Número de pisos	1
Altura de edificación (m)	3
Distancia entre bloques (m)	N/D
Forma de Ocupación	Aislada
Retiro Frontal	10
Retiro Lateral	5
Retiro Posterior	5
COS Planta Baja (%)	15
COS Total (%)	30
OBSERVACIONES	

TABLA 31. NORMATIVA PIT RURAL 4

PIT	4
CÓDIGO	SR-P-04
Clasificación del suelo	Suelo Rural
Uso principal	

	Vivienda Unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura familiar y campesina, agricultura de baja y media producción, cultivos perennes no perennes, otros cultivos, etc
Uso complementario	Actividades de agroforestería, producción ecológica, turismo
Uso restringido	Industria de mediano y alto impacto
Uso prohibido	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
Lote mínimo (m²)	50000
Frente mínimo (m)	100
Número de pisos	2
Altura de edificación (m)	6
Distancia entre bloques (m)	N/D
Forma de Ocupación	Aislada
Retiro Frontal	10
Retiro Lateral	5
Retiro Posterior	5
COS Planta Baja (%)	1
COS Total (%)	2
OBSERVACIONES	

TABLA 32. NORMATIVA PIT RURAL 5

PIT	5
------------	---

CÓDIGO	SR-P-05
Clasificación del suelo	Suelo Rural
Uso principal	Vivienda Unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura familiar y campesina, agricultura de baja y media producción, cultivos perennes no perennes, otros cultivos, etc
Uso complementario	Actividades de agroforestería, producción ecológica, turismo
Uso restringido	Industria de mediano y alto impacto
Uso prohibido	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
Lote mínimo (m²)	2400
Frente mínimo (m)	30
Número de pisos	2
Altura de edificación (m)	6
Distancia entre bloques (m)	N/D
Forma de Ocupación	Aislada
Retiro Frontal	10
Retiro Lateral	5
Retiro Posterior	5
COS Planta Baja (%)	10
COS Total (%)	10

OBSERVACIONES	
----------------------	--

TABLA 33. NORMATIVA PIT RURAL 6

PIT	6
CÓDIGO	SR-P-06
Clasificación del suelo	Suelo Rural
Uso principal	Vivienda Unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura familiar y campesina, agricultura de baja y media producción, cultivos perennes no perennes, otros cultivos, etc
Uso complementario	Actividades de agroforestería, producción ecológica, turismo
Uso restringido	Industria de mediano y alto impacto
Uso prohibido	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
Lote mínimo (m²)	50000
Frente mínimo (m)	100
Número de pisos	2
Altura de edificación (m)	6
Distancia entre bloques (m)	N/D

Forma de Ocupación	Aislada
Retiro Frontal	5
Retiro Lateral	5
Retiro Posterior	5
COS Planta Baja (%)	1
COS Total (%)	2
OBSERVACIONES	

TABLA 34. NORMATIVA PIT RURAL 7

PIT	7
CÓDIGO	SR-AE-01
Clasificación del suelo	Suelo Rural
Uso principal	Suelo rural de aprovechamiento extractivo.
Uso complementario	N/D
Uso restringido	Vivienda
Uso prohibido	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
Lote mínimo (m ²)	60000
Frente mínimo (m)	100
Número de pisos	1

Altura de edificación (m)	3
Distancia entre bloques (m)	N/D
Forma de Ocupación	Aislada
Retiro Frontal	10
Retiro Lateral	5
Retiro Posterior	5
COS Planta Baja (%)	1
COS Total (%)	1
OBSERVACIONES	

TABLA 35. NORMATIVA PIT RURAL 8

PIT	8
CÓDIGO	SR-PE-01
Clasificación del suelo	Suelo Rural
Uso principal	Protección Ecológica, conservación
Uso complementario	Manejo de especies exóticas, turismo
Uso restringido	Vivienda Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
Uso prohibido	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente

Lote mínimo (m²)	0
Frente mínimo (m)	0
Número de pisos	0
Altura de edificación (m)	0
Distancia entre bloques (m)	N/D
Forma de Ocupación	0
Retiro Frontal	N/D
Retiro Lateral	N/D
Retiro Posterior	N/D
COS Planta Baja (%)	N/D

TABLA 36. NORMATIVA PIT RURAL 9

PIT	9
CÓDIGO	SR-PE-02
Clasificación del suelo	Suelo Rural
Uso principal	Suelo rural de protección (FRANJA)
Uso complementario	Vivienda de baja densidad, edificaciones previo estudio de riesgos, si se ubican en zonas vulnerables.
Uso restringido	Industria de mediano y alto impacto

Uso prohibido	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
Lote mínimo (m²)	5000
Frente mínimo (m)	50
Número de pisos	1
Altura de edificación (m)	3
Distancia entre bloques (m)	N/D
Forma de Ocupación	0
Retiro Frontal	N/D
Retiro Lateral	N/D
Retiro Posterior	N/D
COS Planta Baja (%)	N/D

TABLA 37. NORMATIVA PIT RURAL 10

PIT	10
CÓDIGO	SR-PE-E-01
Clasificación del suelo	Suelo Rural
Uso principal	Suelo rural de producción (SNAP LLANGANATES)

Uso complementario	Protección, Conservación
Uso restringido	N/D
Uso prohibido	N/D
Lote mínimo (m²)	N/D
Frente mínimo (m)	0
Número de pisos	0
Altura de edificación (m)	0
Distancia entre bloques (m)	N/D
Forma de Ocupación	0
Retiro Frontal	N/D
Retiro Lateral	N/D
Retiro Posterior	N/D
COS Planta Baja (%)	N/D

TABLA 38. NORMATIVA PIT RURAL 11

PIT	11
CÓDIGO	SR-PE-L-F-01
Clasificación del suelo	Suelo Rural

Uso principal	Suelo rural de protección (ACUS)
Uso complementario	Protección, Conservación actividades de turismo científico, investigación científica, observación de flora y fauna, camping
Uso restringido	N/D
Uso prohibido	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
Lote mínimo (m²)	N/D
Frente mínimo (m)	0
Número de pisos	0
Altura de edificación (m)	0
Distancia entre bloques (m)	N/D
Forma de Ocupación	0
Retiro Frontal	N/D
Retiro Lateral	N/D
Retiro Posterior	N/D
COS Planta Baja (%)	N/D

TABLA 39. NORMATIVA PIT RURAL 12

PIT	12
------------	----

CÓDIGO	SR-PE-L-F-01
Clasificación del suelo	Suelo Rural
Uso principal	Suelo rural de protección (ACUS)
Uso complementario	Protección, Conservación actividades de turismo científico, investigación científica, observación de flora y fauna, camping
Uso restringido	N/D
Uso prohibido	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
Lote mínimo (m²)	N/D
Frente mínimo (m)	0
Número de pisos	0
Altura de edificación (m)	0
Distancia entre bloques (m)	N/D
Forma de Ocupación	0
Retiro Frontal	N/D
Retiro Lateral	N/D
Retiro Posterior	N/D
COS Planta Baja (%)	N/D

TABLA 40. NORMATIVA PIT RURAL 13

PIT	13
CÓDIGO	SRP-AHC-01
Clasificación del suelo	Suelo Rural
Uso principal	Vivienda Unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura familiar y campesina, agricultura de baja y media producción, cultivos perennes no perennes, otros cultivos, etc
Uso complementario	Actividades turísticas, agroecológicas, comercio, equipamiento
Uso restringido	Industria de mediano y alto impacto
Uso prohibido	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
Lote mínimo (m²)	400
Frente mínimo (m)	15
Número de pisos	2
Altura de edificación (m)	6
Distancia entre bloques (m)	N/D
Forma de Ocupación	Aislada
Retiro Frontal	5

Retiro Lateral	3
Retiro Posterior	3
COS Planta Baja (%)	15
COS total	30

Art.79.- Afectación de las asignaciones por Zonificación- PIT.- La delimitación de áreas de asignación, de forma de ocupación y edificabilidad, se la hará por PIT, considerando notas de los ejes o Avenidas, y afectarán a los predios en las siguientes condiciones:

- a) En los PIT, la asignación afectará la integridad de la superficie de los lotes que dentro de estos se encuentren, considerando las observaciones de los PIT.
- b) En los ejes, en áreas de suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afectará la totalidad de las áreas de los lotes, siempre y cuando exista un lote posterior. La asignación afectará a los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al doble del fondo de un lote mínimo de la zonificación asignada; y en áreas de suelo urbanizable y no urbanizable, la asignación afectará a cada uno de los predios y en su totalidad.
- c) Cuando un predio tenga dos o más asignaciones diferentes, respetará la asignación de cada área del predio.
- d) En caso de división de la propiedad, se acogerá al tamaño y frente mínimos de cada asignación.
- e) En zonificación pareada cuando un predio tenga un frente igual o mayor a dos veces el frente mínimo de la zonificación, para edificabilidad, se le asignará zonificación aislada manteniendo la altura de edificación de la zonificación pareada asignada al sector.
- f) En vías peatonales o pasajes menores o iguales a seis metros de ancho deberá construirse con un retiro frontal mínimo de 3.0 metros.
- g) El pasaje o vía peatonal para ser reconocido como tal, deberá tener como mínimo el equivalente al fondo del lote mínimo de la zonificación del predio.
- h) Cuando la asignación establezca una forma de ocupación, altura, y COS que se contrapongan al estado real de una calle, manzana o sector, la Dirección de Planificación del G.A.D Municipal de Santiago Píllaro, determinará las nuevas características de acuerdo a un estudio particular del sector presentado por el usuario y realizado por un profesional competente.

- i) Los lotes rurales con frente a las vías públicas que constituyen el límite urbano, podrán acogerse a la zonificación y normativa del lote urbano del frente opuesto, en una profundidad máxima de 100 metros.
- j) En lotes esquineros urbanos y rurales se considerará como retiros posteriores al pozo de luz que se ubicará en el vértice opuesto a la esquina y que será de un área mínima de 9 metros cuadrados con un lado no menor a 3.00 metros y cuando la dimensión de la construcción no sobre pase los 100 m2 en planta y su frente sea mayor a su fondo, estos lotes no dejaran retiros.

SECCIÓN III

COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

Art.80.- Compatibilidades de usos de suelo. - La existencia de usos de suelo diversos en un mismo tejido urbano garantiza su funcionalidad y estimula su dinámica, pero conlleva la necesidad de garantizar su compatibilidad, procurar su equilibrio y evitar mutuas afectaciones, por lo cual es necesario establecer restricciones cuando dos o más usos no son complementarios ni compatibles en un mismo espacio. En función de ello, existen criterios técnicos, que deben incorporarse en el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo y se deben verificar para la autorización de instalación y funcionamiento de las actividades.

En general, cuando existe incompatibilidad extrema y mutuas afectaciones, se prohíbe expresamente el emplazamiento de un uso en áreas destinadas a otros usos. En casos de incompatibilidad media y afectaciones que pueden superarse mediante técnicas adecuadas, el emplazamiento de un uso estará condicionado a la aplicación de tales técnicas. Finalmente, de no existir afectaciones ni incompatibilidades, el uso se califica como compatible y puede instalarse en áreas en las que existan otros usos sin restricción.

La determinación de las compatibilidades e incompatibilidades se determina en la siguiente tabla, adicional a las tablas de zonificación individualizada por PIT.

TABLA 41. COMPATIBILIDADES DE USO DE SUELO

PI T	CÓDIG O	Clasificació n del suelo	Uso principal	Uso complementari o	Uso restringido	Uso prohibido
---------	------------	-----------------------------	---------------	---------------------------	--------------------	---------------

1	M185-80D	Urbano	Mixto o Múltiple (M): Residencial Alta Densidad (RA) - Comercial y servicios de sector (CSS)	Comercio y servicios de barrio (CSB). Industrial bajo impacto (I1). Equipamiento (E)	Comercio y servicios de, ciudad (CSC)	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
2	M204-80D	Urbano	Mixto o Múltiple (M): Residencial Alta Densidad (RA) - Comercial y servicios de sector (CSS)	Comercio y servicios de barrio (CB), (SB). Industrial bajo impacto (I1). Equipamiento (E)	Comercial y servicios de sector (CSC) y ciudad (CC), (SC).	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
3	M203-80D / M252.5 70C	Urbano	Mixto o Múltiple (M): Residencial Media Densidad (RM) - Comercial y servicios de barrio (CSB)	Industrial bajo impacto (I1).	Comercial y servicios de sector (CSS); Equipamiento (E)	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
4	M402-65B / M203-80D	Urbano	Mixto o Múltiple (M): Residencial Baja Densidad (RB) - Comercial y servicios de barrio (CSB)	Industrial bajo impacto (I1).	Comercial y servicios de sector (CSS); Equipamiento (E)	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
5	M252-60B / M303-80D / M403-80B	Urbano	Mixto o Múltiple (M): Residencial Baja Densidad (RB) - Comercial y servicios de barrio (CSB)	Industrial bajo impacto (I1).	Comercial y servicios de sector (CSS); Equipamiento (E)	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
6	M352-60B / M403-60B / M303-80D	Urbano	Mixto o Múltiple (M): Residencial Baja Densidad (RB) -	Industrial bajo impacto (I1).	Comercial y servicios de sector (CSS); Equipamiento (E)	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa

			Comercial y servicios de barrio (CSB)			correspondiente
7	M252.5-70B / M303-50B / M303-80D	Urbano	Mixto o Múltiple (M): Residencial Baja Densidad (RB) - Comercial y servicios de barrio (CSB)	Industrial bajo impacto (I1).	Comercial y servicios de sector (CSS); Equipamiento (E)	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
8	M353-60B / M304-85D	Urbano	Mixto o Múltiple (M): Residencial Baja Densidad (RB) - Comercial y servicios de barrio (CSB)	Industrial bajo impacto (I1).	Comercial y servicios de sector (CSS);	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
9	R352-60B	Urbano	Residencial baja densidad (Rb)	Comercio y servicios de barrio (CSB) e Industrial bajo impacto (I1).	Comercio y servicios de sector (CSS); Industrial medio impacto (I2)	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
10	R402-60B / R303-85D	Urbano	Múltiple: Residencial baja densidad (Rb) - Comercio y servicios de barrio (CSB).	Industrial bajo impacto (I1). Equipamiento €	Comercial y servicios de sector (CSS); Industrial medio impacto (I2).	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
11	M352.5-60B / M402.5-60B	Urbano	Mixto o Múltiple (M): Residencial Baja Densidad (RA) - Comercial y servicios de sector (CSS)	Comercio y servicios de barrio (CSB). Industrial bajo impacto (I1). Equipamiento (E)	Comercial y servicios de sector (CSS) y ciudad (CSC). Industrial medio impacto (I2)	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
12	R502-50ª / R402.5-55B	Urbano	Residencial baja densidad (Rb)	Comercio y servicios de barrio (CSB) e Industrial bajo impacto (I1).	Comercio y servicios de sector (CSS); Industrial	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa

					medio impacto (I2)	correspondient e
13	Q1000	Urbano	Protección Ecológica (Q)	Protección de Riesgos (PR)	Equipamiento (E).	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
14	E	Urbano	Equipamiento (E)	Área Verde	Protección de Riesgos (PR)	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
15	M253-80D	Urbano	Mixto o Múltiple (M): Residencial Media Densidad (RB) - Comercial y servicios de barrio (CBSB)	Industrial bajo impacto (I1). Equipamiento (E)	Comercial y servicios de sector (CSS) y ciudad (CSC).	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
16	M30370C	Urbano	Mixto o Múltiple (M): Residencial Media Densidad (RB) - Comercial y servicios de barrio (CSB)	Industrial bajo impacto (I1). Equipamiento (E)	Comercial y servicios de sector (CSS) y ciudad (CSC).	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente

id	Código	Clasificación	Subclasificación	Uso_Principi	Uso_Comple	Uso_Restri	Uso_Prohib
1	SR-P-01	Suelo Rural	Suelo rural de producción	Vivienda Unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura familiar y campesina, agricultura de baja y media producción, cultivos perennes no perennes, otros cultivos, etc	Actividades de agroforestería, producción ecológica, turismo	Industria de mediano y alto impacto	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente

2	SR-P-02	Suelo Rural	Suelo rural de producción	Vivienda Unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura familiar y campesina, agricultura de baja y media producción, cultivos perennes no perennes, otros cultivos, etc	Actividades de agroforestería, producción ecológica, turismo,	Industrias mediano y alto impacto	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
3	SR-P-03	Suelo Rural	Suelo rural de producción	Vivienda Unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura familiar y campesina, agricultura de baja y media producción, cultivos perennes no perennes, otros cultivos, etc	Actividades de agroforestería, producción ecológica, turismo	Industria de mediano y alto impacto	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
4	SR-P-04	Suelo Rural	Suelo rural de producción	Vivienda Unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura familiar y campesina, agricultura de baja y media producción, cultivos perennes no perennes, otros cultivos, etc	Actividades de agroforestería, producción ecológica, turismo	Industria de mediano y alto impacto	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente

5	SR-P-05	Suelo Rural	Suelo rural de producción	Vivienda Unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura familiar y campesina, agricultura de baja y media producción, cultivos perennes no perennes, otros cultivos, etc	Actividades de agroforestería, producción ecológica, turismo	Industria de mediano y alto impacto	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
6	SR-P-06	Suelo Rural	Suelo rural de producción	Vivienda Unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura familiar y campesina, agricultura de baja y media producción, cultivos perennes no perennes, otros cultivos, etc	Actividades de agroforestería, producción ecológica, turismo	Industria de mediano y alto impacto	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
7	SR-AE-01	Suelo Rural	Suelo rural de aprovechamiento extractivo	Aprovechamiento extractivo	N/D	Vivienda	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
8	SR-PE-01	Suelo Rural	Suelo rural de protección (RED HIDRICA)	Protección Ecológica, conservación	Manejo de especies exóticas, turismo		Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
9	SR-PE-02	Suelo Rural	Suelo rural de protección (FRANJA)	Protección, Conservación	Vivienda de baja densidad, edificaciones previo estudios de riesgos, si estas se ubican en zonas vulnerables	Industria de mediano y alto impacto	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente

10	SR-PE-E-01	Suelo Rural	Suelo rural de producción (SNAP LLANGANATES)	Protección, Conservación	N/D	N/D	N/D
11	SR-PE-L-F-01	Suelo Rural	Suelo rural de protección (ACUS)	Protección, Conservación	Actividades de turismo científico, investigación científica, observación de flora y fauna, camping	Industria de mediano y alto impacto	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
12	SR-PE-L-F-02	Suelo Rural	Suelo rural de protección	Protección, Conservación, Reforestación	Actividades de turismo científico, investigación científica, observación de flora y fauna, camping	Industria de mediano y alto impacto	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
13	SRP-C-01	Suelo Rural	Suelo rural de producción	Agricultura sostenible, cultivos perennes no perennes, otros cultivos, Agropecuario comunitario etc	N/D	0	0
14	SRP-AHC-01	Suelo Rural	Suelo rural de producción	Vivienda Unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura familiar y campesina, agricultura de baja y media producción, cultivos perennes no perennes, otros, etc	Actividades turísticas, agroecológicas, comercio, equipamiento	Industria de mediano y alto impacto	Se Prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente

SECCIÓN IV**USO Y OCUPACIÓN DE SUELO**

Art.81.- Aplicación. - La delimitación de áreas para la asignación de forma de uso, ocupación y edificabilidad, se hace según el polígono de Intervención (PIT) al que pertenece o Eje en el que se encuentra; y afecta a los predios en las siguientes condiciones:

a) En los PIT, la asignación afecta la integridad de la superficie de los lotes que dentro de estos se encuentren, considerando las notas y excepciones ahí definidas;

b) En ejes, donde existan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afecta a la totalidad del área del lote, siempre y cuando exista un lote posterior. En caso contrario, la asignación afecta a los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote mínimo de la zonificación asignada;

Art.82.- Definición. - La habilitación del suelo son procesos de intervención de iniciativa pública o privada que permiten la transformación del territorio, adecuación de los espacios para que se asiente la población y desarrolle sus actividades, conforme a las disposiciones sobre uso y ocupación del suelo del PDOT, PUGS y sus Normas de Arquitectura y Urbanismo que se apliquen a la circunscripción cantonal.

Para efectos de la presente ordenanza y en concordancia con la legislación vigente los distintos procesos se entenderán:

a) Urbanización: Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público, se derivará una Resolución Administrativa de Urbanización, la cual será considerada de once lotes en adelante, dentro de la jurisdicción cantonal.

b) Fraccionamiento, partición o subdivisión: Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una Resolución Administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Fraccionamiento, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, mismas que serán considerados hasta diez lotes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el PUGS y la presente ordenanza.

1. Fraccionamiento urbano. - Se considera a todo fraccionamiento, partición o subdivisión de terrenos que se realicen en las zonas urbanas del Cantón Santiago de Pillaro requieran o no obras de urbanización, y serán autorizados mediante una Resolución Administrativa emitida por la máxima autoridad del GADMSP o su delegado.

2. Fraccionamiento agrícola. - Se considera fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles, a excepción de que exista un informe favorable emitido por el técnico ambiental de la municipalidad y de conformidad con la ley. Serán autorizados mediante Resolución Administrativa emitida por la máxima autoridad del GADMSP o su delegado.

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a esta ordenanza y al COOTAD.

c) Integración o Unificación. - Es la unión de dos o más lotes colindantes que cumplan el área mínima establecida en el PIT, éste se regularizará a través de acto

administrativo emitido por la máxima autoridad o su delegado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, la misma que será protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

Cuando la unificación de dos o más lotes colindantes que no cumplan con el área establecida en el PIT, ésta será regulada a través de la Resolución del Órgano Legislativo, la misma que será protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

Con los siguientes requisitos:

- 1.- Solicitud dirigida al Director de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, suscrita por los propietarios de los inmuebles.
- 2.- Copias de cédula de los propietarios de los inmuebles a unificar.
- 3.- Certificados de no adeudar a la municipalidad.
- 4.- Copia del impuesto predial del año en curso de cada lote a unificar
- 5.- Copias de escrituras y certificados de gravamen conferidos por el Registro de la Propiedad del cantón Santiago de Píllaro.
- 6.- IPRUS de cada lote a unificar.
- 7.- Propuesta de unificación y cuadro de áreas individual y total; con sus respectivos linderos específicos. (3 planos físicos y respaldo digital)

Requisitos Especiales:

- 8.- En caso de herederos deberán presentar la justificación correspondiente.
- 9.- Si comparecen en representación de una o más personas, presentar la autorización correspondiente.
- 10.- En caso de ser una persona jurídica presentar una copia del nombramiento del representante legal.

d) Reestructuración de lotes. - Se entenderá como un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- Regularizar la configuración de los lotes; y,
- Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas.

REQUISITOS

- 1.- Copia de la/las escrituras.
- 2.- Certificado de gravamen actualizado
- 3.- Presentación de cédula del/los propietarios

4.- Copia del impuesto predial del año en curso

5.- Certificado de no adeudar a la Municipalidad del/los propietarios, vigente

6.- IPRUS

7.- 3 impresiones de la propuesta, además del archivo digital georreferenciado sistema UTM WGS84 Z17S en formato .dwg. Cada lote con polígonos definidos.

Requisitos Especiales:

8.- En caso de herederos deberán presentar la justificación correspondiente.

9.- Si comparecen en representación de una o más personas, presentar la autorización correspondiente.

10.- En caso de ser una persona jurídica presentar la copia del estatuto y nombramiento del representante legal.

Los lotes reestructurados deberán cumplir con las normas mínimas establecidas para el PIT y demás normativa vigente aplicable. La aprobación mediante Resolución Administrativa emitida por el GAD Municipal de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente, la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, hasta el límite de los mismos. Esta compensación no causará ningún gravamen.

e) Partición Judicial. - En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula.

f) Partición Extrajudicial. - En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

g) Edificabilidad. Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo mediante la presente ordenanza.

Los reajustes de terrenos, planes parciales o proyectos especiales dan lugar a la conformación de nuevos lotes en sujeción a las normas y zonificación establecida en el PUGS, las habilitaciones en Propiedad Horizontal se han de someter a lo dispuesto en la ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

h) Fraccionamiento por iniciativa pública. - Se considera fraccionamiento por iniciativa pública, al resultado de los fraccionamientos planificado por la ejecución de proyectos públicos de vialidad u otros realizadas por la municipalidad.

En caso de que el propietario fraccionara los sub-lotes resultantes del presente fraccionamiento, este trámite podrá efectuarse en un solo acto administrativo, sujetándose a las normas previstas en esta ordenanza para este tipo de trámites.

Art.83.- Sistema vial en procesos de habilitación del suelo. - Toda habilitación del suelo debe contar con un sistema vial de uso público, conforme a las especificaciones contenidas en la presente ordenanza, las cuales deberán ser ejecutadas por iniciativa pública o privada según la naturaleza de la intervención.

Art.84.- Áreas verdes, vías y equipamiento comunal en procesos de habilitación del suelo. - Todo proceso de habilitación del suelo que se derive de una resolución administrativa y que sobre pase los 3000 m², debe contar con áreas para espacios recreacionales y de equipamiento, y se entregará por una sola vez el 15% del área útil del predio en calidad de área verde y de equipamiento, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el 50% de la superficie entregada, se exceptúa de esta las tierras rurales, cuyas áreas deberán tener acceso directo desde una vía pública y frente igual al mínimo establecido para el fraccionamiento e independiente de las áreas de protección de ríos, quebradas u otras áreas afectadas por proyectos viales o de infraestructura.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio. (Art. 424 COOTAD).

Art.85.- Para efectos de la aplicación del artículo anterior para el uso del suelo cedido a favor de la Municipalidad, se entenderá como equipamiento comunal a los siguientes servicios:

- a) Locales de asistencia Social o de salud de nivel barrial o vecinal
- b) Unidades de Policía Comunitarias
- c) Parques infantiles y parques locales
- d) Canchas deportivas
- e) Equipamientos Comunales y/o Municipales

Art.86.- En la habilitación del suelo urbano, que se deriven de un proceso de urbanizar, de los predios urbanos cuya superficie sea menor 3000 m², se exigirá la compensación del 15% del porcentaje establecido para áreas verdes y equipamiento comunitario, en dinero según el valor catastral del suelo establecido por la jefatura de Avalúos y Catastros;

En los casos de habilitación del suelo urbano que no sean considerados como un proceso de urbanizar, ni se deriven de una resolución administrativa de urbanización se cancelará en dinero el 1% del avalúo catastral establecido para el predio.

Con estos recursos obligatoriamente cada administración municipal creará un fondo para adquisición o equipamiento de al menos un predio nuevo destinado a área verde dentro del área urbana.

Art.87.- Excepciones. - No se exigirá la provisión de espacios verdes y áreas de equipamiento en los siguientes casos:

- a) Cuando las afectaciones debido a áreas de protección o de riesgo al interior del predio sean mayores al 35% de su superficie escriturada;
- b) Cuando en predios superiores a los 3000 m², el 15% del área útil del predio sea inferior al lote mínimo asignado en el PIT, se exigirá la compensación del porcentaje establecido de áreas verdes útil del terreno en dinero según el avalúo catastral del suelo.
- c) Cuando en predios superiores a los 3000 m², se cuente con un área verde de uso público equipada y funcional de al menos 3.500 m² en un radio de influencia de 500 m, el propietario podrá optar por dejar el 15% del área útil del predio o su compensación del porcentaje establecido de áreas verdes útil del terreno en dinero según el avalúo catastral del suelo.
- d) Cuando por iniciativa pública, se establezca una subdivisión que se origine por la ejecución de proyectos públicos de vialidad u otros realizadas por la municipalidad u otra entidad pública; además, el área resultante como afectación por dichas vías se computarán según el Art. 424 del COOTAD.
- e) Cuando de un título escriturario se hayan efectuado donaciones voluntarias de terreno para equipamiento comunitario o área verde conforme a derecho, y que sean iguales o superiores al 15% de su área útil.

La instancia técnica municipal de avalúos y catastros, deberá catastrar los lotes resultantes de fraccionamiento, partición o subdivisiones por concepto de áreas verdes y espacios comunales, conforme a los planos aprobados y la Resolución Administrativa emitida por la máxima autoridad.

Art.88.- Redes de infraestructura. - En áreas urbanas, las urbanizaciones que en su diseño propongan nueva infraestructura vial, o no cuenten con infraestructura básica, deberán cumplir las disposiciones y normas relativas a la provisión de redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y conectividad establecidas por las entidades respectivas y contar con la aprobación previa de las mismas para su ejecución.

El promotor debe construir íntegramente las obras de urbanización requeridas y estas deberán ser entregadas a favor del GAD Municipal previo a la emisión de la Resolución Administrativa de Urbanización emitida por la máxima autoridad, dentro de los plazos establecidos en esta normativa y la ley vigente para su protocolización. Las Empresas Públicas de servicios básicos no proveerán sus servicios en áreas de riesgo.

Según las condiciones funcionales y técnicas de los sistemas de transporte existentes, la capacidad de las vías, la demanda vehicular y su relación con las

actividades de la población, el Sistema Vial Urbano se clasifica funcionalmente de la siguiente manera:

- a) Vías Arteriales;
- b) Vías Colectoras;
- c) Vías Locales;

Art.89.- Lotes. - Los lotes producto de fraccionamientos, particiones o subdivisiones, se sujetarán a superficies y frentes mínimos asignados en el PIT; sin embargo, en fraccionamientos de hasta 10 lotes resultantes se permitirá un margen de tolerancia de hasta 10% de frente y 10% del área, que no cumpla en área y frente mínimos establecidos. Los lotes propuestos de subdivisiones o fraccionamientos deberán propender a una forma regular y un trazado perpendicular a las vías, salvo cuando las características topográficas del predio obliguen a otras alternativas que deberán ser justificadas técnicamente.

Su relación frente – fondo debe ser máximo 1:6 en área urbana y 1:10 en área rural, en casos excepcionales y que por la topografía del sector se aumentará la relación frente: fondo, podrá realizarse el fraccionamiento bajo criterio técnico y justificado del profesional que realiza la planimetría.

Art.90.- Plazos. - Las obras de infraestructura se ejecutarán en un plazo máximo de 2 años de acuerdo con el cronograma valorado aprobado en la entrega definitiva del proyecto urbanístico, con una prórroga de plazo de máximo 1 año. Una vez ejecutado el fraccionamiento, el GADM-SP recibirá las obras de vialidad e infraestructura, los espacios verdes y áreas comunales, ejecutados de conformidad con los planos aprobados y los permisos, a través de las unidades correspondientes.

Art.91.- Proyectos en zonas de aprovechamiento de recursos naturales. - Dentro de áreas asignadas para el aprovechamiento de recursos naturales en el territorio rural del cantón será posible ejecutar edificaciones destinadas exclusivamente a la producción agroindustrial, a servicios vinculados al turismo agroecológico, sedes de clubes sociales, deportivos o culturales y equipamientos para la educación, cultura, salud y bienestar social (excluyendo programas de vivienda). Tales proyectos especiales se deben ajustarse al PIT respectivo.

La provisión de los servicios básicos de agua potable y alcantarillado será responsabilidad de los promotores de tales proyectos especiales.

CAPÍTULO V

EDIFICACIÓN

Art.92.- Edificación. - Es toda obra de construcción que se realiza en suelo urbano o rural para concretar un uso determinado y posibilitar el aprovechamiento urbanístico de un predio, para lo cual habrá de someterse a las disposiciones dispuestas en la presente ordenanza y demás normativa vigente en materia de edificaciones. En consecuencia, toda edificación debe obtener un permiso otorgado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADMSP, una vez verificado el cumplimiento de dichas normativas.

SECCIÓN I

DE LAS EDIFICACIONES

Art.93.- Del derecho a edificar. - El derecho del propietario a edificar se adquiere por la conclusión de las obras de urbanización en área urbana e infraestructura básica en área rural y con la obtención del permiso de construcción, que se entregará siempre que el proyecto presentado esté conforme con la normativa establecida para zonificación en el PIT.

Art.94.- De las Edificaciones anteriores. - Las edificaciones construidas antes de la vigencia de esta Ordenanza, podrán ampliarse e incrementar el coeficiente de ocupación y la altura de edificación, acogiéndose a la nueva normativa y previo informe estructural favorable suscrito por un profesional, siempre y cuando la construcción sea legal y cuente con los permisos correspondientes.

En caso de construcciones que no cuenten con planos aprobados por el GADMSP, podrán acogerse a un proceso de legalización según el procedimiento de legalización contemplado en la presente ordenanza.

En caso de que la actual zonificación, contemple coeficientes superiores a la norma anterior se podrá hacer uso de esas nuevas asignaciones respetando las características tipos morfológicas y estructurales de las edificaciones del entorno.

SECCIÓN II

RÉGIMEN PARA EDIFICACIONES

Art.95.- Retiros frontales. - En zonas con usos residenciales, estos retiros serán ocupados con jardines a fin de tener una composición paisajística, se podrán pavimentar los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales. En ningún caso se permitirá la ocupación del retiro frontal con edificación que aumente el volumen edificado incluyendo escaleras.

Art.96.- Retiros laterales y posteriores. - Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en el PIT respectivo los que no podrán ser inferiores a 3.00 m, pudiendo adosarse a las medianeras hasta una altura máxima de 3 metros medida

desde el nivel natural del terreno siempre y cuando sea inaccesible, sin que se modifique el C.O.S. asignado al PIT, además:

1. Para lotes esquineros, como retiro posterior se considerará al pozo de luz que se forma en la esquina posterior o vértice interno, mismo que no será inferior a 9.00 m² con un lado mínimo de 3.00 m.
2. Para lotes triangulares esquineros, como retiro posterior se considerará al pozo de luz interno que se forma con el predio colindante, mismo que no será inferior a un cuadrado de 3.00 m en cada lado.
3. Para lotes intermedios con frentes hacia dos vías públicas respetarán los retiros frontales establecidos en la zonificación para cada vía; como retiro posterior se considerará al patio interior que separa las construcciones, mismo que no podrá ser inferior a 3.00 m entre construcciones.
4. En zonas de uso industrial o bodegas de alto almacenamiento, por ningún motivo podrán adosarse las edificaciones al predio colindante, sea cual fuere su uso, debiendo ser dichos retiros no menores a 5.00 metros hacia todos los lados.
5. No se permitirá la construcción de escaleras en los retiros laterales ni posterior.
6. Cuando el proyecto suponga el emplazamiento en el sitio de dos o más bloques edificados, la separación entre estos no será menor a 0,5 veces la altura del bloque de mayor número de pisos.

Art.97.- Culatas. - Toda edificación que tenga culatas posteriores o laterales deberán tratarse mínimo con acabados de enlucido o pintura.

Art.98.- Cuando existan lotes urbanos de superficie menor a los mínimos establecidos en el PIT. Las edificaciones se sujetarán a las normas de asignación de ocupación del suelo y edificabilidad vigentes en la zonificación y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Cuando los lotes ya existentes sean menores en áreas o frentes mínimos exigidos en la zonificación, y no puedan desarrollar la forma de ocupación pareada, se procederá de la siguiente manera:

- a) Mantendrán el o los retiros frontales,
- b) Se podrá adosar hacia el retiro posterior en planta baja hasta una altura máxima de 3.00 m.
- c) Se podrán adosar hacia el retiro lateral en un 50% desde la parte posterior del lote

Art.99.- Cuando existan lotes rurales de superficie menor a los mínimos establecidos por el PIT. Las edificaciones se sujetarán a las normas de asignación de ocupación del suelo y edificabilidad vigentes en el PIT y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Cuando el frente de un predio sea igual o menor a 12.00 m, se procederá de la siguiente manera:

- a) Mantendrán los retiros frontales establecidos.
- b) Se podrá dejar un retiro lateral de únicamente 3.00 m, si con esto se establece un frente de construcción de al menos 7.00 m.
- c) Si el frente de construcción acogiendo al literal anterior es inferior a 7.00 m, se podrán adosar hacia el retiro lateral en un 50% desde la parte posterior del lote.

Art.100.- En el caso de predios que contengan edificación o proyecto de edificación y pretendan subdividirse sin cumplir el frente o área mínima podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal cumpliendo con los requisitos exigidos en la presente ordenanza, la ley y reglamento de Propiedad Horizontal.

Art.101.- Volados. –Son elementos contruidos, abiertos o cerrados, que sobresalen del plomo de la edificación. En predios con construcción sobre línea de fábrica, pueden existir a partir de una altura libre mínima de 3.00 m desde el nivel de la acera, pueden ser hasta de 0.90 m de la línea de fábrica y siempre que el ancho de acera sea superior a 1.20 m. En caso de que la acera sea menor, los volados serán de máximo 0.60 m.

En retiros frontales los volados podrán ser de hasta 1.00 m; y, en retiros laterales o posteriores, se permitirán volados de hasta 0.90 m.

Art.102.- Alturas. - La altura señalada en el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) para el PIT, será la máxima permitida en distancia y en número de pisos. La altura se asumirá paralela al nivel natural del terreno, de acuerdo con lo establecido en la Normativa de Arquitectura y Urbanismo; además:

- a. En terrenos con pendientes de hasta el 10%, la altura se medirá en el retiro frontal y tendrá una tolerancia de hasta 1 metro, incluyendo todos los locales habitables; excepto, tapa gradas, cuarto de máquinas, local auxiliar ubicado en la planta superior.
- b. En terrenos con pendientes de hasta 30%, se podrán ejecutar plataformas aterrazadas cuyas dimensiones se medirán desde el nivel natural del terreno donde se inician, hasta el talud vertical que se ha formado, el mismo que no deberá ser de más de 6 metros. En terrenos con pendientes negativas la altura se medirá desde el

nivel de la acera a partir del retiro. Para taludes mayores, será preciso efectuar un estudio de suelos y someter a aprobación del Municipio el cálculo y solución estructural propuesta, lo cual se aplicará a todo terreno que tenga una pendiente superior al 30%.

c. La altura de la edificación se medirá en cada bloque, desde el primer nivel inferior que contenga locales habitables, desde el nivel de la acera. En cada volumen será posible edificar hasta dos niveles por debajo del primer nivel inferior a partir del cual se ha hecho la determinación de la altura.

d. En terrenos de pendiente positiva, si la topografía del terreno supera 3.00 metros sobre el nivel de la rasante de la calle, las escaleras y rampas de acceso podrán ocupar los retiros frontal y lateral hasta la altura señalada; a partir de ella respetarán los retiros. En forma recíproca, se aplicará una norma similar para terrenos con pendiente negativa.

Art.103.- Altura entrepisos.- La altura de entrepiso podrá ser variable de acuerdo al diseño arquitectónico siempre y cuando se cumpla con la altura máxima de la edificación determinada para el PIT, no pudiendo ser menor a 2.40 m, medidos desde el piso terminado hasta el nivel bajo de la losa, según el uso de la edificación, para el caso de construcciones con retiro frontal; y, en el caso de construcciones en Línea de Fábrica, el entrepiso de la primera planta no podrá ser inferior a 3.00 m, buscando en lo posible la alineación de las construcciones contiguas, esta altura se medirá desde el nivel de la acera hasta el punto más bajo de la losa o vigas peraltadas cuando exista volados en la zona más crítica.

Art.104.- Reglamentación de estacionamientos. - Los requerimientos mínimos de estacionamientos cumplirán los siguientes requisitos, además de los exigidos para cada tipo de establecimiento en las Normas de Arquitectura y Urbanismo:

a) El ingreso vehicular no podrá ubicarse en las esquinas, ni realizarse a través de espacios públicos que no sean una vía pública vehicular. De existir dos vías, el ingreso vehicular se hará por la vía de menor jerarquía;

b) Los accesos a estacionamientos deben tener el mismo nivel de la acera con tolerancia del 10% en dirección de la pendiente, se podrán tener cortes para facilitar la accesibilidad en una profundidad de 3.00 m. desde la línea de fábrica, a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente.

c) El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos será de tres metros (3 m);

d) Toda edificación que tenga más de veinte puestos de estacionamientos deberá instalar a la salida de los vehículos una señal luminosa y sonora para los peatones, indicando el instante de la salida de los vehículos;

e) En zonas residenciales se podrá ocupar para garajes los retiros frontales, pero los accesos a los estacionamientos no superarán el 40% del frente del lote.

f) Cuando se trate de ampliaciones de áreas construidas con planos aprobados o permiso de construcción, en predios que no permitan la ubicación del número de estacionamientos previstos en la Normas de Arquitectura y Urbanismo, se exigirán los que técnicamente sean factibles. Se procederá de igual forma en edificaciones construidas antes de la vigencia de esta ordenanza y que vayan a ser declaradas o no en propiedad horizontal. Con excepción de aquellos que van a ser destinados a: centros de diversión, cines, teatros, discotecas, salas de baile, peñas, salones de banquetes y fiestas, canchas deportivas, supermercados, entre otros que alberguen más de 50 personas;

g) En lotes con frentes menores a diez metros, el acceso vehicular será de máximo tres metros.

h) En inmuebles en zonas consolidadas y catalogados como rehabilitables o en bienes patrimoniales, no se exigirán áreas de estacionamientos si es que técnicamente no es factible ubicarlos.

i) No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa de la Dirección de Planificación del GAD Municipal; la rampa de acceso de la vía hacia la vereda no podrá superar el 30% del frente del lote y su profundidad no podrá ser superior a 0.60 m. en aceras de 1.50 m o más; en caso de aceras de ancho inferior a 1.50 m, se deberá hacer un vado de dos planos inclinados y uno horizontal en un tramo de acera de acuerdo a los parámetros indicados en: NTE - INEN - 2855 - VADOS - Y - REBAJES -DE - CORDON.

j) No se permite la ocupación de la acera como estacionamiento de vehículos; y,

k) No se permitirá gradas o rampas que sobresalgan de la Línea de Fábrica u obstáculos de circulación en las aceras para salvar desniveles en la construcción u otras causas.

Art.105.- Cerramientos. - Los muros divisorios entre predios podrán tener una altura de mampostería máxima de 3,00 metros medidos desde el nivel natural del terreno, los cerramientos frontales la altura máxima será de 2,50 metros de altura.

Para predios que colindan con ríos, quebradas o taludes fuertes, los cerramientos se implantarán respetando las franjas de protección correspondientes.

Art.106.- Ocupación provisional. - Es posible la ocupación temporal o provisional de un predio para usos recreativos, comerciales, para estacionamiento o publicidad, siempre que las instalaciones sean provisionales, desmontables y respeten la zonificación del sector y las normas vigentes. Los permisos de ocupación provisional

estarán vigentes durante el tiempo de realización del evento o actividad la misma que no podrá ser superior a 4 semanas, en caso de que exceda el tiempo para el cual fue autorizado, el Municipio dispondrá la demolición o desmontaje de las instalaciones sin derecho a indemnización, a la vez se ejecutará la garantía reembolsable dejada para la emisión del permiso.

Art.107.- Edificación industrial. - Los edificios industriales, cumplirán las siguientes disposiciones aparte de las de tipo general:

a) Las industrias I3 e I4, de alto impacto y riesgo que requieran retiros especiales mayores a los previstos en la zonificación, los cuales serán definidos por las Direcciones Municipales de Planificación y Ordenamiento Territorial y de Saneamiento y Gestión Ambiental, solo se podrán ubicar en zonas debidamente reguladas para este tipo de actividad;

b) En relación al manejo de los desechos sólidos, de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes, de la contaminación de las aguas, de la generación de ruidos y vibraciones, y otras afectaciones ambientales que puedan generar las industrias, se deberán someter a los reglamentos correspondientes emitidos por el Ministerio del Ambiente, Ministerio de Salud Pública, a las disposiciones de la Dirección Municipal de Gestión Ambiental y más organismos competentes en cada caso; y,

c) Los establecimientos destinados a almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Sustitutivo del Reglamento Ambiental para las Operaciones Hidrocarburíferas en el Ecuador, a las normas de Arquitectura y Urbanismo y a las disposiciones de la Dirección Municipal de Gestión Ambiental y demás legislación y normativa correspondiente.

Art.108.- Cementerios y criptas. - Los cementerios y criptas deberán cumplir con las siguientes condiciones a más de las determinadas por el ARCSA y demás instituciones a cargo:

a) Todo cementerio en suelo urbano contará con una superficie, áreas de transición, orientación e instalaciones adecuadas para su operación y funcionamiento;

b) La ubicación de los cementerios se regirá de acuerdo con lo que se establece en este Subtítulo, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y Leyes Ambientales;

c) Los cementerios de propiedad privada destinarán un área en criptas y bóvedas, que servirá para enterrar gratuitamente a personas indigentes, previamente calificadas y solicitadas por la Dirección de Desarrollo Social del GADM-SP; y,

d) Para la instalación de cementerios o criptas de carácter público se tomará en cuenta el índice promedio de mortalidad y que el área de este sea por lo menos, cinco veces mayor a la capacidad necesaria, para la inhumación de cadáveres durante un año.

Art.109.- Ascensores. - Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios públicos, de más de una planta; y en edificios privados de uso público o privado cuya altura sea superior a 5 plantas, considerado desde el nivel de la acera.

Art.110.- Transformadores. - Toda construcción que requiera una carga eléctrica mayor de cincuenta kilovatios, deberá contemplar un recinto especial, de acceso independiente para transformadores y accesorios propios de la instalación eléctrica, y de las dimensiones y requisitos que exija la EEASA y de acuerdo con las Normas de Arquitectura y Urbanismo, siempre que no sea factible su instalación en una torre (poste) y que no se trate de cámaras modulares compactas.

Art.111.- Construcciones sismo resistentes. - Los proyectos estructurales deberán cumplir lo establecido en la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente.

La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa electromagnético utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.

Art.112.- Protección contra incendios. - Todo proyecto de edificación incluso en caso de ampliaciones que sumada su área total supere los 500 m² y/o los 4 pisos de altura, deberá disponer al menos de una BOCA DE IMPULSIÓN, la misma que estará ubicada al pie de la edificación según las exigencias que para el caso determine el Cuerpo de Bomberos de cada jurisdicción, además de las normas de protección contra incendios contempladas en la Ley de Defensa Contra Incendios, sus reglamentos y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, estudio que será aprobado por el Departamento de Prevención (B2) del Cuerpo de Bomberos de la jurisdicción o quien haga sus veces, como habilitante para la emisión del Permiso de Construcción.

Art.113.- Taludes. - Cuando un lote limite con un talud mayor a 30° (57%) la franja de protección será de 15.00 m, en longitud horizontal medidos desde el borde superior. Esta longitud podrá ser menor cuando la pendiente sea menor a 30° (57%), demostrándose la estabilidad con justificativos técnicos y obras de prevención, respaldadas técnicamente por el profesional.

En caso de que el talud corresponda al corte de una vía se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios, previo informe técnico de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Todos los taludes cuya altura no sea mayor a cinco metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior e inferior libre de humedad.

Todos los taludes o zonas que se encuentren en terrenos con alta susceptibilidad a movimientos en masa serán cubiertos con vegetación arbórea o arbustiva propia de la zona, previa autorización del Área encargada de Gestión Ambiental del GAD Municipal.

Art.114.- Cortes y nivelaciones. - Es responsabilidad del propietario o responsable de la obra el estabilizar los taludes resultantes de cortes, rellenos o nivelaciones de suelo que se realicen para la construcción y evitar deslizamientos, derrumbes o hundimientos, para lo que se deberá presentar a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, el estudio de estabilización de taludes como parte del proyecto estructural. Los daños que se ocasionaren por la falta de previsión en dichos trabajos o su incumplimiento, será de responsabilidad del propietario.

Art.115.- Quebradas. - La franja mínima de protección de quebradas que deberá respetarse para la edificación será de mínimo 10.00 m a partir del borde superior según la pendiente. En proyectos de fraccionamientos o conjuntos habitacionales, estas franjas deberán convertirse obligatoriamente en vías de tránsito público para peatones, bicicletas o vehículos no motorizados según sus características, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan donde se considerará como retiro de construcción. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas franjas de protección, para su mantenimiento. Esta franja será medida, en distancia horizontal, desde el borde superior del talud y determinada en base al informe de la instancia municipal encargada de avalúos y catastros, debiendo ser reajustada sobre el mínimo establecido luego de que se realicen estudios, en los siguientes casos:

- a) Si la pendiente es de más de 25° (46.63%), e inestable, la franja de protección será de 15 m;
- b) Si la pendiente es menor a 25° (46.63%), la franja de protección será de 10 m; y,
- c) En caso de quebradas o rellenos y habilitados como vías, los lotes mantendrán los retiros de la zonificación correspondiente, a partir de los linderos definitivos de los mismos, una vez legalizadas las adjudicaciones. Bajo ningún concepto, ni los propietarios, promotores o constructores privados podrán efectuar intervenciones tendientes a rellenar o habilitar vías en las áreas de protección de ríos o cuerpos de agua en razón de que esta atribución será de exclusiva competencia del GADM de Santiago de Píllaro, una vez que se realicen los estudios correspondientes en los que se demuestre la existencia de necesidad técnica y social que justifique realizar la intervención para habilitación de espacios públicos recreacionales o área verde.

d) Todos los taludes y zonas que se encuentren en terrenos con alta susceptibilidad a movimientos en masa serán cubiertos con vegetación arbórea o arbustiva propia de la zona, que será controlada por el Área encargada de Gestión Ambiental del GADMSP.

Art.116.- Cuerpos de agua, ríos, arroyos, lagunas y embalses. - Son áreas de protección las superficies que bordean los cuerpos de agua sean permanentes o intermitentes, naturales o artificiales, u ocupadas por éstos. Ello incluye:

- a) Los lechos de los cuerpos de agua;
- b) Franjas de 15 metros de ancho medidos horizontalmente hacia fuera del lecho y a lo largo de las márgenes de los cuerpos de agua, a partir de la línea de máxima creciente promedio anual. Si se trata de un río, esta faja se extenderá a 50 metros.
- c) En el caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos, taludes inestables o taludes con una inclinación mayor a 45 grados, las áreas de protección se extienden a:
 - 1) Toda el área comprendida entre las márgenes y los bordes superiores del talud; y,
 - 2) Fajas de 10 metros de ancho, medidos horizontalmente, desde el borde superior del talud hacia fuera del cuerpo de agua; y,
- d) Para el caso de cauces de ríos, esteros o quebradas en los que se han construido alcantarillas de paso de vía o alcantarillado de cajón, y se los haya o no rellenados, se respetarán las correspondientes fajas de seguridad considerando el borde superior del talud original del cauce.

Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que dificulten el curso de las aguas de los ríos, arroyos o quebradas, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas.

Art.117.- Rellenos y escombreras. - La recolección y transporte de los escombros, resultantes de una actividad civil o de un movimiento de tierras autorizado, es responsabilidad de sus productores y la disposición será en los espacios destinados y autorizados por la municipalidad.

Los escombros que no puedan ser utilizados al interior del predio para su nivelación y que no sean objeto de un programa de recuperación y aprovechamiento, deberán ser dispuestos adecuadamente en la escombrera Municipal determinada por el GADM de Santiago de Píllaro, sitios que deberán contar con un manejo técnico y un sistema de drenaje y estabilización, controlado y administrado por el ente encargado de Servicios Públicos.

Art.118.- Aguas subterráneas. - Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar compuestos químicos, orgánicos o fecales, que, por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del suelo o las aguas subterráneas.

Se prohíbe la extracción de aguas subterráneas sin autorización de los organismos competentes y los usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas. En caso de riesgos considerables, se deberá contar con estudios de impacto ambiental, en los que se establezcan las medidas para encarar tales riesgos en caso de ocurrir. Tales estudios deberán ser conocidos y aprobados por la dependencia municipal encargada del servicio de agua y la autoridad ambiental.

Toda actividad que pueda generar vertidos líquidos no domésticos deberá contar con un sistema de tratamiento previo, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

En caso de infringir estas disposiciones el ente encargado de la Gestión Ambiental del GAD Municipal sancionará según lo que determina la presente ordenanza y dará aviso a la entidad encargada del Agua para que se siga el proceso sancionatorio determinado en la Ley, sea de oficio o por denuncia debidamente justificada

Art.119.- Zonas de riesgo. - Por ningún motivo se autorizará ni se regularizarán asentamientos humanos en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas, determinadas en el PUGS y demás documentos oficiales.

SECCIÓN III

DEL ESPACIO PÚBLICO

Art.120.- Definición y componentes. - La estructura del espacio público está conformada por el conjunto de áreas y elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales que demandan la presencia importante del peatón. Estas áreas están asociadas a los sistemas viales, de transporte y equipamientos, su presencia y calidad sirven para mejorar las condiciones ambientales, propiciar el encuentro de los ciudadanos y consolidar zonas residenciales.

Está conformado por los siguientes componentes: Principales y complementarios

Art.121.- Principales. - Entre ellos tenemos:

a. Los bienes de uso público que son aquellos ámbitos espaciales e inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio del Cantón, destinados al uso o disfrute colectivo: Parques, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, culturales y al aire libre, bulevares, malecones, túneles,

estacionamientos públicos, calzadas, aceras, puentes peatonales, escalinatas, parterres, redondeles, puentes vehiculares, viaductos,

b. Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad pública y privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público: Monumentos, murales, fuentes ornamentales, esculturas, inmuebles individuales, accidentes geográficos, cubiertas, fachadas, pórticos, retiros frontales, cerramientos.

c. Los demás bienes de uso público que establece el COOTAD.

Art.122.- Complementarios. – Son los siguientes:

a. Mobiliario urbano:

- De comunicación: mapas y tótems de localización e información pública, informadores de temperatura, de contaminación ambiental, medidores de ruido, teléfonos, carteleras.

- De ambientación: luminarias peatonales y vehiculares, protectores de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas murales.

- De organización: parada de buses, tope de llantas, semáforos.

- De salud e higiene: baños públicos, contenedores de basura.

- De servicios: parquímetros, surtidores de agua, casetas de turismo y ventas, muebles de lustrabotas.

- De recreación: ejercitadores para adultos y juegos infantiles.

- De seguridad: pasamanos, barandas, cámaras de televisión para vigilancia y para tráfico, sirenas, hidrantes.

- De nomenclatura: domiciliaria o urbana.

- De señalización: vial.

b. Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje tales como vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, matorrales, árboles y bosques.

Art.123.- Reglamentación del espacio público. - Los componentes del espacio urbano podrán ser definidos y/o implementados por el GAD Municipal Santiago de Píllaro, entidades del Gobierno Central y personas o instituciones de carácter privado siempre que se sujeten a la programación y regulaciones establecidas por el PUGS vigente.

Los parques y zonas verdes, así como las vías y los demás espacios que tengan el carácter de uso público no podrán ser cerrados o cercados en forma tal que priven a la población de su uso y libre tránsito.

El espacio público debe diseñarse adecuarse o construirse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida, de conformidad a las normas de Arquitectura y Urbanismo y emitidas por el MIDUVI.

Las áreas públicas de uso activo o pasivo podrá el Municipio autorizar su uso por parte de organizaciones particulares sin ánimo de lucro y que represente los intereses del barrio o entidades privadas, y se podrá encargar la administración, mantenimiento y equipamiento del espacio para usos compatibles mediante contratos o convenios. En ningún caso estos contratos generarán derechos reales para las entidades privadas que impidan a la ciudadanía su uso.

La utilización por los particulares del espacio aéreo o del subsuelo de inmuebles públicos, pertenecientes al espacio público, para efectos de enlace entre bienes privados o entre bienes privados y elementos del espacio público tales como: puentes peatonales o pasos subterráneos, podrán realizarse previo estudio, aprobación y cobro de tarifas por parte de la municipalidad.

El destino de los bienes inmuebles de uso público podrá ser modificado y aprobado por el Concejo Municipal previo informe del Departamento de Planificación sustentado en los criterios del PDOT, PUGS y los planes complementarios existentes, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores. En el informe se hará constar expresamente el bien inmueble o su valor equivalente, con el cual va a ser sustituido el predio público a enajenarse, caso contrario no se dará la respectiva autorización, excepto en el caso de fajas.

CAPÍTULO VI

PERMISOS

SECCIÓN I

REQUISITOS, CLASES DE PERMISOS E INFORMES

Art.124.- Generalidades. - El permiso es un acto administrativo del GADM-SP que se genera a través de la dependencia correspondiente, y confiere a una persona natural o jurídica la autorización para habilitación de suelo y ejecución de actividades normadas en esta ordenanza, previo pago de la tasa correspondiente.

Los trabajos de planificación urbana y arquitectónica, de ingeniería estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, de comunicaciones u otras, que requieran de aprobación y permiso municipal, deberán ser solicitados en hoja membretada del GADMSP y ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional registrado en el GADM-SP, conforme a las leyes de ejercicio profesional correspondientes.

Todos los profesionales que realizan los proyectos que habilitan la emisión de un permiso para cualquier trabajo de planificación deberán conocer que la responsabilidad recae sobre el profesional que firme el plano o proyecto, tanto arquitectos como ingenieros, en lo que le compete según la presente ordenanza y legislación vigente.

Art.125.- Procedimiento común. - Para la concesión de todo permiso se requiere de una solicitud o formulario membretado del GADMSP que la parte interesada presentará la documentación requerida conforme a la naturaleza del permiso solicitado. Efectuadas las verificaciones y elaborados los informes técnicos necesarios, se emitirá la certificación o permiso requerido.

Art.126.- Calificación de profesionales. - Todo profesional del área de arquitectura e ingeniería civil que requiera presenta proyectos ante el GAD Municipal para su aprobación, deberá presentar los siguientes requisitos ante la secretaría del Departamento de Planificación para obtener su número de registro, que deberá renovar cada 5 años:

- a) Copia del Título Profesional;
- b) Certificado del Registro de Título del SENESCYT ;
- c) Copia de la Cédula;
- d) Certificado de no adeudar a la municipalidad;
- e) Hoja de vida actualizada;
- f) 2 fotos tamaño carnet.
- g) Pago del derecho por Registro Profesional, que corresponde al 10% del S.B.U.

Art.127.- Requisitos para trámites - El GADM-SP tiene la obligación de revisar y despachar trámites técnicos que se regulan en base a los requisitos siguientes:

- a) Requisitos para certificado de clasificación de suelo:
 - 1. Solicitud suscrita por el propietario, dirigida al Director de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial del GADMSP.

2. Copia de la escritura debidamente registrada;
3. Copia de pago del impuesto predial del año en curso;
4. Planimetría del levantamiento del predio georreferenciado (UTM WGS84 Z17S) realizado por un profesional calificado, y archivo en formato digital *.dwg y/o *.shp;
5. Copia de cédula; y,
6. Certificado de no adeudar a la municipalidad.

b) Requisitos para certificado de afectación por planes

1. Solicitud suscrita por el propietario, dirigida al Director de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial del GADMSP;
2. Copia de la escritura debidamente registrada;
3. Copia de pago del Impuesto Predial del año en curso;
4. Planimetría del levantamiento del predio georreferenciado (UTM WGS84 Z17S) realizado por un profesional calificado, y archivo en formato digital *.dwg y/o *.shp;
5. Copia de cédula del o los propietarios del bien; y,
6. Certificado de no adeudar a la municipalidad.

c) Requisitos para certificado de jurisdicción:

1. Solicitud suscrita por el propietario, dirigida al Jefe de Avalúos y Catastros del GADMSP;
2. Copia de la escritura debidamente registrada;
3. Copia de pago del impuesto predial del año en curso;
4. Planimetría del levantamiento del predio georreferenciado (UTM WGS84 Z17S) realizado por un profesional calificado, y archivo en formato digital *.dwg y/o *.shp; y,
5. Copia de cédula del o los propietarios del bien; y,
6. Certificado de no adeudar a la municipalidad.

d) Requisitos para el certificado de uso y compatibilidad de suelo:

1. Solicitud dirigida al Director de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial del GADMSP, indicando la actividad sobre la que requiere la certificación descrita textualmente;
2. Copia de pago del impuesto predial del año en curso, del bien donde se requiere la certificación;
3. Esquema del predio con coordenada georreferenciada del centro del predio;
4. Copia de cédula del solicitante; y;
5. Certificado de no adeudar a la municipalidad.

Art.128.- Clases de permisos. - Los permisos que concede el GADM-SP son los siguientes:

a) Permiso para habilitación del suelo: La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, y la presente ordenanza, pudiendo ser habilitados para:

1. Urbanizaciones:
2. Fraccionamientos o Subdivisiones urbanas
3. Fraccionamientos o Subdivisiones rurales
4. Edificación

b) Permiso para edificar: Los permisos para edificar los concederá la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial bajo las siguientes modalidades:

1. Trabajos varios: Permiso para ejecutar obras nuevas o ampliaciones de hasta 56 m²; en caso de ampliaciones siempre y cuando la edificación existente cuente con planos aprobados. Se considera también construcción de cerramientos; remodelaciones arquitectónicas, demolición o reparación de construcciones existentes, modificación de fachadas; obras de mantenimiento y de acondicionamiento; construcción de obras provisionales, cubiertas livianas, excluyendo la ejecución de estructuras complejas que requieren de cálculo estructural. Este procedimiento se establece en Permisos de Trabajos Varios de esta Normativa; además deberá ser emitido siempre que cumpla con las normas establecidas en la zonificación para cada PIT y será emitido por una sola vez.

2. Edificación: Autorización para ejecutar obras de construcción nueva, reconstrucción, remodelación y/o ampliación en un área superior a 56 m², previo informe de aprobación de planos y permiso de construcción.

c) Permiso de habitabilidad: Es la autorización que concede El Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial del GADM Santiago de Píllaro, para que una construcción entre en servicio cuando su ejecución cumple con los parámetros mínimos de habitabilidad descritos en la presente ordenanza, conforme al permiso de construcción otorgado y previo informe favorable de inspección

Art.129.- Permiso para ocupación temporal de acera por construcción: Permiso que otorga la Dirección de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial para la ocupación parcial durante el proceso de construcción, cuando las restricciones del frente del lote o la magnitud de la obra lo justifiquen, sin que este pueda superar los 30 días, con derecho a una renovación.

Art.130.- Permiso para ocupación de espacio público: Permiso que otorga la municipalidad, por lo cual, cuando se requiera la ocupación del espacio público como paradas de camionetas, taxis, buses en la calzada, cierre de vías por construcción, se lo solicitará a la Dirección de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial; en caso de carpas temporales en plazas y parques, puestos en ferias temporales, cierre de vías por eventos se lo solicitará a la Dirección de Servicios Públicos. Los requisitos para su solicitud son:

a) Solicitud dirigida a la Dirección correspondiente.

b) Copia de cédula del solicitante

c) Esquema que dimensione el área a ser ocupada y descripción del tipo de ocupación que solicita. (en caso de paradas para cooperativas de transporte no podrá superar las 5 unidades para vehículos livianos o 2 unidades para buses o maquinaria pesada).

Art.131.- Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS).- El GADM-Santiago de Píllaro, a través de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, emitirá el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo que deberá contener:

- Clave Catastral de acuerdo con la normativa nacional pertinente
- Propietario o posesionario del predio
- Clasificación del Suelo
- Subclasificación del Suelo

- Tratamiento
- Uso del Suelo General
- Usos del Suelo Específicos
- Compatibilidades de uso
- Retiros
- Frente Mínimo
- Predio Mínimo
- COS
- COST
- Edificabilidad Básica
- Edificabilidad Máxima
- Condición de patrimonial de ser el caso
- Afectaciones
 - Vial (de ser el caso)
 - Riesgos Naturales (de ser el caso)
 - Hídrica (de ser el caso)
 - Ambiental (de ser el caso)
 - Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, acueductos, telecomunicaciones, entre otras – de ser el caso).

El IPRUS será requisito obligatorio en todo proceso de habilitación del suelo, Aprobación de Planos, Permisos de Construcción, Permiso de Cerramiento, Declaratoria de Propiedad Horizontal, actualizaciones catastrales, incluido transferencia de dominio.

Art.132.- Emisión del IPRUS. - El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo se entregará previa solicitud del interesado. Para su obtención, se deberá adjuntar la siguiente documentación:

1. Formulario de IPRUS emitido por el GADM-SP, llenando los datos de identificación del propietario y ubicación del lote;

2. Copia de cédula del propietario;
3. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización por escrito del propietario y copia de su cédula de ciudadanía.
4. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la propiedad;
5. Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso
6. Certificado de no adeudar al GADM-SP.
7. Planimetría georreferenciada (UTM WGS84), por un profesional registrado y con firma del propietario.

De ser el caso, un técnico del El GADM-SP realizará la inspección del predio, verificando que esté conforme a la información predial que tenga en su base de datos y proceder a actualizar la información del predio

Art.133.- Vigencia del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS.- Tendrá vigencia de un año a partir de su emisión, siempre que no se haya realizado un traspaso de dominio.

Art.134.- Revocabilidad de las autorizaciones y permisos. - El GADM-SP podrá conforme a la ley revocar o modificar autorizaciones y permisos.

CAPÍTULO VII

AUTORIZACIONES PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN I

FRACCIONAMIENTOS, PARTICIONES Y SUBDIVISIONES EN PREDIOS URBANOS

Art.135.- Generalidades. - Se permitirá el fraccionamiento, partición o subdivisión de terrenos únicamente en aquellos sectores que se hallan dentro del área urbana, o urbano- parroquiales del cantón de acuerdo a la zonificación determinada en el PUGS, y demás condicionantes que constan en la presente ordenanza. Podrán ser propuestas desde la iniciativa pública o privada, y su aprobación será mediante Resolución Administrativa emitida por la máxima autoridad del GADMSP, previo informe favorable de las dependencias correspondientes.

Deberán tener frente a vías públicas existentes o proyectadas y se exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de agua potable y alcantarillado, para lo cual debe existir la factibilidad técnica por parte del Departamento de Obras Públicas, y en caso de no existir dicha factibilidad para la dotación de alcantarillado, previo el informe técnico pertinente se autorizará su fraccionamiento.

Art.136.- Áreas de cesión en fraccionamientos destinadas para áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal. – La entrega de áreas de cesión destinadas a áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal producto de procesos de fraccionamiento por subdivisión deberán ser de dominio y uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y, a distancias apropiadas a pie desde los lotes resultantes del proceso de fraccionamiento;

El gobierno municipal determinará en su normativa local e instrumentos de planificación las necesidades de equipamientos públicos, los mismos que podrán ser ubicados dentro de estas áreas de cesión, para lo cual deberá proporcionar al administrado la información correspondiente y facilitará los procesos de coordinación con las instituciones del caso;

Art.137.- Trámite para aprobación de fraccionamientos, particiones o subdivisiones urbanas - La Resolución Administrativa de fraccionamiento emitida por la máxima autoridad del GAD se protocolizará en una Notaría e inscribirá en el Registro de la Propiedad, tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de usos públicos, verdes y comunales a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos.

Art.138.- Área útil para el porcentaje del área verde fraccionada. - Para el cálculo del porcentaje 15% de las áreas verdes y comunales que obligatoriamente debe dejarse a favor del GADMSP, se entenderá por área útil, a la resultante de restar del área bruta total del predio los siguientes elementos: los bordes de quebrada y sus franjas de protección, riberas de los ríos y franjas de protección, zonas de riesgo, zonas del predio con inclinaciones mayores a 30° (57%), áreas de protección ecológica, afectaciones viales, y afectaciones por redes de infraestructura.

SECCIÓN II

FRACCIONAMIENTOS, PARTICIONES O SUBDIVISIONES DE DOS A DIEZ PREDIOS

Art.139.- Subdivisión de dos a diez predios. - Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana la división un terreno de dos hasta diez lotes en suelo urbano fuera del área verde, con frente o acceso a la vía pública existente en el proyecto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 470 del COOTAD, para lo cual la máxima autoridad o su delegado emitirá la Resolución Administrativa de Fraccionamiento. De ser el caso, se exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de agua potable y alcantarillado, los que serán entregados al GADMSP.

Art.140.- En fraccionamientos que tengan hasta cuatro lotes interiores y su pasaje no supere los 40 metros de longitud, únicamente deberán dotar a dichos lotes de aceras, bordillos, agua potable y alcantarillado cumpliendo con las especificaciones

emitidas para el efecto por el Departamento de Obras Públicas. Este pasaje no deberá ser inferior a 4.50 m de ancho y estar ubicado a un costado del predio.

Art.141.- De los requisitos para la autorización de la subdivisión de dos a diez predios.- Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite para la autorización de la subdivisión:

- a. Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, con la firma del o de los propietarios del predio o su representante legal y promotor.
- b. Original de la cédula del o los propietarios. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización legal.
- c. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado.
- d. Copia de pago del Impuesto predial del año en curso;
- e. Copia de la escritura del predio debidamente registrada;
- f. Certificado de gravámenes actualizado.
- g. En caso de herederos, se presentará la justificación correspondiente.
- h. Certificado de no adeudar al GADM Santiago de Píllaro del o los propietarios;
- i. Informe de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado otorgado por la Dirección de Obras Públicas.
- j. 3 Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro municipal). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente.
- k. La propuesta de división o fraccionamiento se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado y deberá incluir:
 1. Ubicación con coordenadas;
 2. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 3. Propuesta de la división del predio;
 4. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a fraccionar, área útil, área de afectación, área de franjas de protección, área verde, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos; y,

5. Cronograma de ejecución de las obras de infraestructura en el caso de que proyecte vías vehiculares o peatonales.

SECCIÓN III

URBANIZACIONES

Art.142.- Del derecho a urbanizar. - Comprende la facultad que tiene el propietario o promotor inmobiliario para dotar a un terreno de los servicios de infraestructura requeridos por la normativa y el planeamiento para que adquiera la condición de predio urbanizado.

Art.143.- Urbanización. - Es la división de un terreno urbano en más de diez lotes con la finalidad de realizar obras de urbanización; y, son propuestas que tienen por finalidad la habilitación del suelo en áreas del cantón calificadas como suelo urbano en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la definición técnica para la realización de las obras de infraestructura básica y vialidad. No podrán modificar las previsiones del PDOT y PUGS Cantonal, ni las determinaciones normativas de ordenamiento territorial del sector.

Art.144.- De los requisitos de localización. - Los predios en los que se proyecte realizar la urbanización de más de diez predios, deberán cumplir con los siguientes requisitos como mínimo:

- a. El predio debe estar localizado dentro del límite del suelo urbano determinada en el PUGS; y, la propuesta deberá guardar correspondencia con la normativa urbanística vigente;
- b. El predio debe contar con un acceso directo mediante una vía pública aprobada;
- c. Contar con la posibilidad de proveerse de los sistemas públicos de soporte existentes o de asegurar la provisión de estos servicios mediante los trabajos necesarios;
- d. Respetar la faja de protección de 15 m hacia las riberas de los ríos, y las distancias mínimas hacia los bordes de quebradas y taludes, conforme la presente ordenanza;
- e. No ubicarse en áreas de riesgo, áreas inundables, áreas sujetas a deslizamientos, áreas pantanosas, áreas de rellenos; y, depósitos de basuras y excretas, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el Plan de Uso y Gestión del Suelo-PUGS. La autoridad municipal determinará en cada caso las distancias y medios de separación de predio con relación a las áreas indicadas;
- f. No formar parte ni estar comprendidos en zonas de preservación natural, protección ecológica o preservación arqueológica cultural u otras especiales, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el PUGS;

- g. Estar separado de los predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos para la salud humana, de conformidad con las disposiciones de las leyes correspondientes y de las autoridades competentes;
- h. No formar parte de zonas destinadas a la producción agraria intensiva o a una actividad agrícola calificada como tal por el organismo competente o el PUGS; y,
- i. Cumplir con las separaciones establecidas en el caso de vecindad a propiedades públicas como canales de riego, dejando siempre libres sus servidumbres.

Art.145.- De los requisitos físicos - Los predios en los que se proyecte realizar la urbanización deberán tener un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del predio obliguen a otra solución técnica.

Art.146.- De los sistemas públicos de soporte. - Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica que dispongan los organismos competentes, mediante los informes de factibilidad. Previo a la emisión de la Resolución Administrativa de Urbanización, se requiere aprobar los proyectos de infraestructura en cada área competente. Es responsabilidad el promotor aprobar los planos de infraestructura en la entidad correspondiente.

Art.147.- Los propietarios y/o promotores de la urbanización, están en la obligación ante el GAD municipal de realizar los trabajos de urbanización, que comprenderán: infraestructura vial (bordillos, aceras, adoquinado o asfaltado de la calzada en las vías), redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones. Cuando superen los 40 lotes o los 25,000.00m² deberán además equipar las áreas verdes o espacios recreativos de acuerdo a las previsiones que para el efecto establecerá la Dirección de Planificación del GAD Municipal.

Art.148.- De los requisitos generales. – Para realizar el proceso de urbanización se debe presentar los siguientes requisitos:

Se emitirá mediante oficio al solicitante por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, previo informe técnico que indique el cumplimiento de la normativa e informe jurídico favorable verificando la legalidad de proceso; y, facultará al propietario para realizar los estudios técnicos requeridos, los mismos que una vez aprobados por las dependencias correspondientes deberán ser ejecutados bajo la fiscalización de OO. PP del GADMSP. Tendrá nivel de anteproyecto con validez por dos años plazo y el expediente reposará en la secretaría de Planificación hasta que se presente la solicitud de Aprobación definitiva.

No representa Resolución Administrativa de Urbanización, por lo cual no puede utilizarse para realizar traspasos de dominio, se emitirá previa presentación de la siguiente documentación actualizada:

1. Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, con la firma del o de los propietarios del predio o su representante legal;
2. Copia de Cédula de los propietarios;
3. Copia de pago del Impuesto predial del año en curso;
4. Copia de la escritura del predio debidamente registrada;
5. Certificado de gravámenes actualizado;
6. En caso de herederos, se presentará la justificación correspondiente.
7. Certificado de no adeudar al GADM Santiago de Píllaro del o los propietarios;
8. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) del lote;
9. Informe de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado otorgado por la Dirección de Obras Públicas, EEASA;
10. Tres (3) copias del proyecto en escala máxima 1:1000, sobre plano topográfico, especificando sus colindantes, además deberá contener:
 - i. Diseño vial integrado a la red vial pública existente;
 - ii. División de lotes con su nomenclatura, adosamientos y retiros.
 - iii. Equipamiento comunitario y áreas verdes, de ser el caso;
 - iv. Tarjeta de identificación, con la clave catastral, ubicación, nombres y firmas del o los propietarios, el promotor y del arquitecto responsable del proyecto con su respectivo registro profesional;
 - v. Cuadro de áreas conteniendo mínimo: la superficie (m²) y porcentajes (%) de los elementos previstos en el predio a urbanizar: área total; área útil; área de vías; área de afectación; área de protección; área de equipamientos; listado de lotes con su nomenclatura, superficies y linderos.

Art.149.- Informe de aprobación del proyecto de urbanización. - Una vez presentado y cumpliendo con la documentación requerida, previo informe técnico que indique el cumplimiento de la normativa e informe jurídico favorable verificando la legalidad de proceso, se emitirá el informe de aprobación del proyecto de urbanización por parte de la Dirección de Planificación del Desarrollo y

Ordenamiento Territorial y, facultará al propietario para realizar los estudios técnicos requeridos de ser el caso, y los mismos que una vez aprobados por las dependencias correspondientes deberán ser ejecutados bajo la fiscalización del Departamento de Obras Públicas del GADMSP, una vez realizadas las obras del informe de aprobación del proyecto, se emitirá el acta de entrega recepción del proyecto a favor de la Municipalidad, y será el habilitante para la emisión de la Resolución Administrativa de Urbanización.

Art.150.- Fraccionamientos para proyectos de vivienda de interés social. – Se podrán desarrollar en las zonas urbanas o rurales fraccionamientos con áreas menores a las requeridas únicamente para viviendas de interés social gubernamental, con un área de lote mínimo de 200 m², debiendo el o los propietarios justificar.

a) Normas de zonificación: Los fraccionamientos y/o proyectos de vivienda de interés social, se desarrollan en las asignaciones de forma de ocupación, establecidas en la presente normativa.

b) Equipamiento comunal: La construcción de las obras de equipamiento comunal será de responsabilidad del promotor. La magnitud de estos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

SECCIÓN IV

De las Vías Urbanas

Art.151.- Vías Urbanas. - El sistema vial urbano corresponde a las zonas urbanas del cantón y se conforma por vías: arteriales, colectoras, locales primarios, locales secundarios, pasajes y escalinatas de conformidad al Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art.152.- Vías Arteriales. - Su función es distribuir el tráfico entre zonas urbanas y urbanizables, por tanto, permiten el acceso indirecto a zonas residenciales, institucionales, comerciales, entre otras. Siendo sus características principales:

- a) Proveer de una buena velocidad de operación y movilidad en circulación de recorridos urbanos
- b) Proporcionar conexiones con algunas vías interparroquiales
- c) Admitir la circulación de importantes flujos vehiculares.

Art.153.- Vías Colectoras. - Su función es distribuir el tráfico hacia las distintas zonas urbanas, por tanto, permiten el acceso directo a zonas residenciales, institucionales, comerciales, entre otras. Siendo sus características principales:

- a) Recoger el tráfico de las vías arteriales y canalizar hacia las vías del sistema local.
- b) Distribuir el tráfico hacia las diferentes zonas urbanas y urbanizables o zonas céntricas.
- c) Permitir una razonable velocidad de operación y movilidad
- d) Sus volúmenes de tráfico son menores a las vías arteriales.

Art.154.- Locales Primarias. - Su función es recoger el tráfico dentro de los sectores urbanos y conducir hacia las vías colectoras que conforman el sistema vial urbano menor, sirven para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo sus principales características:

- a) Proporcionar baja movilidad de tráfico y velocidad de operación.
- b) Restricción a la circulación de vehículos pesados.
- c) Es recomendable la circulación en un solo sentido
- d) Conexión a las vías colectoras en tramos no mayores a 500.00 m.

Art.155.- Locales Secundarias. - Su función es recoger el tráfico dentro de los sectores de la zona urbana y conducir hacia las vías colectoras que conforman el sistema vial urbano menor, sirven para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo sus características principales:

- a) Proveer acceso directo a los lotes frentistas.
- b) Poseer bajo flujo vehicular y velocidad de operación.
- c) No permitir la circulación de recorridos urbanos
- d) La circulación peatonal tiene preferencia sobre la circulación vehicular.

Art.156.- Pasajes. -Su función es recoger el tráfico menor desde el interior de manzanas y conducir hacia las vías locales secundarias, sirven para dar acceso directo a las propiedades interiores, no excederá de 50.00 metros de longitud; siendo sus principales características:

- a) Proveer acceso directo a los lotes con frentes hacia el interior.
- b) Poseen un mínimo flujo vehicular.
- c) No permiten la circulación de recorridos urbanos
- d) La circulación peatonal tiene preferencia sobre la circulación vehicular.

e) No podrán ser mayor a 50.00 metros de longitud y deberán estar ubicados a un costado del predio,

f) No podrán ser utilizados para la aprobación de lotizaciones colindantes

Art.157.- Especificaciones mínimas de vías. - Las especificaciones mínimas sobre vías urbanas, se considerarán en base al siguiente cuadro:

ZONA	Categoría	No. de	Ancho de	Parterres	Acera	Mínimo
	vial	carriles	carril (m)	(m)	(m)	Total (m)
URBANA	Arteriales (Avenidas)	4	≥ 3.00	≥ 2.00	≥ 2.00	18.00
	Colectoras	2	≥ 4.50	-	≥ 2.00	13.00
	Locales Primarias	2	≥ 3.50	-	≥ 2.00	11.00
	Locales secundarios	Son de 3 tipos:				
	Urbanización	2	≥ 3.00	-	≥ 1.50	9.00
	Fraccionamientos de hasta 10 lotes	2	≥ 2.50	-	≥ 1.50	8.00
	Pasajes	1	≥ 3.00	-	≥ 1.50	4.50

FRACCIONAMIENTOS RURALES

Art.158.- Generalidades - Se considera fraccionamiento, partición o subdivisión rural o agrícola hasta 10 lotes, los cuales afectan a terrenos situados en la zona rural del cantón, destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar áreas de protección ecológica de acuerdo al PIT de conformidad con la ley. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a lo indicado en la presente ordenanza, el COOTAD, la LOOTUGS y demás normativa aplicable al ámbito rural; además:

a) Esta habilitación será autorizada mediante Resolución Administrativa de Fraccionamiento Rural de la máxima autoridad o por delegación, previo cumplimiento de los requisitos habilitantes e informe técnico favorable; y, registrarse en el Registro de la Propiedad, sin costo de registro.

b) Deberán tener frente a vías públicas existentes o proyectadas, que cumplan con las especificaciones establecidas en la presente ordenanza.

c) El suelo rural que se fraccione con finalidades agrícolas, continúa sujeto al Art. 471 del COOTAD; mientras que, al suelo considerado rural que se fraccione para ser urbanizado, le es aplicable la contribución de áreas verdes establecidas por el artículo 424 vigente del COOTAD.

Art.159.- Requisitos para subdivisión rural. - Para su aprobación se deberá presentar los siguientes requisitos:

a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, firmada por el o los propietarios del predio, o su representante(s) legal, que indique petición detallada;

b) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS);

c) Copia de escritura registrada en el Registro de la Propiedad.

d) En caso de herederos, se presentará la justificación correspondiente.

e) Certificado de gravámenes actualizado;

f) Copia de pago de impuesto predial del año en curso;

g) Copia de cédula del o los propietarios; y,

h) Cuatro (4) juegos originales de planos, en escalas adecuadas, elaboradas sobre el plano topográfico actualizado y georreferenciado (UTM WGS84 Z17S), firmados por el/los propietarios/s del inmueble o su representante legal, juntamente con el arquitecto, ingeniero civil o ingeniero geógrafo responsable, y contendrá:

1) Curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones con datos de número de pisos y tipos de cubierta, áreas de afectación, líneas de alta tensión, acueductos, afectaciones viales, acequias, canales, esteros y quebradas;

2) Cuadro de datos con las superficies y porcentajes de área total del predio a subdividir, área útil, áreas de vías, área de afectación, área de protección, clave catastral; y de áreas con el listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones de frente, fondo y laterales de los lotes);

i) Archivo georreferenciado (UTM WGS84 Z17S) en formato digital *.dwg y/o *.shp.

Art.160.- Vialidad en subdivisión rural. - En subdivisiones rurales que requieran la creación de una vía para el acceso a los lotes resultantes, se diseñará conforme las siguientes disposiciones:

a) En caso de crear una vía de acceso a los predios resultantes, esta cumplirá con las especificaciones de las Vías rurales locales contenidas en el siguiente cuadro:

ZONA	Categoría vial	No. de carriles	Ancho de carril (m)	Espaldón o cuneta (m)	Acera o cuneta (m)	Total (m)
RURAL	Ejes priorizados	≥ 2	≥ 3.50	2.50	1.50	15
	Intercantonal	≥ 2	≥ 3.50	2.50	1.50	15
	Interparroquial	≥ 2	≥ 3.50	1.50	1.00	12
	Interbarrial	2	≥ 3.00	1.00	1.00	10
	Caminos vecinales	2	≥ 3.00	-	1.00	8

b) En zonas consolidadas del sector rural que cuentan con asfalto y ancho de calzada igual o superior a 7.00 m, se conservará el ancho de calzada existente y se incrementará 1.50 m a cada lado para aceras.

c) En caso de crear la vía de acceso en el lindero lateral del predio a subdividir, esta cumplirá con el 50% del derecho de vía establecido en las categorías de Vías rurales contenidas en el cuadro anterior; si el colindante a esta vía semi- vehicular generase una subdivisión, los lotes resultantes deberán tener frente a la misma, y este fraccionamiento completará el otro 50% del derecho de vía requerido.

d) Las entradas - salidas, accesos o servidumbres de tránsito a lotes internos serán sujetos de afectaciones viales de acuerdo a la tabla establecida para el efecto.

Art.161.- Casos especiales de subdivisión rural. - Se consideran los siguientes como casos especiales de subdivisión:

1. Los lotes ubicados en la zona rural, podrán fraccionarse en lotes mínimos de 400 m² y frente de 12 metros, que tenga acceso a la vía pública, pudiéndose sujetar al artículo 89 de este cuerpo normativo. En caso de lotes que tengan una superficie de hasta de 1.200 m² que se justifique ser el único bien a transferir entre familiares hasta el segundo grado de consanguinidad, se podrá fraccionar en lotes mínimos de 200 m², con frente mínimo de 10 metros.

2. En las particiones judiciales y extrajudiciales realizadas antes de la vigencia del COOTAD (de 19 de octubre del 2010), se fraccionará el predio de acuerdo con las condiciones en las cuales se inscribió en el registro de la propiedad, en base al informe técnico emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial; y,

3. En los fraccionamientos que se realicen para utilidad de alguna institución pública en terrenos públicos o privados, se podrá subdividir de acuerdo a requerimiento institucional.

4. En los fraccionamientos que su finalidad sea la unificación con lotes colindantes para ampliar su área, se podrá subdividir sin que uno de los lotes cumpla las normas de zonificación, siempre y cuando el lote sobrante cumpla con las mismas y los lotes resultantes finalmente cuenten con acceso a una vía pública, para lo que se deberá adjuntar declaración juramentada del compromiso de vendedores y compradores. Situación que deberá detallarse en la Resolución Administrativa, dando un plazo máximo de 90 días para que se realice la escritura de unificación.

SECCIÓN V

EDIFICACIONES

Art.162.- Generalidades. - Se permitirá la edificación de acuerdo a los usos de suelo permitidos en la zonificación y demás condicionantes que constan en la presente ordenanza, además se permitirá únicamente en aquellos sectores que cuentan con obras de urbanización, en caso de no contar con alguno de los servicios básicos, se deberá justificar la provisión del mismo a cuenta y costo del propietario del predio. Podrán ser propuestos desde la iniciativa pública o privada, y su aprobación será mediante Informe Técnico de la Dirección de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

La solicitud deberá presentarse suscrita por él o los propietarios que se justifiquen la real propiedad del bien mediante escritura y el profesional responsable.

Art.163.- Del derecho a edificar. - Comprende la facultad que tiene el propietario o promotor inmobiliario de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente, que nace con la aprobación del plano de la edificación una vez cumplida la normativa.

Art.164.- Consultas sobre anteproyectos de edificaciones. - Los proyectistas podrán efectuar consultas sobre sus anteproyectos que superen los 400 m² o los 4 pisos de altura, incluso de conjuntos habitacionales o de otros usos, a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, adjuntando los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal, que indique petición detallada;
- b) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo;
- c) Copia de cédula y certificado de votación;

- d) Pago del impuesto predial del año en curso;
- e) Copia de la escritura, registrada;
- f) Dos copias de los planos del proyecto arquitectónico;
- g) Cuadro de áreas, número de viviendas, comercios, oficinas u otros, COS en planta baja, COS total; y,
- h) Para actividades como: lavadoras o lubricadoras; estaciones de servicio; moteles; discotecas; billas, billares, bares o restaurantes que consuman o comercialicen bebidas alcohólicas; centros de diversión nocturna y demás de usos restringido, deberán adjuntar además la certificación de Uso de Suelo.
- i) Para gasolineras y estaciones de servicio, se presentarán informes de compatibilidad y factibilidad de implantación, concedidos por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADM-SP y la Agencia de Regulación y Control Hidrocarburíferas (ARCH).

El informe del anteproyecto tendrá validez por dos años, después de lo cual si existieran cambios en la normativa el proyecto deberá acogerse a la normativa vigente.

Art.165.- Aprobación de planos. - La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, deberá aprobar toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación o ampliación de edificaciones existentes. Los planos deberán ser presentados por el propietario(s) o su representante(s) legales y por el profesional responsable del proyecto.

Los proyectos arquitectónicos no aprobados obtendrán un informe técnico con las observaciones de incumplimientos a la normativa, que se notificará mediante oficio. Una vez subsanadas posibilitarán la aprobación correspondiente, sin que se pueda incorporar nuevos requerimientos adicionales.

Art.166.- Requisitos para el permiso de construcción. - Para obtener el permiso de construcción de edificaciones (nuevas, ampliaciones o remodelaciones), que tendrá una vigencia máxima de tres (3) años, se presentará la siguiente documentación habilitante en la secretaría de la Dirección de Planificación del GAD Municipal:

- a) Solicitud de aprobación dirigida al Director de Planificación de GAD Municipal, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal y el profesional a cargo del proyecto;
- b) Certificado de no adeudar a la municipalidad, por parte del/los propietario/s.

- c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS);
- d) Copia de cédula y certificado de votación;
- e) Copia de escritura del inmueble inscrita en el registro de la propiedad;
- f) Copia del pago del impuesto predial vigente.
- g) Formulario de construcciones INEC, del año en curso llenada y firmada.
- h) Certificado de obligaciones patronales del IESS, del profesional que dará la Dirección Técnica de la Obra.
- i) Comprobante de depósito del fondo de garantía;
- j) Tres copias de planos dibujados en escala adecuada.
 - 1) Arquitectónicos de la edificación, elaborado cumpliendo las normas de dibujo arquitectónico y firmado por un arquitecto; con diseño de tarjeta de identificación en la que conste la clave catastral del predio y datos mínimos de identificación del proyecto.
 - 2) Cuando el proyecto no supera los 1000 m², planos Eléctricos e Hidrosanitarios, graficados independientemente, firmados por el arquitecto proyectista.
 - 3) Estructurales, elaborado y firmado por un ingeniero civil calculista;
 - 4) En caso de construcciones que superan los 500 m², planos de instalaciones de seguridad contra incendios, elaborados y firmados por un profesional, aprobado por el Cuerpo de Bomberos.
- k) La implantación debe estar graficada sobre levantamiento topográfico georreferenciado (UTM WGS84 Z17S), debe incluir como mínimo, la línea de fábrica, la línea de acera, el eje de la vía(s) a la(s) que es frentista el predio, Curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones, líneas de alta tensión, afectaciones viales, acequias, canales y quebradas; en caso de terrenos con pendientes negativas o positivas superiores al 18% deben contener un corte transversal y longitudinal;
- l) Cuadro de áreas en la primera lámina del proyecto con el área de lote, área de construcción en planta baja (COS), área de construcción total (COS Total), clave catastral, número de unidades de vivienda.
- m) Archivo digital en formatos *.dwg, debidamente georreferenciado (UTM WGS84 Z17S).

n) Además de los requisitos antes señalados, en los casos que se detallan a continuación, se anexará lo siguiente:

1) Construcciones destinadas a actividades como: lavadoras, lubricadoras, actividades industriales, actividades artesanales de mediano y alto impacto, bodegas, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, deben adjuntar Certificado de Uso del Suelo entregado por el GADM-SP.

2) Proyectos Industriales I2 e I3, de aprovechamiento de recursos naturales, bodegas de materias primas u otros productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles, líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, ladrilleras, bloqueras u otros proyectos que tengan incidencia urbana deben adjuntar según sea su categoría o dimensionamiento; registro, informe o licencia de la autoridad ambiental;

3) En construcciones que tengan más de 4 pisos o 12 metros de altura, 10 unidades de vivienda o proyectos que tengan más de 1000 m², o sean para industrias, artesanías a gran escala, bodegas industriales, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidores de gas licuado, entre otras de uso especial se deberá presentar:

- i. Certificado de Uso del Suelo entregado por el GADM-SP;
- ii. Informe de Cuerpo de Bomberos;
- iii. Informe y memoria de cálculo estructural.
- iv. Planos de instalaciones eléctricas aprobados por el EEASA;
- v. Plano de instalaciones hidrosanitarias aprobado por la OO.PP. del GADMSP y firmado por un profesional responsable.
- vi. Informe de estudio de suelos, cuando la edificación sobrepasa los cinco pisos o 15 metros de altura. (Incluye tapagrada)
- vii. Escritura que acredite el dominio, o contrato de arrendamiento otorgado ante notario público por un plazo mínimo de cinco años, con autorización expresa del propietario para el uso de gasolinera o estación de servicio;
- viii. Los informes de aprobación de los planos arquitectónicos para gasolineras y estaciones de servicio serán suscritos exclusivamente por el encargado de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial;

ix. En proyectos industriales, estaciones de servicio, gasolineras, depósitos de combustibles, talleres mecánicos, lavadoras y lubricantes y proyectos que generan residuos no domésticos, se deberá adjuntar el certificado de control de calidad ambiental conferido por la autoridad ambiental.

4) Todos los proyectos arquitectónicos y estructurales de instituciones públicas seguirán el mismo procedimiento establecido para personas naturales y jurídicas.

o) La obra será ejecutada obligatoriamente bajo la Dirección Técnica que un profesional Arquitecto o Ingeniero Civil registrado y calificado en la municipalidad, para que se dé fiel cumplimiento a los planos previamente aprobados; lo que responsabiliza al propietario y al profesional de la construcción ante cualquier eventualidad;

p) Toda obra en proceso de construcción deberá ser protegida con cerramiento o vallas provisionales de seguridad.

En edificaciones existentes, para la obtención del permiso de remodelación o ampliación deberán presentar los siguientes documentos:

1) Planos aprobados de lo existente, e informe de un profesional que garantice la estabilidad estructural de la construcción con la presentación de los estudios pertinentes.

2) Informe de la Dirección responsable del patrimonio inmueble, sobre la factibilidad de la construcción propuesta, cuando ésta afectare un bien patrimonial

El propietario será el responsable en lo que le concierne, por la inobservancia de las disposiciones de esta ordenanza y los perjuicios causados a terceros.

Art.167.- Emisión del permiso de construcción. - La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá el Permiso de Construcción al solicitante de acuerdo a los tiempos determinados en el COA, contabilizados a partir de la fecha de su presentación.

a) De ser aprobado el trámite, se emitirá el informe de aprobación y se devolverán dos juegos de planos sellados y firmados; y,

b) De no otorgarse el permiso, se entregará mediante oficio un informe técnico con las observaciones para realizar las correcciones requeridas, por una sola vez. No podrán incorporarse nuevas observaciones en la segunda presentación de la documentación del proyecto, salvo que las observaciones efectuadas no hayan sido corregidas adecuadamente y se haya modificado el resto del proyecto inicial.

Art.168.- Planificación por etapas. - Los proyectos que requieran ejecutarse por etapas cuando sea técnicamente factible, para la aprobación de los planos detallarán gráficamente en plantas y/o elevaciones las etapas propuestas, mismas con las que se emitirá el permiso de construcción, que una vez otorgado será válido para la etapa solicitada.

Art.169.- Ejecución por etapas. - En las obras que requieran permiso para edificación por etapas cuando sea técnicamente factible, el permiso se otorgará conforme a las etapas aprobadas en los planos arquitectónicos y el permiso otorgado será válido para la etapa o etapas solicitadas.

Art.170.- Vigencia del permiso de construcción. - El permiso tendrá vigencia y será válido durante tres (3) años, pudiendo ser renovado por una sola vez en un plazo máximo de un año de haber caducado. Este documento será el único que autorice la ejecución de trabajos.

Art.171.- Actualización de planos aprobados y renovación del permiso de construcción. - Se aplicará cuando el permiso de construcción haya caducado y la construcción aún no se haya culminado, siempre y cuando el proyecto cumpla con las normas de zonificación actual, para lo que adjuntará los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal;
- b) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo actualizado (IPRUS);
- c) Original y dos copias de los planos arquitectónicos aprobados de la edificación.
- d) Copia del permiso de construcción anterior;
- e) Copia de pago de fondo de garantía;
- f) Copia del comprobante del pago del impuesto predial vigente;
- g) Copia de la escritura inscrita en el Registro de la propiedad;
- h) Certificado de no adeudar a la municipalidad, por parte del/los propietario/s;
- i) Copia del impuesto predial;
- j) Copia de cédula.

Art.172.- Aprobación de planos modificatorios y ampliaciones. - Cuando se realicen modificaciones o ampliaciones a los planos aprobados, que afecten al uso de suelo, el índice de edificabilidad, altura de edificación, superficie construida, será obligatoria la aprobación de planos modificatorios o ampliaciones, de acuerdo a la normativa vigente, debiendo presentarse la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación, suscrita por el propietario o su representante legal;
- c) Copias de cédulas de los propietarios.
- d) Memoria justificativa de los cambios, modificaciones o ampliaciones;
- e) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS);
- f) Original y copia del permiso de construcción emitido.
- g) Original y copia de los planos del proyecto aprobado.
- h) Copia de pago del impuesto predial vigente;
- i) Copia de escritura inscrita en el registro de la propiedad;
- j) Tres juegos de planos modificatorios o ampliatorios arquitectónicos, de instalaciones hidrosanitarias y eléctricas; cumpliendo con la normativa de aprobación de planos según la magnitud del proyecto.
- k) En edificaciones declaradas en propiedad horizontal, autorización de todos los condóminos conforme a la Ley de Propiedad Horizontal;
- l) Si existe cambios en el proyecto estructural, se adjuntará informe técnico estructural por parte del profesional responsable;
- m) Informe del Cuerpo de Bomberos en planos modificatorios o ampliatorios que sean mayores a 500m².
- n) Certificado de no adeudar a la municipalidad, por parte del/los propietario/s.
- o) Copia de los pagos de aprobación de planos y garantía reembolsable.

Art.173.- Copias certificadas. - La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial otorgará copias certificadas de los planos que se hubieren aprobado durante los últimos 7 años, para lo cual se requiere una solicitud por parte del propietario del proyecto, adjuntando el original o copia del permiso de construcción y una vez realizado el pago de la tasa respectiva.

Art.174.- Permiso de trabajos varios. - Se otorgará para intervenir en las edificaciones en los siguientes casos:

- a) Obra nueva, ampliación o remodelación de hasta 56.00 m², por una sola vez.
- b) Construcción de cerramientos.
- c) Demolición, reparación y derrocamientos de construcciones existentes.

- d) Modificaciones de fachada que no interfieran en la estructura de la edificación.
- e) Obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, tales como: consolidación de muros, reparación de cubiertas, enlucido de paredes, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas y sanitarias, pisos, rampa de acceso vehicular en acera. (Excepto en caso de Bienes Patrimoniales, quienes se registrarán a su propia normativa).

Art.175.- Requisitos permiso de trabajos varios. - Se adjuntará la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, suscrita por el profesional de ser el caso, donde se indique la descripción textual de los trabajos a realizarse y rubros a intervenir.
- b) Escritura de la propiedad del inmueble, inscrita en el registro de la propiedad.
- c) Certificado de no adeudar a la municipalidad, por parte del/los propietarios
- d) Copia de cédula;
- e) Copia del pago del impuesto predial vigente;
- f) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS);
- g) Si se trata de losas de hormigón o estructuras especiales, se presentará cálculo estructural con firma de responsabilidad;
- h) Esquema de la zona de intervención en la edificación; y gráfico de los trabajos a realizarse.

Art.176.- Requisitos para rotura de aceras, bordillos y calzadas. - Se considerarán las siguientes:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Obras Públicas, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal, indicando el tipo de trabajo a realizar;
- b) Informe de factibilidad de la entidad encargada del agua potable, EEASA, CNT de la obra a realizarse de ser el caso (En zonas de soterramiento);
- c) Copia de cédula;
- d) Para la emisión del permiso de rotura de aceras, bordillos y calzadas la municipalidad cobrará un fondo de garantía calculado en base a los precios unitarios que maneja el GADM-SP, de acuerdo con el trabajo a realizarse.
- e) Certificado de no adeudar a la municipalidad, por parte del/los propietario/s.

f) Únicamente en caso de rotura de bordillos para rampa de acceso vehicular, el propietario realizará la solicitud a la Dirección de Planificación, quien previa inspección técnica emitirá el respectivo permiso mediante OFICIO DE AUTORIZACIÓN de acuerdo a las características de la acera según los artículos de especificaciones técnicas para rampas de acceso vehicular establecidos en la presente ordenanza, previo el pago de un derecho de trámite de 10 % S.B.U.

Art.177.- Legalización de construcciones sin aprobación municipal ni permiso de construcción de edificaciones construidas o en proceso de construcción. - Procedimiento administrativo, para reconocer la existencia de un desarrollo arquitectónico, esto es, su aprobación y aceptación de acuerdo con las normas vigentes, para lo que deberá presentar los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- b) Certificado de no adeudar a la municipalidad, por parte del/los propietarios
- c) Copia de cédula del propietario;
- d) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS);
- e) Copia de Escritura inscrita en el registro de la propiedad;
- f) Copia de pago del Impuesto Predial del presente año;
- g) Planos esquemáticos acotados del levantamiento arquitectónico a escala 1:100, conteniendo como mínimo: plantas, fachadas, cortes, implantación y ubicación con coordenadas, con firma del propietario y arquitecto responsable del levantamiento
- h) En proyectos que superan los 500 m², o los 4 pisos de altura, además deberán presentar todos los estudios técnicos requeridos para la emisión de Permiso de Construcción.
- i) Informe técnico estructural de la edificación firmado por un profesional responsable y planos estructurales según corresponda.
- j) Fotografías actuales de espacios, fachadas, detalles arquitectónicos y estructurales de la edificación.
- k) Pago de la multa del 1% del valor de la obra según valor establecido por m² por el Departamento de Planificación en el caso de construcciones que respetan las normas de zonificación; y, del 2% del valor de la obra en el caso de construcciones que no respeten las normas de zonificación, siempre y cuando se respete normas técnicas de habitabilidad y altura de edificación, caso contrario no procederá la legalización hasta que se derroque las zonas invadidas.

SECCIÓN VI

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art.178.- Declaratoria de Propiedad Horizontal. –Podrán sujetarse a las normas de régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que, de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.

En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas de la ciudad y las cabeceras parroquiales, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada y a la zonificación del sector.

Art.179.- Normas aplicables a Propiedad Horizontal. - Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones del PUGS- SP2036, contemplados en la zonificación establecida en este Subtítulo y las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art.180.- Clasificación por grupos para Propiedad Horizontal. - Para determinar los requerimientos de cumplimiento obligatorio en edificios o conjuntos sujetos a Propiedad Horizontal, esto se clasificarán conforme la siguiente tabla.

Tabla 41. Clasificación por grupos para Propiedad Horizontal

GRUPO	VIVIENDA (unidades)	COMERCIO (unidades)	OFICINAS (unidades)
A	De 3 a 10	Hasta 15	Hasta 20
B	11 a 20	16 a 40	21 a 80
C	21 a 40	41 a 80	81 a 60
D	41 a 70	81 a 140	161 a 280
E	>71	>141	>281

Art.181.- Espacios comunales en Propiedad Horizontal. – Son espacios comunales los que determina la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, para la construcción de los espacios comunales de uso general se sujetarán a la clasificación constante en tabla que antecede.

En caso de edificios o conjuntos habitacionales que posean hasta 2 unidades de vivienda, no se requerirán de áreas comunales o recreativas.

Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios contruidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales, laterales y/o posteriores), áreas de circulación (peatonal y vehicular) y; los que se sujetarán a las siguientes disposiciones:

a) Espacios contruidos:

1. Los grupos B, C, D y E tendrán una unidad habitacional mínima para ser utilizada por conserje, esta área incluirá medio baño. El grupo B, tendrá una sala comunal de copropietarios, con un área que será calculada conforme a las Normas de Arquitectura y Urbanismo que, en ningún caso, será inferior a veinte metros cuadrados. Para los grupos C, D, y E, la sala comunal será igual a un metro cuadrado por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas con un máximo de cuatrocientos metros cuadrados. El grupo E, tendrá una guardería de acuerdo con las disposiciones de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, tomando como mínimo un metro cuadrado por departamento, con un máximo de cuatrocientos metros cuadrados;

2. Se podrán ubicar las áreas comunales en las terrazas de los edificios, ocupando como máximo el veinte por ciento del área. Esta construcción no será contabilizada en el número de pisos del edificio. Deberá estar retirada al menos cinco metros al frente, tres metros en los laterales y hacia el fondo del perímetro de la terraza;

3. Los equipamientos comunales ubicados en subsuelo no se contabilizarán como piso útil, siempre y cuando no superen el cincuenta por ciento del coeficiente de ocupación del suelo establecido en la zonificación;

4. Edificios para centros comerciales:

i. En general para centros comerciales se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m² de comercios, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados, los estacionamientos para clientes estarán de acuerdo con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo; y,

ii. Para centros comerciales populares se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, guardería, de acuerdo con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 25 metros cuadrados de comercios, en ningún caso será menor a 20 ni mayor a 400 metros cuadrados, los estacionamientos para clientes estarán de acuerdo con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo;

5. En edificios para oficinas se requerirá: guardianía, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m² de oficinas, en ningún caso será menor a 20 ni mayor a 400 metros cuadrados de acuerdo con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Se proveerá de una unidad sanitaria para el público (inodoro, lavabo y urinario). Para edificaciones de estacionamientos se requerirá: baterías sanitarias, oficina de Administración, guardianía, sala de copropietarios en una proporción de 0.50 metros cuadrados por cada estacionamiento, en ningún caso será menor de 20 ni mayor a 400 metros cuadrados;

6. Para edificaciones de bodegas se requerirá: guardianía, oficina de Administración y estacionamientos para clientes, los que se calcularán de acuerdo con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo;

7. Las edificaciones en propiedad, a más de sujetarse a las especificaciones anteriores, observarán las siguientes disposiciones especiales:

i. Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura mayor a cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal de los grupos B, C, D, y E; las comerciales del nivel zonal (CZ), las industrias de mediano impacto (I2), alto impacto (I3) y peligrosa (I4), así como las destinadas a equipamiento de servicios sociales y públicos a nivel zonal y de ciudad, están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimientos de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.

b) Áreas verdes recreativas:

1. Las edificaciones de vivienda de los grupos A, B y C, tendrán un área recreativa mínima de quince metros cuadrados por unidad de vivienda. Las edificaciones de vivienda de los grupos D y E tendrán un área recreativa de diez metros cuadrados por unidad de vivienda, establecido como mínimo un área de trescientos metros cuadrados. Estas áreas pueden ser concentradas hasta en dos cuerpos, susceptibles de implantarse equipamientos;

2. Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespedados y arborizados;

3. Solo en edificaciones en altura existentes o edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin;

4. En áreas suburbanas el área verde recreativa mínima será el 15% del área total del terreno en todos los casos; y,

5. A más de las áreas requeridas por la normativa, sin que se contabilicen en el porcentaje mínimo requerido, adicionalmente podrán ser destinadas para áreas verdes recreativas de uso comunal las áreas de protección de ríos y quebradas, siempre y cuando se estabilicen los taludes y se construyan cercas de protección, debiendo ser estas áreas encespedadas y arborizadas.

Tabla 42. Espacios comunales en Propiedad Horizontal

ESPACIOS COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTOS	ÁREA
ESPACIOS CONSTRUIDOS	A	Ninguno	
	B/C/D/E	Unidad habitacional mínima para conserje	36 m ²
	B	Sala de copropietarios	De acuerdo con normas de Arquitectura y Urbanismo. No inferior a 20 m ²
	C/D	Sala de copropietarios	1 m ² por unidad de vivienda o su equivalente

Art.182.- Requisitos para Declaratoria en Propiedad Horizontal en edificaciones. - Deben presentarse a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal y el profesional responsable;
- b) Copia de cédula y certificado de votación del propietario(s) o representante(s) legales;
- c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS);
- d) Copia de planos arquitectónicos, estructurales y especiales aprobados;
- e) Certificado de habitabilidad, de la obra construida sin acabados;
- f) Cuadro de alícuotas, áreas y linderos firmado por el profesional. El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada su superficie y destino;
- g) Copia de la escritura pública registrada;

- h) Certificado original de gravámenes actualizado;
- i) Copia del comprobante de pago del impuesto predial vigente;
- j) Reglamento de copropietarios;
- k) Informe del Cuerpo de Bomberos, de ser el caso;
- l) Correo electrónico;
- m) Copia del pago del último mes de servicio de agua potable de entidad encargada del agua potable, de ser el caso;
- n) Copia del pago del último mes servicio de energía eléctrica de entidad encargada de este servicio, de ser el caso y,
- o) Memoria fotográfica con mínimo 10, fotos interiores y exteriores, de las cuales 5 deben corresponder a las áreas comunales cuando corresponda.
- p) Tres (3) juegos de planos arquitectónicos graficando en plantas la distribución espacial de alcuotas y áreas comunales, firmado por el profesional, especificando en la tarjeta que son planos de declaratoria de Propiedad Horizontal;
- q) Certificado de no adeudar a la municipalidad, por parte del/los propietarios.

Art.183.- Emisión del informe técnico de Propiedad Horizontal. - La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá el informe técnico del trámite de declaratoria de propiedad horizontal.

- a) Si el informe técnico es favorable, la documentación se remitirá al departamento legal para su análisis y se expedirá la autorización en máximo diez (10) días laborables;
- b) Pago de la tasa por aprobación de propiedad horizontal;
- c) Certificado de recepción de obras comunales, áreas verdes y equipamiento, de ser el caso;
- d) Si el informe técnico es desfavorable, se proveerán los requerimientos para su ulterior aprobación; y,

Para declarar en propiedad horizontal inmuebles construidos sin planos aprobados; la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá un informe previo a la legalización de la construcción existente, debiendo dar cumplimiento a los requisitos establecidos en esta Normativa.

Art.184.- Procedimiento para modificar la Declaratoria de Propiedad Horizontal. - En caso de modificatoria, se remitirá su procedimiento a lo que establece la Ley de Propiedad Horizontal, respetando las normas de Arquitectura y Urbanismo y adjuntando autorización legalizada de todos los copropietarios o de su asamblea. Debiendo observarse el mismo procedimiento establecido en esta Normativa.

Art.185.- Trámite para dejar sin efecto la aprobación de la declaratoria en Propiedad Horizontal. - Para dejar sin efecto la aprobación de un proyecto bajo régimen de propiedad horizontal, se requiere que no se haya realizado venta de ninguna unidad (vivienda, oficinas, almacenes, etc.), adjuntando el certificado de gravámenes

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, una vez recibida la solicitud, emitirá su informe técnico indicando que se ha dejado sin efecto la aprobación del proyecto bajo régimen de propiedad horizontal. Luego de esto, será procuraduría síndica quien emitirá su informe legal, que será remitido a la Alcaldía para elaborar la respectiva Resolución. Una vez autorizado, procuraduría síndica elaborará la respectiva minuta de resciliación, que será entregada al interesado y se elevará a escritura pública, debiendo ser inscrita en el registro de la propiedad, para que surta los efectos legales correspondientes.

Finalmente, el interesado deberá entregar a Procuraduría Síndica una copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, lo cual será la autorización para la devolución del fondo de garantía.

Art.186.- Requisitos para dejar sin efecto la aprobación de declaratoria en Propiedad Horizontal. - Para proceder a dejar sin efecto la declaratoria en propiedad horizontal se requerirá lo siguiente:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal indicando razones para dejar sin efecto la declaratoria en propiedad horizontal;
- b) Certificado de gravámenes original y actualizado; y,
- c) Copia de cédula y certificado de votación del propietario(s) del predio o su representante(s) legal.

Art.187.- Permiso de habitabilidad. - Para la obtención del permiso de habitabilidad se debe presentar lo siguiente:

- a) Solicitud dirigida a la instancia técnica municipal de control territorial, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal;

- b) Copia de cédula y certificado de votación del propietario(s) del predio o su representante(s) legal;
- c) Permiso de construcción;
- d) Las construcciones deberán estar enlucidas o con el recubrimiento que requiera totalmente en el interior y exterior (4 fachadas) de ser el caso. Debe colocar puertas, ventanas exteriores habilitando la cocina y un baño, no será necesario que se hayan realizado los trabajos de carpintería interior, pintura de paredes y cielos rasos, con la presentación de un registro fotográfico;
- e) Deberá tener habilitados los servicios de agua y electricidad;
- f) Las construcciones que alberguen a más de veinte personas o tengan más de 4 pisos de altura; o proyectos para industrias, comercios y servicios, de aprovechamiento de recursos naturales, artesanías, bodegas, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, entregarán la documentación sobre las condiciones de seguridad contra incendios; y,
- g) Los proyectos industriales, bodegas de materias primas o productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras y proyectos que tengan incidencia a nivel urbano, entregará el informe de la autoridad ambiental, sobre las soluciones técnicas para prevenir, controlar y mitigar los impactos y riesgos ambientales.
- h) Deben cumplir con los planos aprobados del GADM-SP

La instancia técnica municipal de control territorial informará por escrito previa inspección el resultado.

Art.188.- Inspecciones y control de las urbanizaciones. - Para el control de las urbanizaciones, las Direcciones de Obras Públicas y Fiscalización, receptorán la resolución de alcaldía de la urbanización aprobada y realizarán inspecciones de acuerdo con su competencia, para constatar la ejecución del proceso de habilitación del suelo en las siguientes fases:

- a) Notificación del inicio de ejecución a la Dirección de Obras Públicas.
- b) Replanteo de ejes de vías nivelados. Verificando que los árboles ubicados en el plano topográfico no hayan sido talados;
- c) Construcción de bordillos en aceras y redes eléctricas y telefónicas;

- d) Antes de cubrir las redes de infraestructura subterráneas, deberá existir aprobación de los trabajos realizados, por parte de las empresas correspondientes;
- e) Las Direcciones de Fiscalización y Obras Públicas realizarán el control de las vías en las etapas de: subrasante, estructura de la vía, tipo y calidad de capa de rodadura; y,
- f) La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial realizará el control del proyecto urbanístico que comprende las áreas comunales, verdes y equipamiento contemplados en el proyecto.

Art.189.- Recepción de urbanizaciones. - Las Direcciones de Obras Públicas y Fiscalización, recepcionarán de manera conjunta las siguientes obras cuando hayan concluido:

- a) Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado con conexión a los lotes y a las redes de servicio urbano, previo informe de la Dirección de Obras Públicas y Fiscalización.
- b) Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, establecidas por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de estos y se adjuntará informes de fiscalización y recepción de obras de: Dirección de Obras Públicas y Fiscalización, EEASA y CNT;
- c) Construcción de calzadas, aceras, parterres, bordillos y áreas encepadas o arborizadas;
- d) Construcción de instalaciones del sistema eléctrico;
- e) Construcción y habilitación de áreas verdes y parques;
- f) Construcción e instalación del sistema telefónico; y,
- g) Señalización de lotes y su demarcación clara y visible.

El urbanizador construirá y entregará sin costo al GADM-SP, EEASA y CNT las redes de infraestructura.

Art.190.- Procedimiento para la entrega recepción de obras de urbanización. - Previa a la entrega - recepción de las obras de urbanización, las Direcciones de Obras Públicas y Fiscalización dispondrán que las empresas de servicios efectúen la inspección final de las obras y emitan los informes correspondientes. Si todos los informes son favorables, se elaborará el acta de entrega - recepción de las obras, suscrita con el propietario de la urbanización o su representante legal y se procederá de oficio o a petición de parte, al trámite de devolución de la garantía de la obra.

Si uno o más informes fuera desfavorable, se informará por escrito al propietario, su representante legal y/o profesional responsable de la obra, los requisitos que deben cumplirse y el plazo correspondiente.

Art.191.- Inspección y control de edificaciones. - La instancia técnica municipal de control territorial inspeccionará todos los trabajos y las construcciones que se ejecuten en el territorio del Cantón Santiago de Píllaro, para verificar que se ejecuten de acuerdo con el uso de la edificación y la documentación del permiso de edificación otorgado. El propietario o constructor deberán presentar permiso de edificación al Inspector o al delegado de Juzgamiento de Infracciones, cuando lo requieran.

SECCIÓN IV

FONDOS DE GARANTÍA

Art.192.- Fondo de garantía para construcciones. - Para asegurar que la obra será ejecutada de acuerdo con los planos aprobados, el propietario o constructor rendirá una garantía a favor del GADM de Santiago de Píllaro como requisito para obtener el permiso de construcción, excepto para la construcción de obras que no requieren de tal permiso. El monto de esa garantía se determinará sobre la base del área y el costo estimado de la obra, conforme a los costos unitarios adoptada y utilizada por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial; y será equivalente al 1% del valor de la obra.

Art.193.- Tipos de garantías para construcciones. - El GADM de Santiago de Píllaro aceptará como garantías: garantías bancarias, pólizas de seguros o depósitos en moneda de curso legal. En construcciones por etapas, el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa.

Art.194.- Devolución de la garantía de construcciones. - Terminadas las obras se solicitará la devolución de la garantía previa inspección e informe relativo a la terminación de la obra de acuerdo con el permiso de construcción, inclusive el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales, adjuntando los siguientes documentos:

- a) Solicitud suscrita por el propietario o su representante legal a la máxima autoridad;
- b) Permiso de construcción; y,
- c) Permiso de habitabilidad.
- d) Título de crédito pago de garantía original o copia.
- e) Certificado o copia de la libreta de cuenta a la que se realizará el reembolso a nombre de titular del título de crédito.

f) Copia de cédula y certificado de votación del propietario(s) del predio o su representante(s) legal.

En la inspección únicamente se verificará el cumplimiento de los planos aprobados, y que se respeten las normas de zonificación y ocupación de uso de suelo, número de espacios (dormitorios, oficinas, etc.); en base a planos aprobados y el mantenimiento de los espacios mínimos como se describen en la presente normativa; el incumplimiento de lo dispuesto en este párrafo implicará la ejecución del fondo de garantía.

Una vez realizada la inspección, la instancia técnica de Planificación emitirá el informe de factibilidad técnica para la devolución del fondo de garantía, que será remitido a la Dirección Financiera con el expediente completo para su trámite pertinente. Será la Dirección Financiera quien revisará en sus archivos y sistemas que el proceso no se haya generado con anterioridad y que se encuentre dentro de los plazos establecidos para que proceda dicha devolución.

SECCIÓN V

TASAS POR PERMISOS Y AUTORIZACIONES

Art.195.- Objeto, ámbito y principios. – Esta sección determina las tasas concernientes a los servicios técnicos administrativos que dicta la presente ordenanza en el ámbito de la jurisdicción del cantón Santiago de Píllaro, tiene por objeto retribuir los costos de los servicios técnicos administrativos que presta la municipalidad.

Se rigen bajo los principios tributarios y constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia, legalidad, igualdad, proporcionalidad y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Art.196.- Sujeto activo. - Es el GAD Municipal de Santiago de Píllaro, conforme lo determina el artículo 23 del Código Tributario.

Art.197.- Sujeto pasivo. - Son sujetos pasivos, toda persona natural o jurídica, pública o privada que accedan a los servicios técnicos administrativos generados por las dependencias del GADM-SP para atender todo tipo de trámites materia de la presente ordenanza.

Art.198.- Hecho generador. - Constituye la prestación de los servicios técnicos administrativos generados por las dependencias del GADM-SP para atender todo tipo de trámites materia de la presente ordenanza.

Art.199.- Obligación de pago.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada que accedan a los servicios técnicos administrativos generados por las dependencias del GADM- SP para atender todo tipo de trámites materia de la presente ordenanza, están obligados a pagar previamente en la Tesorería Municipal del GADM-SP las tasas que estipulan la presente sección, debiendo recibir el respectivo título de crédito, el mismo que será el habilitante para que la dependencia administrativa responsable del trámite, proceda a despachar el mismo.

Art.200.- Tasas por servicios de trámites varios. - Cancelarán una tasa equivalente al 2.5% de un RBU, la emisión de los siguientes trámites:

- a) Certificación de linderos catastrales
- b) Certificado de clasificación de suelo
- c) Certificado de afectación por planes (PDOT o PUGS)
- d) Certificado de jurisdicción
- e) Certificado de uso y compatibilidad de suelo

Art.201.- Tasas por emisión de IPRUS. - Cancelará en base a la siguiente tabla:

RANGO VALOR DEL SUELO (USD)	%SBU
VS = 0 > 10.000	2,50%
VS ≥10.000 ≤ 50.000	5,00%
VS ≥50.000 ≤ 100.001	10,00%
VS ≥ 100.000 ≤ 200.000	15,00%
VS > 200.000	20,00%

Art.202.- Tasas por servicios de habilitación del suelo. - Se determina conforme a la valoración del suelo y porcentaje de un SBU y/o porcentaje de obra según el caso.

a) Informe básico de urbanizaciones. - Cancelará en base a la siguiente fórmula: $AU * F + VS * f$, donde: AU = Área a urbanizar; F= factor por área 1%; S= Valor del suelo; f= factor por valor 0,01%.

b) Aprobación de informe de anteproyecto de urbanizaciones. - Cancelará en base a la siguiente fórmula: $AU * F + VS * f$, donde: AU = Área a urbanizar; F= factor por área 1,5%; VS= Valor del suelo; f= factor por valor 0,015%.

c) Aprobación de informe de proyecto definitivo de urbanización. - Cancelará en base a la siguiente fórmula: $AU * F + VS * f$, donde: AU = Área a urbanizar; F= factor por área 4%; S= Valor del suelo en USD/m²; f= factor por valor 0,03%.

d) Aprobación de subdivisiones urbanas: Cancelará en base a la siguiente fórmula: $AS \cdot F + VS \cdot f$, donde: AS = Área a subdividir; F= factor por área 2%; VS= Valor del suelo; f= factor por valor 0,15%.

e) Aprobación de subdivisiones rurales. - Cancelará en base a la siguiente fórmula: $VS^2/1000$; AS = Área a subdividir; VS= Valor del suelo.

Art.203.- Tasas por servicios de aprobación de edificaciones. - Se determina conforme a la valoración de la construcción y del suelo y porcentaje de un SBU.

a) Permiso de construcción por aprobación de planos originales y modificatorios- Cancelará en base a la siguiente fórmula: $x \cdot AC^2/1000 + VS^2/1000$, donde x = 65%SBU; AC = Área Construida; VS= Valor del suelo

b) Copias certificadas. - Cancelarán una tasa equivalente a un porcentaje de SBU

1. Copias de planos, por cada lámina: 0.50 % de un SBU

2. Copia digital, por cada CD de planos en formato PDF: 1.25% de un SBU

3. Copia certificada de documentos; Por cada hoja de que solicite: 0.25% de un SBU

c) Actualización de planos aprobados. - Cancelará una tasa equivalente al 10% de un SBU

d) Renovación del permiso de construcción. - Cancelará una tasa equivalente al 15% de un SBU

e) Permiso de trabajos varios. - Cancelará en base a la siguiente fórmula: $x \cdot AC^2/1000 + VS^2/1000$, donde x = 25%SBU; AC = Área Construida; VS= Valor del suelo

f) Rotura de aceras, bordillos y calzadas. - Cancelará una tasa equivalente al 5% de un SBU

g) Declaratoria de Propiedad Horizontal. - Cancelará en base a la siguiente fórmula: $x \cdot VS \cdot f \cdot NAL$ donde x = 0,5%SBU; VS= Valor del suelo, f= factor por valor 0.001, NAL = Número de alícuotas.

h) Cerramientos. - Cancelará en base a la siguiente fórmula: $x \cdot ml/100 + VS/1000$, donde x = 25%SBU; ml = metros lineales frente a la vía; VS= Valor del suelo

Art.204.- Tasas por ocupación del espacio público. - El pago de tasas por ocupación del espacio público se determinará de la siguiente manera:

- a) Puestos para carpas temporales en plazas y parques pagarán por cada día de ocupación el equivalente a 1% de un SBU por cada metro cuadrado de ocupación del espacio público.
- b) Puestos en ferias temporales pagarán por ocupación el equivalente a 1% de un SBU por cada metro cuadrado de ocupación del espacio público.
- c) Paradas permanentes de camionetas, taxis y buses pagarán anualmente el equivalente a 1% de un SBU por cada metro cuadrado de ocupación de la calzada.
- d) Ocupación con materiales de construcción y/o espacio utilizable para obra pagarán semanalmente el equivalente a 1% de un SBU por cada metro cuadrado de ocupación de la acera.
- e) Cierre de vías por construcción o fundición, cierre de vías por inauguración de eventos, pagarán el equivalente al 1% de un SBU por cada metro cuadrado de ocupación de la calzada.

SUBTÍTULO VII

CONTROL TERRITORIAL

Art.205.- Generalidades. – El sistema de control del territorio registrá sobre el espacio público y todos los bienes inmuebles de propiedad de personas naturales y jurídicas, públicas y privadas, ubicados en la jurisdicción del cantón Santiago de Pillaro, en suelo urbano y rural en concordancia al PUGS-SP2032. La ejecución del sistema de control es competencia del sistema de justicia integrado del cantón Santiago de Pillaro.

El sistema de control del territorio estará conforme lo dispone la presente normativa, Ordenanza que Determina el Régimen Administrativo del Sistema de Justicia Integrado del cantón Santiago de Pillaro, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, el Código Orgánico Administrativo y demás disposiciones contenidas en leyes y la Constitución de la República.

Art.206.- Instrumentos para el control territorial. - Para el mantenimiento del control territorial, se hará uso de los siguientes mecanismos:

1. Inspecciones, permisos, autorizaciones y aprobaciones;
2. Informes técnicos; y,
3. Sanciones.

Art.207.- Permisos. -Se precisa de permiso para:

1. Todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación de suelo, movimientos de tierra, modificación de estructura o fachada de edificaciones existentes y demoliciones, aún ejecutados por órganos o entidades del sector público;
2. Obras públicas; y,
3. Construcción y ocupación de edificaciones con cualquier uso de suelo.

Art.208.- Responsabilidad por las infracciones. - Son responsables solidarios de las infracciones el propietario, los directos ejecutores o quienes coadyuven a ejecutar, directa o indirectamente, inclusive en el caso de personas jurídicas o naturales que actuaron a su nombre o por ella. Sera igualmente responsable de cualquier sanción, multa, etc., el arquitecto, ingeniero, persona natural o jurídica o empresa constructora de la obra en ejecución hasta que se presente un documento a la instancia técnica municipal de control donde se indique que se ha dado por terminado el contrato entre ambas partes, e inmediatamente se notificará al propietario, quien deberá contratar a otro profesional o empresa constructora para que esté a cargo de la construcción.

Art.209.- Obligación de reparar el daño causado. - La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la acción prohibida, reponer las cosas al estado anterior del cometimiento de la infracción o realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para su restablecimiento.

Art.210.- Suspensión de las obras. - La orden de suspender las obras constituye medida provisional o cautelar y no obsta de la aplicación de otras sanciones que correspondan.

Art.211.- Uso indebido de bienes municipales. - El uso indebido, destrucción o sustracción de bienes municipales por parte de terceros, constituyen una infracción, que será sancionada conforme lo establecido en el cuerpo legal vigente.

Art.212.- Responsables. - Son responsables de las infracciones los sujetos de control establecidos en la Ordenanza que Determina el Régimen Administrativo del Sistema de Justicia Integrado del cantón Santiago de Pillaro.

Art.213.- Sanciones aplicables. - Son sanciones aplicables a los infractores, las disposiciones de este Subtítulo, sin perjuicio de imponer simultáneamente, las siguientes:

1. Suspensión y/o clausura de la obra;
2. Multa;
3. Revocatoria de aprobación de planos;

4. Revocatoria del permiso de construcción;
5. Derrocamiento y/o demolición;
6. Ejecución del monto total del fondo de garantía otorgado a favor del GADMSP; y,
7. Retiro de herramientas, equipos y maquinarias;
8. Y otras que estén contenidas dentro de la ley.

Art.214.- Obligaciones de los infractores. - Son obligaciones de los infractores, cuando han efectuado construcciones al margen de las disposiciones legales, la demolición de lo ilegalmente construido y la restitución de la construcción derrocada al estado original según lo disponga el Juez de Contravenciones con los sustentos legales pertinentes.

Art.215.- Urbanización sin resolución y que no respeten las normas de zonificación.- Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones, en urbanizaciones que no cuenten con aprobación de los planos, ni resolución de la Alcaldía o su delegado y que no respetan las normas de zonificación, serán sancionados con multa equivalente a dos veces el valor del terreno total a urbanizarse o urbanizado, según el avalúo catastral y con la clausura de las obras y la demolición de la construcción realizada que no respeta la zonificación; debiéndose aplicar lo establecido en el artículo 470 del COOTAD.

Art.216.- Urbanización sin resolución y que respeten las normas de zonificación. - Los que urbanicen, vendan lotes en urbanizaciones y respeten las normas de zonificación, pero no dispongan de la resolución de la Alcaldía o su delegado, serán sancionados con multa equivalente al valor del terreno total a urbanizarse, según el avalúo catastral y con la clausura de las obras hasta que obtengan esa resolución; debiéndose aplicar lo establecido en el artículo 470 del COOTAD.

Art.217.- Urbanizaciones con resolución que no respetan las normas de zonificación. - Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones con resolución de la Alcaldía o su delegado, y que no respeten la zonificación vigente, serán sancionados con multa equivalente al valor del terreno total a urbanizarse o urbanizado, según el avalúo catastral, con la demolición de la construcción realizada que no respeta la zonificación y con la suspensión de las obras; debiéndose aplicar lo establecido en el artículo 470 del COOTAD.

Art.218.- Urbanizaciones con resolución que no respetan los planos aprobados.- Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones con resolución de la Alcaldía o su delegado, y que no respeten los planos aprobados, serán sancionados con multa equivalente al valor del terreno total a urbanizarse o

urbanizado, según el avalúo catastral, con la suspensión de las obras hasta que presente los planos modificatorios que justifiquen los cambios, en caso de no justificar los cambios será sancionado con la demolición de la construcción realizada que no respeta los planos; debiéndose aplicar lo establecido en el artículo 470 del COOTAD

Art.219.- Construcciones sin permiso. - Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al cinco por ciento (5%) del costo del proyecto ejecutado hasta la fecha y con la clausura de la obra hasta que presente el permiso de construcción, pudiendo llegar incluso al derrocamiento si no cumple la zonificación.

Art.220.- Construcción sin someterse a los planos. - Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los planos aprobados y con permisos de construcción, pero lo hagan sin cumplir con éstos, serán sancionados con una multa equivalente al cinco por ciento (5%) del avalúo del proyecto ejecutado hasta la fecha y con la clausura de la obra hasta que justifiquen con planos o permisos de construcción modificatorios o ampliatorios, pudiendo llegar incluso hasta el derrocamiento del área que no se someta a los planos e irrespeten la zonificación.

Art.221.- Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la zonificación. - Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones que respeten las normas de zonificación, pero no tengan planos aprobados ni permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al cinco por ciento (5%) del avalúo de la obra ejecutada y con la clausura de la construcción hasta que presente planos aprobados y el permiso correspondiente.

Art.222.- Construcción sin planos aprobados ni permisos de construcción que no respeten las normas de zonificación.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con planos aprobados ni con permiso de construcción, contraviniendo además las normas de zonificación, serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento (10%) del avalúo de la construcción ejecutada no autorizada y con la clausura de la obra hasta que presente los planos y permiso de construcción; pudiendo llegar al derrocamiento o demolición de la obra del área que no respeta la zonificación.

Art.223.- Plazo para presentar los planos y permisos de construcción aprobados. - El plazo para presentar los planos y permisos de construcción debidamente aprobados será de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de notificación de la resolución correspondiente, el plazo podrá prorrogarse hasta en 30 días más por motivos de causa mayor conforme lo dispone el Código Orgánico Administrativo.

Art.224.- Construcción sin dirección técnica. - Los que construyan, amplíen, modifiquen, reparen o restauren edificaciones sin contar con la dirección técnica o construcción a cargo de un profesional de la construcción (arquitecto, ingeniero o empresa constructora), serán sancionados con multa equivalente al cinco por ciento (5%) del avalúo de la construcción hasta la fecha ejecutada.

Art.225.- Construcción sin identificación. - Los que construyan, amplíen, modifiquen, reparen o restauren edificaciones sin contar con el letrado de identificación del profesional responsable de la dirección técnica, serán sancionados con multa equivalente al uno por ciento (1%) del avalúo de la construcción ejecutada hasta la fecha de la notificación del cometimiento de la infracción y/o ubicación del letrado de identificación.

Art.226.- Inmueble destinado a actividades sin informe de compatibilidad de uso de suelo. - Los que destinen un predio o edificación a actividades sin informe de compatibilidad uso del suelo, contraviniendo las disposiciones de este Título, serán sancionados con multa equivalente al ciento veinticinco por ciento (125%) de la remuneración básica unificada y con la suspensión del local hasta que presente el informe de compatibilidad uso del suelo.

Art.227.- Inmueble destinado a actividades prohibidas. - Los que destinen un predio o edificación a actividades prohibidas de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones de este Título, serán sancionados con multa equivalente al ciento veinticinco por ciento (125%) de la remuneración básica unificada y con la clausura del local.

Art.228.- Falta de medidas de seguridad. - Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a terceros, serán sancionados con multa equivalente al dos (2%) por ciento de la construcción ejecutada hasta la fecha y con la suspensión de las obras hasta que se adopten las medidas de seguridad.

Art.229.- Obstaculización de inspecciones municipales. - Los propietarios de los predios donde impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento (10%) de la construcción ejecutada no autorizada, además de la clausura inmediata de los trabajos de obra.

Art.230.- Ocupación de espacios públicos. - Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin el permiso correspondiente, serán sancionados con multa equivalente al cien por ciento de la remuneración básica unificada, con el desalojo y/o retiro de materiales y equipos, y la demolición de las construcciones.

Art.231.- Falta de permiso de trabajos varios. - Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso, serán sancionados con multa equivalente al cinco por ciento de los costos (5%) de los trabajos ejecutados, sin perjuicio de que la instancia técnica municipal de control territorial y la instancia municipal de juzgamiento ordenen la suspensión de la obra o su demolición, respectivamente y bajo el debido proceso. El pago de la multa no exime de la presentación del respectivo permiso para continuar con la ejecución de los trabajos.

Art.232.- Daños a bienes de uso público. - El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público por el proceso de construcción, será sancionado con multa del costo del daño causado al bien público y deberá restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de treinta días laborables, contados a partir de la notificación. Si en ese lapso no se hubieren reparado los daños, el Municipio la realizará y cobrará por la vía coactiva su valor con un recargo del veinticinco por ciento.

Art.233.- No cumplir con los deberes del propietario del suelo urbano y rural. - El propietario que no cumpla con las responsabilidades que se enumeran en esta Normativa, después de ser notificado deberá en el plazo de treinta (30) días cumplir con sus deberes de propietario del suelo. Si en ese lapso no cumpliera, el GADM realizará las obras del incumplimiento y cobrará por la vía coactiva el valor total del incumplimiento según un avalúo realizado por un profesional de la instancia técnica municipal de control territorial.

De ser el caso de la tala de árboles se obligará al propietario a la reforestación; por cada árbol talado deberá plantar TRES (3) de las mismas características que taló o cancelará el equivalente de tres árboles en dinero.

Art.234.- Normas complementarias. - En todo lo no previsto en la presente Ordenanza, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santiago de Píllaro, aplicará de manera complementaria las disposiciones de la LOOTUGS y Reglamento a la LOOTUGS, COOTAD y Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas; sin perjuicio de las acciones civiles y/o penales que pudieren derivarse del cometimiento de infracciones.

TITULO III

NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN I

OBJETO Y APLICACIÓN

Art.235.- Objeto. - Este conjunto de normas tiene por objeto mejorar las condiciones del hábitat en el cantón Santiago de Píllaro, estableciendo las condiciones y características mínimas generales de diseño y construcción para procurar la funcionalidad, seguridad, estabilidad e higiene de los espacios urbanos y de las edificaciones; prevenir y controlar la contaminación y el deterioro del medio ambiente, sin perjuicio de que los inmuebles deban también someterse a otras disposiciones legales incluidas en los otros Subtítulos que conforman la Normativa del Ordenamiento Territorial del cantón Santiago de Píllaro y de las disposiciones especiales que existentes o que dicten organismos pertinentes.

Art.236.- Ámbito. - El ámbito de aplicación de las Normas de Arquitectura y Urbanismo es el territorio de la jurisdicción del cantón Santiago de Píllaro.

Art.237.- Sujeción. - Toda persona natural o jurídica, pública o privada, se sujetará a lo dispuesto en estas normas, en las establecidas por el INEN que son referidas en este instrumento, al Código del Trabajo, al Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores y Mejoramiento del Medio Ambiente de Trabajo y al Reglamento de Seguridad para la Construcción y Obras Públicas.

Corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santiago de Píllaro hacer cumplir lo dispuesto en estas Normas. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial absolverá las consultas aclaratorias sobre estas normas.

SECCIÓN II

VIGENCIA Y MODIFICACIONES

Art.238.- Vigencia. - Todas las disposiciones de las presentes Normas de Arquitectura y Urbanismo entrarán en vigencia a partir de la fecha de expedición de la Normativa del PUGS- SP2032 y no tendrán carácter retroactivo.

Art.239.- Modificaciones. - La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal de Santiago de Píllaro debe evaluar y actualizar permanentemente las presentes normas.

SECCIÓN III

PRESENTACIÓN DE PLANOS

Art.240.- Alcance. - Los planos deberán presentarse en papel impreso y en sistema digital para su revisión, aprobación o trámite, y se sujetarán a las disposiciones contenidas en esta sección.

Art.241.- Normas a consultar. -

- a) INEN 567: Dibujo de arquitectura y construcción. Definiciones generales y clasificación de los dibujos;
- b) INEN 568: Dibujo de arquitectura y construcción. Formas de presentación, formatos y escalas;
- c) INEN 569: Dibujo de arquitectura y construcción. Dimensionado de planos de trabajo; y,
- d) Código de Práctica INEN para dibujo de Arquitectura y Construcción.

Art.242.- Dimensiones de láminas. - Las dimensiones de las láminas de dibujo de un proyecto, deberán regirse a los siguientes formatos:

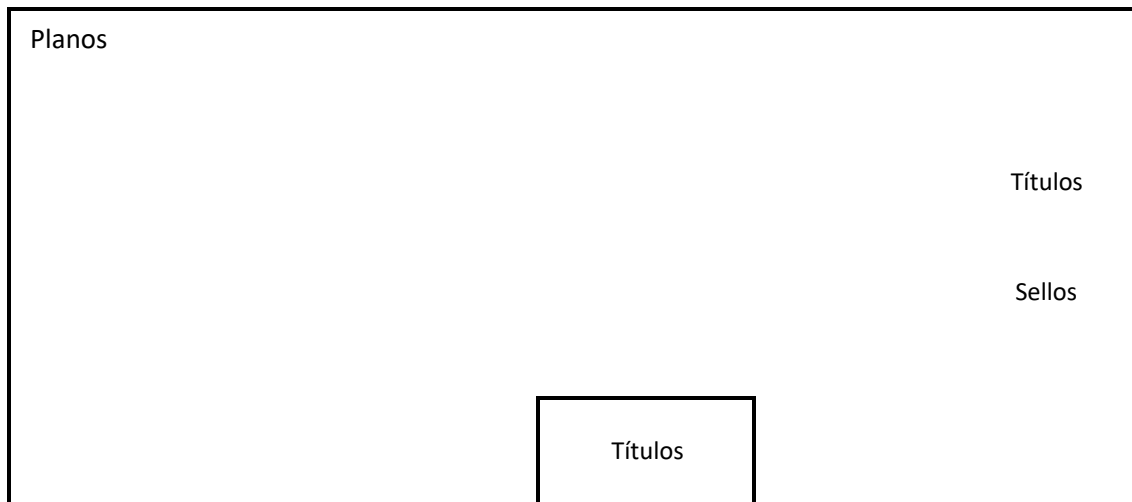
Tabla 42. Dimensiones de láminas

Formato	Dimensiones (mm)
4A0	1682 x 2378
2A0	1189 x 1682
A0	841 x 1189
A1	594 x 841
A2	420 x 594
A3	297 x 420
A4	210 x 297

Art.243.- Cuadro de títulos y sellos de aprobación. -

Cuadro de Títulos: Todo plano de construcción o urbanización deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio destinado para sellos de aprobación.

Sellos de Aprobación: Los planos de construcción o de urbanización deberán disponer en su extremo inferior derecho de un espacio libre para los sellos de aprobación, acorde al formato utilizado hasta un máximo de 0.15 x 0.15 m.



Los cuadros de títulos se diseñarán de acuerdo a la información que se necesite registrar en cada proyecto, pero deberán contener como mínimo, los siguientes datos:

- a) Clave catastral;
- b) Nombre del proyecto;
- c) Nombre, número de cédula y firma del propietario o representante legal;
- d) Nombre, número de cédula y firma del profesional responsable; número de registro para el ejercicio profesional en el Cantón (de existir);
- e) Título de la lámina;
- f) Escala o escalas;
- g) Fecha; y,
- h) Número de lámina.

En proyectos con varias series de láminas, deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo, antepuestos al número de láminas, de acuerdo a las siguientes abreviaturas:

A Planos arquitectónicos

E Planos estructurales

IS Planos de instalaciones sanitarias IE Planos de instalaciones eléctricas IM Planos de instalaciones mecánicas

IC Planos de instalaciones electrónicas y comunicación EE Estudios especiales

Art.244.- Contenido mínimo de los proyectos. -

a) Arquitectónicos. Para la aprobación de un proyecto, los requisitos mínimos exigidos serán:

1. Levantamiento topográfico georreferenciado (UTM WGS84 Z17S) impreso y en formato digital *.dwg y/o *.shp;

2. Cuando el predio límite con quebradas o esteros o sea producto del relleno de las mismas, se requerirá el informe de la instancia municipal encargada de avalúos y catastros;

3. Plano de ubicación, con orientación y nombres de calles, avenidas, plazas u otras referencias para la identificación del predio, por ejemplo, sus coordenadas geográficas;

4. Plano de implantación, en el que se incluirán las medidas, ángulos del terreno, retiros, afectaciones y ejes viales; y,

5. Cuadro de Áreas. Dentro de la primera lámina de los planos arquitectónicos, se elaborará un cuadro de áreas de acuerdo en el que conste:

i. Área total del terreno;

ii. Área construida en Planta Baja;

iii. Área total construida;

iv. Plantas: Deben ser dimensionadas al exterior, salvo cuando las características del proyecto lo impidan; deben incluir medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas y puertas, ejes, etc. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera; se incluirá la denominación de cada espacio y las cotas de nivel requeridas para la interpretación del proyecto: en las cubiertas y planos inclinados se indicarán los porcentajes de pendiente previstos;

v. Cortes: Deben dibujarse en la misma escala adoptada para las plantas y ser los requeridos para la comprensión del proyecto, con un mínimo de uno por sentido. Deben estar dimensionados, incluir el desarrollo de escaleras si las hubiere e identificar los niveles de cada planta y del nivel natural del terreno y de los terrenos colindantes de ser construcciones adosadas;

vi. Fachadas: Deben representarse todas las fachadas del proyecto a la misma escala adoptada para las plantas y cortes;

vii. Planos de Instalaciones: Deben presentarse planos independientes para cada sistema de instalaciones requerido en el proyecto en la misma escala que los planos

arquitectónicos, dando cumplimiento a las especificaciones técnicas determinadas por las entidades competentes;

viii. Planos estructurales: Los planos estructurales requeridos en los casos establecidos en la presente Normativa deben representar el diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos y detalles, acotados y con especificaciones; y,

ix. Memoria descriptiva: En caso de proyectos especiales que no sean de uso residencial, deben incluir un texto explicativo sobre sus características y particularidades, finalidad, uso, etc., en formato INEN A4.

b) Proyectos de conservación, modificación, ampliación, restauración, reparación y similares. Deben incluir planos del estado actual y de la intervención propuesta.

Art.245.- Escalas. - La representación gráfica será a escala, y se indicará en relación inmediata al dibujo. Se utilizarán las escalas descritas a continuación:

Tabla 43. Escalas

Tipo de dibujo	Escala			
Planos de diseño urbano y parcelaciones de suelo	1:2000	(0,5mm = 1m)	1:1000	(1mm = 1m)
	1:500	(2mm = 1m)		
Implantación, plantas, elevaciones y cortes	1:200	(5mm = 1m)	1:100	(10mm = 1m)
	1:50	(20mm = 1m)		
Detalles	1:50	(20mm = 1m)	1:10	(10mm = 1m)
	1:20	(50mm = 1m)		
Anteproyecto, bosquejos, dibujos preliminares	Escala apropiada			

CAPÍTULO II

NORMAS URBANÍSTICAS

SECCIÓN I

ASPECTOS GENERALES

Art.246.- Alcance. - Toda habilitación del suelo se sujetará a las disposiciones establecidas en el Régimen del Suelo del cantón Santiago de Pillaro y en la normativa de este capítulo.

SECCIÓN II**ACCESIBILIDAD**

Art.247.- Supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas.- Para posibilitar la accesibilidad funcional y uso de lugares públicos y privados a las personas en general y a aquellas con discapacidad o movilidad reducida permanente o circunstancial, se deben suprimir obstáculos imprevistos tanto en el plano horizontal como en los cambios de nivel e incorporar elementos auxiliares que facilitan la libre circulación, en cumplimiento al artículo 19 de la Ley sobre Discapacidades del Ecuador, Registro Oficial No. 301 del 06 de abril de 2001 y sus reformas, y a su Reglamento.

En edificios construidos y sometidos a rehabilitación donde existe imposibilidad estructural funcional, se adoptarán las soluciones técnicas que sean posibles con ese objetivo.

Los edificios y áreas públicas o privadas deben cumplir las siguientes normas:

Tabla 44. Supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas

Norma NTE INEN No.	Contenido
2239:00	Accesibilidad de las personas al medio físico-señalización.
2240:00	Accesibilidad de las personas al medio físico. Símbolo gráfico. Característica Generales.
2241:00	Accesibilidad de las personas al medio físico. Símbolo de sordera e hipoacusia o dificultades sensoriales.
2242:00	Accesibilidad de las personas al medio físico. Símbolo de no vidente y baja visión.
2243:2010	Accesibilidad de las personas al medio físico. Vías de circulación peatonal.
2244:00	Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Agarraderas, bordillos y pasamanos.
2245:00	Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, rampas fijas.
2246:00	Accesibilidad de las personas al medio físico. Cruces peatonales a nivel y a desnivel.
2247:00	Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Corredores y Pasillo características generales.
2248:00	Accesibilidad de las personas al medio físico. Estacionamiento.
2249:00	Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificio. Escaleras.

2291:2010	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Tránsito y señalización.
2292:2010	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Transporte.
2293:01	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Área higiénico-sanitaria.
2299:01	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Ascensores.
2 300:2000	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio, dormitorios.
2301:01	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio, pavimentos.
2309:01	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacios de acceso, puertas.
2312:01	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Elementos de cierre, ventanas.
2313:01	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacios, cocina.
2314:01	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Mobiliario urbano.
2315:01	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Terminología.

SECCIÓN III

DIMENSIONES DE LOCALES

Art.248.- 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.

Art.249.- Altura de locales. - La altura mínima de los locales habitables será de 2,30 m. entendiéndose por tal la distancia comprendida entre el nivel de piso y la cara inferior de la losa o el cielo raso falso, en caso de locales cuyos usos no sean de vivienda sean estos comercios u oficinas la altura mínima será de 2.70 m.

Art.250.- Altura de locales en sótanos. - Los sótanos y parqueaderos en subsuelo no podrán tener una altura inferior a 2.20m. medidos en la cara inferior más sobresalida.

Art.251.- Baños. - Los cuartos de baño e inodoros cumplirán con las condiciones de iluminación y ventilación

a. Dimensiones mínimas de baños:

- 1) Espacio mínimo entre la proyección de piezas consecutivas = 0,10 m
- 2) Espacio mínimo entre la proyección de piezas y la pared lateral = 0,15m
- 3) Espacio mínimo entre la proyección de la pieza y la pared frontal = 0,50 m.
- 4) No se permite la descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria.
- 5) La ducha deberá tener una superficie mínima de 0,64 m², con un lado de dimensión mínima de 0.80 m. y será independiente de las demás piezas sanitarias.
- 6) Para el caso de piezas sanitarias especiales se sujetará a las especificaciones del fabricante.

b. Todo edificio público contará con un área higiénico-sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente (Referencia NTE INEN 2293:2000).

Art.252.- Mezanines. - Un mezanine puede ubicarse sobre un local siempre que:

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

SECCIÓN IV

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES

Art.253.- Locales habitables y no habitables. - Para los efectos de esta Normativa, serán considerados locales habitables los que se destinen a salas, comedores, salas de estar, dormitorios, cuartos de cine o televisión, estudios y oficinas; y no habitables, los destinados a cocinas siempre y cuando no exista comedor diario,

baños, zonas de lavar, de planchar, despensas, repostería, vestidores, cajas de escaleras, vestíbulos, galerías, pasillos, sótanos y similares.

Art.254.- Áreas de iluminación y ventilación en locales habitables. - Todo local habitable tendrá iluminación y ventilación natural por medio de vanos que permitan recibir aire y luz directamente desde el exterior.

Art.255.- 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 indirecta a través de otros locales, por lo que pueden ser ubicados al interior de la edificación y deberán cumplir con lo estipulado en esta Normativa, especialmente en lo relacionado con dimensiones mínimas y prevención de incendios.

Art.256.- Ventilación e iluminación indirecta. - Pueden tener ventilación e iluminación indirecta:

- a. Los locales integrados a una pieza habitable que reciba directamente del exterior aire y luz, excepto dormitorios
- b. Los comedores anexos a salas de estar
- c. Las cocinas, siempre que tengan ventilación hacia ductos
- d. Las escaleras y pasillos podrán iluminarse a través de otros locales o artificialmente, pudiendo estar ubicados al interior de la edificación.
- e. 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 7m.
- f. Las salas principales no podrán tener iluminación cenital.
- g. Ningún local, habitable o no habitable, podrá ventilarse e iluminarse hacia garajes cerrados con paredes.

Art.257.- Ventilación por medio de ductos. -

- 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 0.20 m², con un lado mínimo de 0.40 m; la altura máxima del ducto será de 9m.
- b. El área mínima indicada anteriormente podrá reducirse un 50 % si se utiliza además extracción mecánica, siempre y cuando su lado menor sea mínimo 0.30m.

Art.258.- 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.

Art.259.- Muros en sótanos. - Todos los muros en sótanos, serán impermeables hasta una altura no menor de 0,20 m. sobre el nivel de la acera o patio adyacente.

Art.260.- 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 establezcan en esta Sección, sin que dichos espacios, en su área mínima puedan ser cubiertos parcial o totalmente con volados, corredores, pasillos o escaleras, permitiendo resaltes de fachada de 0.20 m máximo.

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

Art.261.- Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación. - Todos los locales habitables podrán recibir aire y luz directamente del exterior por medio de patios interiores de superficie no inferior a 9.0 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3,0 metros, hasta una altura máxima de tres pisos.

Art.262.- Cuando se trate de patios interiores en edificios de mayores alturas, la dimensión mínima de éstos, deberá ser de 12 m². Considerando 3.0 m. la dimensión adecuada para el lado menor.

Art.263.- 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 9 m².

Art.264.- Cobertura y ampliaciones en patios. - No se permitirá cubrir los patios destinados a iluminación y ventilación.

En los patios de iluminación y ventilación no se permitirán ampliaciones de la edificación que afecten las dimensiones mínimas exigidas por esta normativa.

Art.265.- Patios de iluminación y ventilación con formas irregulares. - Los claros de patios que no tuvieran forma rectangular deberán tener a cualquier altura, su lado y superficie mínimos, de acuerdo a las disposiciones del Artículo 86 de la presente Sección.

Art.266.- Servidumbre de iluminación y ventilación. - Cuando dos o más propietarios establezcan servidumbres legales o contractuales recíprocas, para dejar patios de iluminación y ventilación comunes se considerarán estos como si pertenecieran a un predio único, que será el formado por los edificios y terrenos colindantes, pero respetando el COS y la altura previstos para el sector. En vivienda cuando los patios son compartidos entre dos o más unidades, cumplirán con los requisitos de patio para multifamiliares o edificios en altura mayores a 9 m.

Dentro de los patios de iluminación y ventilación no deben levantarse muros divisorios de más de 2 metros de altura sobre el nivel del piso de los mismos, siempre y cuando dichos patios no iluminen ni ventilen locales habitables.

Art.267.- 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 punto de evacuación no dará a espacio público.

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. Baños sociales o baños de oficinas, bodegas, locales comerciales.
- e. Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

SECCIÓN V

CIRCULACIÓN EN LAS EDIFICACIONES

Art.268.- Circulaciones. - La denominación de circulaciones comprende los corredores, túneles, pasillos, escaleras y rampas que permiten el desplazamiento de los habitantes.

Todos los locales de un edificio deberán tener salidas, pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida o a las escaleras.

Art.269.- Circulaciones horizontales (corredores o pasillos). - Las características y dimensiones de las circulaciones horizontales deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:

- a. El ancho mínimo de los pasillos y de las circulaciones en edificaciones para vivienda será de 1.20, y para actividades no residenciales será de un 1.50m.
- b. Los pasillos y los corredores no deberán tener salientes que disminuyan su altura interior a menos de 2,20 m.
- c. Cuando los pasillos tengan escaleras, deberán cumplir con las disposiciones sobre escaleras establecidas a continuación:

Art.270.- 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. Se calculará el número necesario de escaleras principales y su correspondiente ancho, de acuerdo a las distancias, capacidad y número de personas que transiten por ellas.
- c. Las escaleras serán en tal número que ningún punto servido del piso o planta se encuentre a distancia mayor de 25,00 metros de alguna de ellas.
- d. En los centros de reunión y salas de espectáculos, las escaleras tendrán un ancho mínimo igual a la suma de las anchuras de las circulaciones a las que den servicio.
- e. Sólo se permitirán escaleras de caracol, para casas unifamiliares, para comercios y oficinas con superficie menor de 100 m².
- f. La huella de las escaleras tendrá un ancho mínimo de 28 centímetros y la contrahuella una altura máxima de 18 centímetros, salvo en escaleras de emergencia, en las que la huella no será menor a 0.30 m. y la contrahuella no será mayor de 0.17 metros.
- g. Las escaleras contarán preferiblemente con nueve contrahuellas entre descansos, excepto en viviendas unifamiliares, en gradas compensadas o de caracol.
- h. En cada tramo de escaleras las huellas serán todas iguales, lo mismo que las contrahuellas.
- i. El acabado de las huellas será antideslizante.
- j. Toda escalera tendrá un descanso al inicio y final de la misma.
- k. La caja de escaleras que no sean unifamiliares deberá construirse con materiales incombustibles.

Art.271.- Escaleras de Seguridad. - Son aquellas a prueba de fuego y riesgos, dotadas de antecámara ventilada.

Los edificios que presenten alto riesgo, o cuando su altura así lo exija en que el cuerpo de bomberos o el Departamento de Planificación, lo considere necesario, deberá plantearse escaleras de seguridad y deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Las escaleras y cajas de escaleras, deberán ser fabricadas de materiales incombustibles con resistencia mínima de 4 h. contra el fuego.
- b. Las puertas de elevadores no podrán abrir para la caja de escaleras ni para la antecámara
- c. Deberá existir una antecámara construida con materiales resistentes al fuego, mínimo por dos horas y con ventilación propia.
- d. Las puertas entre la antecámara y la circulación general serán fabricadas en material incombustible y deberán tener cerradura hermética.
- e. La abertura hacia el exterior estará situada mínimo a 5m. de distancia de cualquier otra abertura del edificio o de edificaciones vecinas debiendo estar protegida por techo de pared ciega, con resistencia al fuego de 2 h. como mínimo.
- f. Las escaleras de seguridad tendrán iluminación natural con un área de 0.90 m² por piso como máximo y artificial conectada a baterías con una duración mínima de 2 horas.
- g. La antecámara tendrá como mínimo un área de 1.80 m² y será de uso colectivo
- h. Las puertas de la antecámara y de la escalera, deberán abrir en el sentido de la circulación y nunca en contra de ella.
- i. Las puertas tendrán una dimensión mínima de 1.20 m. de ancho y 2m. de altura.

Es obligatoria la construcción de escaleras de seguridad para todos los edificios que concentren gran cantidad de personas, edificios públicos y privados, como hoteles, hospitales, instituciones educativas, recreativas, culturales, sociales, administrativas, edificios de habitación, etc. que se desarrollen en altura y que superen los 5 pisos.

Art.272.- Cubos de escaleras abiertos. - Las escaleras abiertas al hall o a circulación general de la edificación en cada uno de los niveles, estarán ventiladas permanentemente al exterior por medio de vanos cuya superficie no será menor al 10% del área en planta del cubo de escaleras, con el sistema de ventilación cruzada.

Únicamente los edificios considerados de bajo riesgo de incendio de hasta 4 pisos de altura y con una superficie no mayor a 1000 m² de construcción podrán implementar este tipo de escalera.

Art.273.- Cubos de escaleras cerrados. - Estará limitado por elementos constructivos cuya resistencia al fuego sea mínimo de 2 horas, dispondrá de ventilación natural y direccional al exterior que facilite su aireación y extracción natural del humo por medio de vanos, cuya superficie no sea inferior al 10% del área en planta de la escalera. El cubo de escaleras deberá contar con puertas que le comuniquen con la circulación general del edificio en cada nivel, fabricadas de material resistente al fuego mínimo de 2 horas y dotadas de un dispositivo de cierre automático.

Las edificaciones de más de 4 pisos de altura o que superen los 1000 m² de área total de construcción deberán contar con este tipo de escalera.

Cuando las escaleras se encuentren en cubos completamente cerrados, deberá construirse adosado a ellos un ducto de extracción de humos, cuya área en planta sea proporcional a la del cubo de la escalera y que su boca de salida sobresalga del último nivel accesible en 2.00 m como mínimo.

Este ducto se calculará de acuerdo a la siguiente relación: $A = hs/200$ En donde:

- A= Área en planta del ducto, en m²
- h= Altura del edificio en m
- s = Área en planta del cubo de una escalera, en m²

Art.274.- Rampas. - Las rampas para peatones en cualquier tipo de construcción deberán satisfacer los siguientes requisitos.

- a. Tendrán una anchura mínima igual a 1,20 m. El ancho mínimo libre de rampas unidireccionales será de 0.90 m.
- b. La pendiente transversa máxima será del 2%
- c. Se establece los siguientes rangos de pendientes longitudinales para los tramos de rampa entre descansos, en función de la extensión de los mismos, medidos en su proyección horizontal.

Longitud	La pendiente máxima (%)
Sin límite	3.33
Hasta 15 m.	8

Hasta 10m.	10
Hasta 3m.	12
	15

d. Los pisos serán antideslizantes.

e. Cuando la rampa supere el 8% de pendiente deberán llevar pasamanos según lo indicado en la NTE INEN 2 244

f. En rampas con anchos mayores o iguales a 1.80 m. se recomienda la colocación de pasamanos intermedios

g. Las rampas que no sean en construcciones unifamiliares deberán construirse con materiales incombustibles.

Art.275.- 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 sólo de elementos verticales lisos y no permitirán el paso de un globo de 0,10 m. de diámetro.

SECCIÓN VI

ACCESOS Y SALIDAS

Art.276.- Generalidades. - Todo vano que sirva de acceso, de salida o de salida de emergencia de un local, lo mismo que las puertas respectivas, deberán sujetarse a las disposiciones de esta Sección.

Art.277.- Dimensiones mínimas. - El ancho mínimo de accesos, salidas de emergencia y puertas que comuniquen con la vía pública, será siempre múltiplo de 0,60 m. y no menor de 1,20 m.

Para determinar el ancho total necesario, se considerará como norma, la relación de 1,20 m. por cada 200 personas.

Se exceptúan de esta disposición, las puertas de acceso y viviendas unifamiliares o departamentos y oficinas ubicadas en el interior de edificios y a las aulas en edificios destinados a la educación, las que podrán tener un ancho libre mínimo de 1.00

Art.278.- 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 de Dimensiones mínimas de esta Sección.

Toda edificación deberá disponer al menos de una fachada accesible a los vehículos de servicio contra incendios y de emergencia, de manera que exista una distancia máxima de 30 m. a la edificación más alejada desde el sitio de estacionamiento y maniobras. Esta distancia disminuirá en función de la altura y área construida de la edificación.

Art.279.- Accesibilidad a edificaciones. - Toda edificación deberá disponer, al menos de una fachada accesible a los vehículos de servicio contra incendios y de emergencia, de manera que exista una distancia máxima de 30 m. a la edificación más alejada desde el sitio de estacionamiento y maniobras. Esta distancia disminuirá en función de la altura.

Art.280.- Salidas de emergencia. - Cuando la capacidad de los hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, discotecas, espectáculos deportivos sea superior a 100 personas. o cuando el área de ventas, de locales y centros comerciales sea superior a 1.000 m², deberán contar con salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

- a. Deberán existir en cada localidad o nivel del establecimiento.
- b. Su número y dimensiones se regirán por la norma del Artículo 101-102 de esta Sección de manera que, sin considerar las salidas de uso normal, permitan el rápido desalojo del local.
- c. Tendrán salida directa a la vía pública o lo harán por medio de circulaciones con anchura mínima igual a la suma de las circulaciones que desemboquen en ellas.
- d. Deberán disponer de iluminación adecuada y en ningún caso, tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio tales como cocinas, bodegas y similares.

Art.281.- Salidas para evacuación. - Toda edificación deberá disponer de una ruta de salida, de circulación común continua y sin obstáculos que permitan el traslado desde cualquier zona del edificio a la vía pública o espacio abierto. Las consideraciones a tomarse serán las siguientes:

- a. Las salidas para evacuación de gran longitud deberán dividirse en tramos de 25 m mediante puertas resistentes al fuego.
- b. Las 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.

Art.282.- Señalización. - Las salidas incluidas las de emergencia, de todos los locales afectados por el Artículo 93 de esta Sección, deberán señalizarse mediante textos y símbolos en letreros claramente visibles desde cualquier punto del área a la que sirvan y estarán iluminados en forma permanente, aunque se llegare a interrumpir el servicio eléctrico general.

Las características de estos letreros deberán ser las especificadas en el reglamento contra incendios del Cuerpo de Bomberos de Píllaro.

Art.283.- Puertas. - Las puertas de las salidas o de las salidas de emergencia de hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, discotecas, espectáculos deportivos, 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. 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.

Art.284.- 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 VII

ASCENSORES Y ELEVADORES

Art.285.- Alcance. - Cumplirán con las normas de esta Sección todos los equipos destinados a la transportación vertical de pasajeros y carga tales como: ascensores, montacamillas, montacargas, elevadores de carga, escaleras eléctricas y otros de uso similar.

Art.286.- Número de ascensores por altura de edificación. - Todas las edificaciones que contengan más de ciclo pisos hasta una altura de 15,00 m., dispondrán por lo menos de un ascensor, en caso de existir mezanine este se tomará como un piso más.

Deberá proveerse de ascensores cuando exista desnivel entre el terreno y la calle de manera que aquel que se encuentre por debajo de esta, 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 y la planta más alta hacia arriba sea igual o mayor a 15 m. o 5 pisos libre de tapa gradas.

Art.287.- Pisos que se excluyen del cálculo de la altura. - Se permitirá excluir en el cálculo de la altura para el uso de ascensores los siguientes pisos:

- a. La planta del 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:
 - Tanque de reserva de agua
 - Casa de máquina
 - Depósito de material de limpieza.

- Vestuarios y sanitarios
- vivienda de conserjes
- Salón de copropietarios
- Planta superior de unidades de vivienda dúplex

Art.288.- Número de paradas. - Para cálculo del número de paradas se excluirán las plantas citadas en los incisos a) y b) del Artículo anterior.

En ningún caso los elevadores podrán ser el único medio de acceso a las plantas superiores e inferiores de la edificación.

Art.289.- Memoria técnica. - El número, capacidad y velocidad de los elevadores de una edificación, estarán especificados en la memoria de cálculo de tráfico vertical, la que será elaborada por un profesional del ramo o firma responsable y deberá aprobarse junto con los planos del edificio, en dicho cálculo se considerarán cuando menos los siguientes factores:

a. Tipo de Edificación:

Residencial: edificios destinados a vivienda

Comercial: edificaciones para oficinas, comercios y hoteles. a3.- Industrial: edificios de bajo, media, alto impacto y peligrosos

Equipamiento: edificios públicos, hospitales, centros de educación, salud institucional, bienestar social, cultural, recreativo, religioso y turístico

b. Estimación de la población del edificio

- Residencial: 2 personas por dormitorio
- Comercial, Oficinas y consultorios médicos: 1 persona por cada 7 m² de área útil.
- Hoteles, 2 personas por dormitorio.
- Educacional: 1 estudiante por cada 2.50 m²
- Restaurantes: 1 persona por cada 1.50
- Centros comerciales: 1 persona por cada 4 m² de área total
- Institucional: Hospitales; 3 personas por cama.
- Edificios de estacionamiento: 2 personas por puesto de parque.

c. Normas Generales:

- Toda edificación destinada a hospital con dos o más niveles considerados a partir del nivel de la acera, deberá contar con servicio de elevadores especiales para pacientes a excepción de aquellas soluciones que sean realizadas mediante rampas.
- En cualquier edificación se puede descontar el 50% de la población que se halle un piso arriba y un piso debajo de la planta de acceso principal (PB) siempre y cuando estén situados a una distancia no mayor a 5 m. con relación a la planta principal.
- En cualquier edificación no se calcula la población que está servida por escaleras eléctricas

d. Capacidad de transporte. - La capacidad de transporte expresada como el porcentaje de la población del edificio que requiere del servicio del elevador y que puede ser evacuada o transportada por el sistema de ascensores en un período tipo de 5 minutos, deberá considerar los porcentajes mínimos de acuerdo al siguiente cuadro:

TIPO DE EDIFICIO	PORCENTAJE DE POBLACIÓN (%)
Oficinas de una sola entidad	10
Oficinas en general	10
Oficinas de gobierno	10
Departamentos	5
Hoteles	10
Hospitales	5
Escuelas, colegios y universidades	15
Centros comerciales	15

En caso de tener edificaciones mixtas se deben considerar cada una de las partes en forma proporcional.

e. Tiempo de espera

- Residencial: 137 segundo
- Comercial: y hoteles: 40 segundos
- Industrial: 137 segundo
- Equipamiento: 35 segundos

Art.290.- Paradas en pisos intermedios. - En las edificaciones en que las paradas de los ascensores fueren en pisos intermedios, la diferencia de nivel entre el vestíbulo de ascensores y aquellos no será mayor a la mitad de la altura de entrepisos. Se excluye de esta posibilidad a edificaciones públicas, para no discriminar a las personas discapacitadas o de movilidad reducida.

Art.291.- Vestíbulo de ascensores (referencia NTE INEN 2 299:2000). - El piso de ingreso al ascensor debe estar señalizado mediante pavimento texturizado con un área mínima de 1.20 x 1.20 m.

El espacio para embarque y desembarque debe tener un área mínima de 1.50 x 1.50m. en condiciones simétricas y centradas a la puerta.

En caso que el ascensor tenga puertas batientes, la dimensión del espacio exterior frente al ascensor, se lo definirá por la posibilidad de inscribir un círculo de 1.20 m. de diámetro en el área libre del barrido de la puerta.

Art.292.- Sala de máquinas. -

- a. No se permite que la sala de máquinas sea lugar de tránsito para acceder a otras áreas.
- b. Los accesos y sala de máquinas deben ser iluminados por uno o varios dispositivos eléctricos instalados permanentemente.
- c. La estructura de la sala de máquinas debe ser diseñada de acuerdo a las características requeridas por el fabricante.
- d. Se prohíbe dentro de la sala de máquinas a elementos, accesorios, materiales e instalaciones extraños a los ascensores.
- e. Los espacios destinados a alojar máquinas, equipos de control y otras maquinarias, deben ser protegidos de condiciones tales como humedad, fuego, etc.
- f. Toda abertura o hueco que no forma parte de la instalación del ascensor deberá ser cubierto a fin de evitar accidentes.
- g. Todo cuarto de máquinas deberá conformar un sector independiente de incendios, utilizando para su construcción materiales resistentes al fuego.

Art.293.- Pozo de ascensores. -

- a. El foso dispondrá de una profundidad suficiente para dar el espacio mínimo de seguridad dentro de la plataforma inferior del carro y el nivel inferior del pozo, de manera tal de alojar a los amortiguadores.

- b. Al pozo del ascensor se debe prever de los medios o sistemas que eviten la acumulación de humos o gases calientes en caso de incendio.
- c. El foso debe ser construido con materiales impermeabilizantes y disponer de sistemas de drenaje que impidan la acumulación de agua.
- d. El pozo dispondrá de un sobre recorrido, con una altura suficiente para dar el espacio mínimo de seguridad entre el techo de la cabina y la parte inferior de la sala de máquinas o tapa.
- e. Las paredes del pozo deben ser pintadas (Blanco) para facilitar los trabajos de instalación y mantenimiento.
- f. En cada foso se debe ubicar un interruptor que permita abrir el circuito de seguridades.
- g. No deben existir en el pozo y foso elementos constructivos estructurales o de cualquier otra naturaleza que impidan la correcta instalación y operación de los distintos dispositivos de los ascensores.
- h. Los pozos de elevadores y montacargas estarán contruidos con materiales incombustibles y contarán con un sistema de extracción de humos.

Art.294.- Dimensiones mínimas. -

- a. Las dimensiones mínimas libres del interior de la cabina del ascensor, debe ser de 1.20m de fondo y 1.00 m. de ancho, para permitir alojar una silla de ruedas y a un eventual acompañante.
- b. Las dimensiones mínimas del vano de la puerta de la cabina deben ser de 0.90 m. de ancho y 2.00 m. de alto. Su accionamiento debe ser automático.
- c. Por lo menos una de las paredes interiores del ascensor debe tener un pasamano ubicado a 0.90 m. de alto y con las características generales ya definidas para este tipo de elemento según NTE INEN “ 244
- d. El mecanismo de apertura de puertas debe estar provisto de un sensor automático ubicado máximo a 0.80 m. del piso. La intensidad luminosa en el interior de la cabina no debe ser menor a 100 luxes.

Art.295.- Disposiciones específicas. - Las dimensiones para el pozo de ascensor o elevador, la cabina, las dimensiones para sobre recorrido, foso, altura y sala de máquina en los pozos, su capacidad, y sus características se basarán en las especificaciones de cada uno de los fabricantes.

Art.296.- Los elevadores de servicio y carga cumplirán con todo lo especificado para ascensores en los que les fuere aplicable y con las siguientes condiciones:

- a. Dispondrán de acceso propio, independiente y separado de los pasillos o espacios para acceso a elevadores de pasajeros.
- b. No podrán usarse para transporte de pasajeros a no ser de sus propios operadores.
- c. Podrán desplazarse vertical u horizontalmente o de manera combinada.

Art.297.- Elevadores no usuales. - Los tipos no usuales de elevadores para transporte vertical de pasajeros además de cumplir con todas las disposiciones pertinentes de esta sección, deberán presentar los requisitos necesarios que garanticen absoluta seguridad de servicio.

SECCIÓN VIII

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y OTROS RIESGOS

Art.298.- Generalidades. - Las medidas de protección contra incendios, derrames, fugas, inundaciones deberán ser consideradas desde el momento que se inicia la planificación de todo proyecto arquitectónico y se elaborarán las especificaciones técnicas de los materiales de construcción, prohibiéndose el uso de materiales altamente inflamables.

Las edificaciones deberán contar con todas las instalaciones y los equipos requeridos para prevenir y combatir los incendios, derrames, fugas, inundaciones a la vez que prestar las condiciones de seguridad y fácil desalojo de personas en caso de pánico.

Las normas de protección contra incendios, fugas, derrames, inundaciones deberán ser cumplidas por todos los edificios existentes de acuerdo a lo que determina el Reglamento de Prevención de Incendios, así como por los edificios a construirse y aquellos que estando contruidos 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 aumentarán 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.

Art.299.- Escapes de líquidos inflamables. - Se tomarán las medidas necesarias para evitar escapes de líquidos inflamables hacia los sumideros o desagües como también la formación de mezclas explosivas o inflamables de vapores y aire.

Las sustancias químicas que puedan reaccionar juntas y expeler emanaciones peligrosas o causar incendios y explosiones, serán almacenadas separadamente unas de otras.

Como alternativas de control se podrán construir muros contenedores, fosas perimetrales, tanques secundarios de al menos 110% de la capacidad del tanque o reservorio de combustible o del producto.

Art.300.- Almacenamiento de líquidos inflamables. - Queda prohibido mantener o almacenar líquidos o materiales inflamables dentro de locales destinados a reunir gran número de personas, tales como: cines, teatros escuelas, clubes, hospitales, clínicas, hoteles, locales deportivos y similares.

Ninguna vivienda ni parte de ella podrá utilizarse para almacenar materiales altamente combustibles, inflamables o explosivos.

Art.301.- 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 será de mínimo 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 m.

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.

Art.302.- Boca de incendio equipada. - Las salidas o bocas de agua para incendio irán conectados permanentemente a la red de abastecimiento de agua para incendio y cumplirán con las condiciones mínimas de presión y caudal aún en los puntos más desfavorables de la instalación.

El número y ubicación de las bocas de agua para incendio, posibilitarán cubrir la totalidad de la superficie a proteger, su colocación será tal que su centro estará a una altura máxima de 1.70 m. con relación al nivel del piso terminado. El diámetro mínimo será de 38 mm.

Todos los elementos que componen la boca de incendio equipada como: mangueras, soporte, hacha, extintor, etc. irán alojadas en un armario metálico o gabinete de incendios sea de superficie o empotrado en la mampostería, de dimensiones suficientes para permitir la extensión rápida y eficaz de la manguera. La separación máxima entre dos gabinetes de incendio será de 50 m.

Art.303.- Reserva de agua para incendios. - Se deberá prever almacenamiento de agua en proporción de 5 litros por m² construido, reserva exclusivamente a surtir la red interna para combatir incendios. La capacidad mínima será de 10 m³

Art.304.- Boca de impulsión para incendio. - La red de servicio contra incendio dispondrá de una derivación hacia la fachada principal del edificio o hacia un sitio de fácil acceso para los vehículos de bomberos, terminará en una boca de impulsión o hidrante de fachada de doble salida hembra, ubicada a una altura de 0.90 m. del nivel del piso terminado. La boca de impulsión estará ubicada con la respectiva tapa de protección y señalizada con la leyenda "Uso exclusivo de bomberos"

Art.305.- Hidrantes. - Las edificaciones que por su volumen de construcción o por el nivel de riesgos de incendios, implementarán como alternativa la colocación de un hidrante conectado a la red pública de agua potable, según lo determine el Cuerpo de Bomberos de Píllaro.

Para que un edificio pueda considerarse protegido por la instalación de hidrantes deberá cumplir con lo siguiente:

- a. Para su ubicación se tomará ventaja de puertas y o ventanas, de modo que se requieran las mínimas longitudes de mangueras para alcanzar las aberturas a través de las cuales pueda atacarse el incendio.
- b. Su ubicación permitirá fácil accesibilidad y localización en sus inmediaciones por los vehículos contra incendios.
- c. Se instalarán en relación de no menos 1 por cada 45 m de pared exterior y a una distancia medida en dirección perpendicular a la fachada de máximo 15 m.
- d. Dará cumplimiento a las especificaciones técnicas de terminadas por la EMAPA y asegurarán su correcto funcionamiento y disponibilidad permanente.

Art.306.- Sistema hidráulico. - Las columnas de agua para incendios, salidas o bocas de agua, mangueras, bocas de impulsión y rociadores automáticos para incendios, deberán ser diseñados de acuerdo a lo que establece el Reglamento de Prevención Contra Incendios del Cuerpo de Bomberos.

Art.307.- Aberturas de ataque. - Los subsuelos y sótanos de los edificios destinados a cualquier uso, con superficies de piso iguales o superiores a 500,00 m².

deben tener aberturas de ataque superiores que consistirán en un orificio de no menos de 0,60 m. de diámetro o lado, practicado en el entrepiso superior o en la parte superior de la mampostería, fácilmente identificable, que en caso de incendio pueda ser destapado con facilidad.

Art.308.- Sistemas de detección, alarma y comunicación interna de incendios.

- Los sistemas de detección, alarma y comunicación interna de incendios se someterán a las disposiciones del Reglamento de Prevención Contra Incendios.

Todo establecimiento de servicio público y que implique concentración de personas, deberá contar con un sistema de alarma de incendios fácilmente identificable.

Art.309.- Iluminación de emergencia. - Cuando falte la energía eléctrica, las instalaciones destinadas a iluminación de emergencia tienen por objeto asegurar la Iluminación de los locales y accesos hasta las salidas para un eventual desalojo del público.

La iluminación de emergencia deberá funcionar mínimo durante una hora, proporcionando en el eje de los pasos principales una iluminación de por lo menos 50 Lux. La iluminación de emergencia estará prevista para entrar en funcionamiento automáticamente al producirse el fallo de energía de la red pública.

Art.310.- Precauciones durante la ejecución de las obras. - Durante las diferentes etapas de la construcción de cualquier obra, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar los incendios y en caso de combatirlos mediante el equipo de extinción adecuado. Este deberá ubicarse en lugares de fácil acceso y se identificará mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles.

Art.311.- 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.

Art.312.- 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.

Art.313.- Chimeneas. - Las chimeneas deberán proyectarse de tal manera que los humos y gases sean conducidos por medio de un ducto directamente al exterior en la parte superior de la edificación, a una altura no menor de 1.00 m del último nivel accesible.

En el caso de necesitar varias chimeneas, cada una de éstas dispondrá de su propio ducto.

Art.314.- 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.

Art.315.- Protección de elementos estructurales de acero. - Los elementos estructurales de acero en edificios de más de cinco 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.

Art.316.- Limitación de áreas libres. - Todo edificio se diseñará de modo que no existan áreas libres mayores a 1.000 m². por planta. Si por razones funcionales un edificio requiere de locales con áreas libres mayores a la señalada, éstos se permitirán exclusivamente en planta baja, mezanine, primera planta alta y segunda planta alta, siempre y cuando desde estos locales existan salidas directas hacia la calle, ambiente abierto o escaleras de incendio.

Art.317.- 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 presten 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 a lo dispuesto por cuerpo de bomberos

Art.318.- Disposiciones adicionales y soluciones alternativas. - En caso de alto riesgo el Cuerpo de Bomberos de Píllaro, podrá exigir el cumplimiento de disposiciones adicionales o diferentes a las establecidas.

De igual manera aceptará soluciones alternativas, a solicitud del interesado, siempre y cuando tales medidas, sean compatibles o equivalentes a las determinadas en su reglamento.

Art.319.- 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 Píllaro, tanto en lugares, como en cantidad, identificación, iluminación y señalización.

Art.320.- Casos no previstos. - Los casos no previstos en esta Sección, quedarán sujetos a las disposiciones que, al efecto, dicte el Cuerpo de Bomberos de Píllaro.

CAPITULO II

NORMAS POR TIPO DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN I

EDIFICIOS PARA HABITACIÓN

Art.321.- Alcance. - Los siguientes artículos de este Capítulo, a más de las normas generales pertinentes de la presente Normativa, afectarán a todos los edificios destinados a viviendas unifamiliares, multifamiliares resueltas en edificios de altura o conjuntos habitacionales.

Estas normas técnico constructivas es de obligado cumplimiento para edificaciones de vivienda en el Cantón Santiago de Píllaro, a fin de preservar condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y confort para sus habitantes.

El diseño, dimensiones mínimas y construcción de los locales de las edificaciones cumplirán, además, con los requisitos pertinentes a lo estipulado en la Sección y capítulo de Accesibilidad al Medio Físico.

Art.322.- Unidad de vivienda. - Para los efectos de este Normativa, se considerará como unidad de vivienda la que conste de por lo menos sala de estar, un dormitorio, una cocina, cuarto de baño y/o área de servicio.

a. Dimensiones mínimas de locales. - Locales habitables Los locales habitables tendrán una superficie mínima útil de 5,00 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,00 metros libres.

- b. Dormitorios: de 8,10 m². ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 m libres, provisto de closet anexo de superficie mínima de 0,72 m² y ancho no menor a 0,60 metros libres. Los otros dormitorios dispondrán de closet 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 9.00 m² ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 3.00 m.
- d. Comedor: Tendrá una superficie mínima de 7,30 m² ninguna de cuyas dimensiones laterales, será menor a 2,70 m.
- e. Cocina: un mesón de trabajo de un ancho no menor a 0,55m.
- f. Baños: Las dimensiones mínimas de baños serán de 1,20 m el lado menor y una superficie útil de 2,50 m².
- g. Área de servicio-Lavandería: 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.

Art.323.- Servicios sanitarios de la vivienda. - Toda la vivienda deberá incluir obligatoriamente los siguientes servicios sanitarios: cocina, fregadero, baño, lavamanos, inodoro y ducha; y área de servicio-lavandería.

Art.324.- Departamentos de un solo ambiente. - En edificios de vivienda, se autorizará la construcción de viviendas de un solo ambiente que no superen los 50.00m², y cumplan con las siguientes características:

- a. Una habitación, que incluya un closet mínimo 0.90 m² un área mínima de 9,20m², libres, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 m.
- b. Un baño completo (lavamanos, Inodoro y ducha) y área de servicio-lavandería
- c. Cocineta con artefacto y mueble de cocina, lavaplatos y extractor de aire cuando no exista un adecuado sistema de ventilación natural. Tendrá un área mínima de 2,25 m² ninguna de cuyas dimensiones laterales, será menor a 1,50 metros libres y el mesón de trabajo, tendrá un ancho mínimo de 0.60 m. libres.

Art.325.- 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: 2.0 m. Anchos mínimos:

- a. Acceso a vivienda o departamento: 1,00 m
- b. Comedores cocinas y áreas de servicio: 0,90 m.
- c. Dormitorios, 0,80 m.
- d. Baños: 0,70 m.

Art.326.- Ventilación por medio de ductos. - Las piezas de baño, cocinas y otras dependencias similares, podrán ventilarse mediante ductos:

- Viviendas unifamiliares con ductos y ventilación mecánica, de hasta 6m de longitud, el diámetro mínimo será de 0,10 con ventilación mecánica;
- En viviendas multifamiliares con alturas hasta tres pisos, los ductos tendrán un área no menor a 0,12 m² con un lado mínimo de 0,30 m en este caso la altura máxima del ducto será de 9 m;
- En viviendas colectivas de hasta 5 pisos el ducto tendrá como mínimo 0,20 m² y una altura máxima de 12 m.
- En caso de alturas mayores, el lado mínimo será de 0,80 m. con un área no inferior a 0,24 m² libre de instalaciones

Art.327.- Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales en viviendas. - Todo local podrá recibir aire y luz directamente desde el exterior por medio de patios interiores de superficie mínima de 9,00 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3,00 m. hasta una altura máxima de tres pisos.

Cuando se trate de patios interiores en edificios multifamiliares de mayor altura, el lado menor de estos deberá ser por lo menos igual a la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Considerando hasta 6,00 m. la dimensión mínima para el lado menor. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

Art.328.- Corredores o pasillos (referencia NTE INEN 2 247:2000). - Los corredores y pasillos en el interior de las viviendas, deben tener un ancho mínimo de 1.00

m. En edificaciones de vivienda multifamiliar la circulación comunal tendrá un ancho mínimo de 1,20 m. de pasillo.

Art.329.- Escaleras. - Las escaleras interiores en viviendas unifamiliares tendrán un ancho libre mínimo de 0,90 m. incluidos pasamanos, se permitirán gradas de caracol (áreas menores a 100 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.

Las dimensiones de las huellas serán el resultado de aplicar la fórmula: $64 \leq (h+2ch)$, donde ch = contrahuella y h = huella. En este caso, donde contrahuella no será mayor a 0,18m.

SECCIÓN II

EDIFICIOS DE COMERCIOS Y OFICINAS

Art.330.- Alcance. - Los edificios destinados a comercios, oficinas, centros comerciales o locales comerciales que sean parte de edificios de uso mixto, cumplirán con las disposiciones contenidas en esta Sección, a más de las pertinentes de la presente Normativa.

Art.331.- Circulaciones interiores. - Para los edificios de oficinas y comercios se considerarán las disposiciones de las Normas de Protección Contra Incendios.

Art.332.- 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, aplicándose 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.

Art.333.- Mezanines. - Un mezanine puede ubicarse sobre un local y se considera como piso al cálculo de altura de edificación.

Art.334.- Ventilación. - La ventilación de locales habitables de carácter comercial y locales de oficinas se podrá efectuar hacia 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 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.

Art.335.- Servicios sanitarios oficinas. - 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.

Art.336.- Servicios sanitarios en comercios. - Todo local comercial dispondrá al menos de un baño equipado con un inodoro y un lavamanos por cada 100 m2. de área útil.

Art.337.- Servicios sanitarios para el público en comercios. - Los edificios destinados a comercios con más de 500,00 m2. de construcción dispondrán de servicios sanitarios para el público, debiendo estar separados los de hombres y mujeres, y estarán ubicados de tal manera que no sea necesario subir o bajar más de un piso para acceder a ellos, siendo obligatorio en planta baja

El número de piezas sanitarias, estará determinado por la siguiente relación: Por los primeros 400,00 m2, o fracción de superficie construida se instalarán un inodoro, un urinario y un lavamanos y un inodoro y un lavamanos para mujeres. Por cada 1.000,00 m2, o fracción excedente de esta superficie, se instalará un inodoro, un lavamanos y dos urinarios para hombres y dos inodoros y un lavamanos para mujeres.

Art.338.- Servicios sanitarios para el público en oficinas. - En las áreas de oficina cuya función sea de servicio público, se dispondrá el doble de número de piezas sanitarias señaladas en el Artículo 168 de esta sección.

Art.339.- Servicio médico de emergencia. - Todo comercio con área de ventas de más de 1.000m2 y todo centro comercial deberán tener un local destinado a servicio médico de emergencia, dotado del equipo e instrumental necesarios para primeros auxilios, con un área mínima de 36 m2.

Art.340.- Locales de comercio de productos alimenticios. - Los locales que se construyan o se habiliten para comercio de productos alimenticios a más de cumplir con las normas de la presente Sección y otras pertinentes del Normativa, se sujetarán a los siguientes requisitos:

- a. Serán independientes de todo local destinado a habitación.
- b. Los muros y pavimentos serán lisos, impermeables y lavables.
- c. Los vanos de ventilación de locales donde se almacenen productos alimenticios estarán dotados de mallas o rejillas de metal que aíslen tales productos de insectos y otros elementos nocivos; y,

- d. Tendrán provisión de agua potable y al menos de un fregadero.
- e. Dispondrá de un vestidor y batería sanitaria para hombres y otra para mujeres de uso exclusivo de los empleados, compuesta por un inodoro, un lavabo y una ducha.
- f. Cada local dispondrá de un ½ baño para el público.

Art.341.- Dimensiones de puertas. - Se adoptarán las siguientes dimensiones para puertas de oficinas:

Altura mínima: 2,10 m. Anchos mínimos:

- a. Acceso a oficinas y comercios 0,90 m.
- b. Comunicación entre ambientes 0,90 m.
- c. Baños 0,75 m. y 0,90 m. para minusválidos según norma NTE INEN 2 309:2000

Art.342.- Protección contra incendio. - Las edificaciones de Comercios y Oficinas cumplirán con todas las normas pertinentes referido a “Protección contra Incendios” de la presente Normativa, y con las que el Cuerpo de Bomberos de Píllaro exija en su caso.

Los establecimientos que funcionen en horas de la noche deberán garantizar una iluminación artificial suficiente para una correcta visibilidad. Las fuentes de luz estarán repartidas de forma que iluminen claramente el pizarrón, el área de pupitres y las circulaciones.

SECCIÓN III

EDIFICIOS PARA EDUCACIÓN

Art.343.- Norma general. - Solamente previo informe favorable del Departamento de Planificación, se autorizará la apertura de centros de educación en locales existentes no planificados para Centros Educativos.

Todo local que previo informe del Departamento de Planificación autorizare para el funcionamiento de locales para educación en edificios existentes, deberá cumplir con todos los requisitos y normativas vigentes en este libro y en lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial en lo referente al Uso del Suelo.

Art.344.- Edificios de Educación Superior. - Los edificios destinados a la Enseñanza Superior deberán someterse a todas las normas de este libro y lo establecido en el uso del suelo del PUGS cantonal.

La localización de estos centros de educación superior será aprobada por el Departamento de Planificación, para lo cual el interesado presentará los siguientes documentos:

- a) Informe de aprobación de la Universidad o Instituto superior por parte de la entidad competente.
- b) IPRUS
- c) Estudio de impacto urbano
- d) Informe favorable de la Dirección de OO.PP. del GAD Municipal sobre la factibilidad de dotación de los servicios de agua potable y alcantarillado para la atención del proyecto.
- e) Informe de impacto urbano vial emitido por la unidad de Tránsito y Transporte del IMA
- f) Aprobada la implantación por parte del Departamento de Planificación el proyecto se registrará conforme lo dispuesto en el capítulo I sección cuarta de esta normativa.

Art.345.- Edificios de Educación Preprimaria, primaria y media. - Los edificios que se construyan o destinen a la educación preprimaria, primaria y media se sujetarán a las disposiciones de esta sección a más de las pertinentes de la presente normativa.

Distancia mínima y criterios para su localización.- Para las nuevas implantaciones de establecimientos educacionales en el Cantón PÍLLARO deberá observarse como distancias mínimas entre establecimientos a los radios de influencia constantes en el cuadro N° 4 del Capítulo II sección quinta referida a equipamiento comunal de la presente normativa, la que registrará 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 14 m de ancho.

Art.346.- 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.

Art.347.- Locales para la enseñanza.

1. Aulas

Los locales destinados para aulas o salas de clase, deberán cumplir las siguientes condiciones particulares:

a. Altura mínima entre el nivel de piso terminado y cielo raso: 2.80 m. libres.

b. Área mínima por alumno:

■ Preprimaria 1,00m² x alumno.

■ Primaria y secundaria: 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 metros libres, y longitud máxima entre el pizarrón y la última fila de pupitres 8,00 m.

2. Laboratorios, talleres y afines. - Para los locales destinados a Laboratorios, Talleres y afines, sus áreas y alturas mínimas estarán condicionadas al número de alumnos y equipamiento requerido: considerando las normas mínimas descritas en el numeral anterior.

Art.348.- Auditorios, gimnasios y otros locales de reunión. - Todos los locales destinados a gimnasios, auditorios y afines cumplirán con todo lo especificado en la Sección Séptima Capítulo IV referido a "Salas de espectáculos".

Art.349.- 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 especial cuidado las normas de protección contra incendios.

Art.350.- Áreas mínimas de recreación. - Los patios cubiertos y los espacios libres destinados a recreación cumplirán con las siguientes áreas mínimas:

- Preprimaria 1,50 m² x alumno

- Primaria y Secundaria 5,00 m² x alumno y en ningún caso será menor a 500 m².

Concentrados o dispersos en un máximo de dos cuerpos en proporción máxima frente- fondo 1:3

Además, contarán con galerías o espacios cubiertos situados a nivel de las aulas, para su uso cuando exista mal tiempo, con una superficie no menor de la décima parte de la superficie exigida de los patios.

Los locales para primaria y educación media, deberán contar como mínimo, con una superficie pavimentada de 15,00 por 30,00 m. destinada a una cancha múltiple, la cual podrá ser imputada a la superficie exigida del patio.

Cuando un establecimiento educativo atienda además a la sección preprimaria 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 Jardines de Infantes o primero y segundos grados, estarán situados únicamente en la Planta baja.

Art.351.- 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.

Art.352.- 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
PRE PRIMARIA	1 inodoro y 1 lavabo por cada 10 alumnos, serán instalados a escala de los niños y se relacionarán directamente con las aulas de clase.		
PRIMARIA	1 por cada 30 alumnos	1 por cada 30 alumnos	1 por cada 20 alumnas
Media	1 por cada 40 alumnos	1 por cada 40 alumnos	1 por cada 20 alumnas
1 lavabo por cada dos inodoros (pueden ser lavamanos colectivos)			
Se dotará de un bebedero higiénico por cada 100 alumnos (as)			

Art.353.- Construcciones con materiales combustibles. - Las edificaciones que se construyan con materiales combustibles no podrán tener más de una planta baja y un piso alto. Sus cielos rasos deberán revestirse con materiales incombustibles.

Art.354.- 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.

Art.355.- Servicio médico. - Toda edificación para educación deberá estar equipada de un local destinado a Servicio Médico de Emergencia para primeros auxilios

mínimo de 20 m² y un espacio adicional de 12 m² para servicio dental, y contendrá consultorio, sala de espera y ½ baño.

Art.356.- Bar estudiantil. - Por cada 180 alumnos se dispondrá de un local con área mínima de 12 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 m de las aulas y preferentemente vinculado a las áreas recreativas.

Art.357.- Conserjería. - La vivienda de conserje cumplirá con todo lo especificado en el Artículo 153 respecto a vivienda de un dormitorio de esta normativa.

Art.358.- Altura de edificación. - Las edificaciones de educación, no podrán tener más de Planta Baja y dos pisos altos, y su altura de entrepiso no será menor a 2.80m

Art.359.- Distancias entre bloques. -

Las distancias mínimas entre bloques, se regirán de acuerdo a la siguiente relación:

a. Para una sola planta: 4.50 m. libres

b. A partir del primer piso alto, la distancia se incrementará en 1,50 m. por cada piso adicional.

Art.360.- Muros. - Las aristas externas de intersección entre muros, deberán ser chaflanadas o redondeadas. Los muros estarán pintados o revestidos con materiales lavables, a una altura mínima de 1,50 m.

Art.361.- 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.

Art.362.- Elementos de madera. - Los elementos de madera accesibles a los alumnos, tendrá un perfecto acabado, de modo que sus partes serán inastillables.

Art.363.- Escaleras. - Además de lo especificado en el Capítulo y Sección referido a "Circulaciones" de la presente Normativa, cumplirán con las siguientes condiciones:

a) Sus tramos deben ser rectos, separados por descansos y provistos de pasamanos por sus dos lados.

b) El ancho mínimo útil será de 1,80 m. libres por cada 180 alumnos o fracción.

Cuando la cantidad de alumnos fuere superior, se aumentará el número de escaleras, según la proporción indicada.

c) El número de alumnos se calculará de acuerdo con la capacidad de las aulas a las que den servicio las escaleras.

d) Las escaleras a nivel de planta baja, comunicarán directamente a un patio, vestíbulo o pasillo.

e) Las puertas de salida, cuando comuniquen con escaleras, distarán de éstas, una longitud no menor a una vez y medio el ancho útil del tramo de escaleras y abrirán hacia el exterior.

f) En los establecimientos nocturnos, las escaleras deberán equiparse con luces de emergencia, independiente del alumbrado general.

g) Contarán con un máximo de 18 contrahuellas entre descansos.

h) Tendrán una huella no menor a 0,28 m. ni mayor de 0,34 m. y una contrahuella máxima de 0,16 m. para escuelas primarias y de 0,18 m. para secundarias.

i) Ninguna puerta de acceso a un local, podrá colocarse a más de 25,00 m. de distancia de la escalera que le dé servicio.

j) Las escaleras deberán construirse íntegramente con materiales contra incendio.

Art.364.- 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 1,80 m. libres.

En el desarrollo de los pasillos no podrán colocarse tramos pequeños de escaleras. Las circulaciones peatonales deberán ser cubiertas.

Art.365.- Aleros. - Las ventanas deberán tener protección para atenuar la influencia del sol. Los aleros de protección para las ventanas de los locales de enseñanza, serán de 0,90 m. como máximo.

Art.366.- 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.

Art.367.- Los niveles mínimos de iluminación en locales educativos se regirán por el siguiente cuadro:

TIPO DE LOCAL	NIVEL MÍNIMO DE LUMINACIÓN (LUX)
Corredores, estantes o anaqueles de biblioteca	70
Escaleras	100
Salas de reunión, de consulta o comunales	150
Aulas de clase, y de lectura; salas para exámenes; tarimas o plateas; laboratorios; mesas de lectura en bibliotecas; oficinas	300
Salas de dibujo o artes	450

Los establecimientos que funcionen en horas de la noche deberán garantizar una iluminación artificial suficiente para una correcta visibilidad. Las fuentes de luz estarán repartidas de forma que iluminen claramente el pizarrón, el área de pupitres y las circulaciones.

Art.368.- Ventilación. - Deberá asegurarse un sistema de ventilación cruzada. El área mínima de ventilación será equivalente al 40% del área de iluminación preferentemente en la parte superior y se abrirá fácilmente para la renovación del aire.

Art.369.- Volumen de aire por alumno. - Los locales de enseñanza deberán proveer el volumen de aire, no menor a 3,50 m³ por alumno.

Art.370.- Asoleamiento. - Los locales de enseñanza deberán tener la protección adecuada para evitar el asoleamiento directo durante las horas críticas, además de una adecuada orientación respecto del sol de acuerdo al tipo de actividad.

Art.371.- Visibilidad. - Los locales de clase deberán tener la forma y características tales que permitan a todos los alumnos tener la visibilidad adecuada del área donde se imparta la enseñanza.

Art.372.- 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.

Art.373.- Estacionamientos. - El número de puestos de estacionamientos para edificios de educación se calculará de acuerdo a lo especificado en los capítulos y artículos referente a estacionamientos.

SECCIÓN IV

EDIFICACIONES PARA ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS

Art.374.- Alcance. - Para los efectos de la presente Normativa, se considerarán edificios para espectáculos deportivos, todos aquellos que se destinen a estadios, plazas de toros, coliseos, polideportivos y otros de uso semejante.

Art.375.- Graderías. - Los graderíos cumplirán con las siguientes condiciones:

- a. La altura máxima será de 0,45 m.
- b. La profundidad mínima será de 0,70 m.
- c. Cuando se utilicen butacas sobre las gradas, sus condiciones se ajustarán a lo establecido en el Artículo 270 de la Sección Séptima, Capítulo IV referido a “Sala de espectáculos” de la presente Normativa.
- d. Cuando los graderíos fueren cubiertos, la altura libre mínima del piso del techo en la parte más baja, será de 2.80 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 Séptima, Capítulo IV, Art. 271, referido a “Visibilidad en Espectáculos”, de esta normativa.
- h. En caso de utilizar madera en los graderíos, esta 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.
- i. Cada tablón constituirá un solo elemento, sus extremos necesariamente deberán apoyarse en la estructura metálica exigida para estos casos. La separación entre dos tabloncillos consecutivos no podrá ser mayor 0,01 m. En caso de tabloncillos apareados, su separación no excederá de 0,05 m. En correspondencia con el apoyo del tablón y la estructura deberá existir una conexión de dos pernos enroscados.

Art.376.- Graderíos sobre terreno natural. - Los graderíos sobre terreno natural en desmante o terraplén deberán hallarse protegidos por trabajos de albañilería o por obras que eviten el desmoronamiento.

Art.377.- Circulaciones en el graderío. -

- a. Cada 60 asientos o butacas, como máximo existirá una escalera con ancho no menor a 1,20 m.
- 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.

Art.378.- 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.

Art.379.- 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 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 el Capítulo referente a accesibilidad al medio físico, de esta normativa.

Art.380.- 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 1.500 espectadores y tendrá como mínimo dos boleterías.

Art.381.- 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.

Art.382.- 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 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.

Art.383.- Protección contra incendios. - Todas las edificaciones comprendidas en esta Sección deberán construirse íntegramente con materiales incombustibles y se sujetarán a las disposiciones de "Protección Contra Incendios" de la presente Normativa y a las demás del Reglamento de Prevención Contra Incendios para Locales de Concentración de Público, del Cuerpo de Bomberos de Píllaro.

Art.384.- Estacionamientos. - El número de puestos de estacionamientos para edificios de espectáculos deportivos se calculará de acuerdo a lo especificado en el Capítulo de estacionamientos de la ordenanza.

SECCIÓN V

EDIFICACIONES PARA ALOJAMIENTO

Art.385.- 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.

Art.386.- 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

HOTELES:

- hotel
- hotel residencia
- hotel apartamento PENSIONES Y HOSTALES:
- Hostales
- Hostales Residencias
- Pensiones

HOSTERÍAS Y MOTELES:

- Hosterías
- Moteles

b. Establecimientos extra-hoteleros:

1. Apartamentos Turísticos
2. Campamentos de Turismo o Camping

Art.387.- Establecimientos hoteleros:

a. Hotel. - Es todo establecimientos que de modo profesional y habitual presta al público en general, servicios de alojamiento, comidas y bebidas, mediante precio y disponga de un mínimo de 30 habitaciones, estos pueden ser calificados como:

- Cinco estrellas: Gran lujo y lujo
- Cuatro estrellas: Primera superior y primera turistas Tres estrellas: Segunda
- Dos estrellas: Tercera
- Una estrella: Cuarta

b. Hotel Residencia. - Es todo establecimiento hotelero que preste, al público en general, servicios de alojamiento, debiendo ofrecer adicionalmente el servicio de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería, para tal efecto, pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un mínimo de 30 habitaciones.

c. Hotel apartamento (Apart Hotel) .- Es todo establecimiento que preste al público en general, alojamiento en apartamentos (considerando como mínimo una habitación independiente física y visualmente, un baño completo, área de cocina, comedor, y estar) con todos los servicios de un hotel, disponiendo además de muebles, enseres, útiles de cocina, vajilla, cristalería, mantelería, lencería, etc., para ser utilizados por los clientes, sin costo adicional alguno, dispondrán de cafetería y de un mínimo de 30 apartamentos.

d. Hostal. - Es todo establecimiento hotelero, que preste al público en general, servicios de alojamiento y alimentación y cuya capacidad no sea mayor de 29 ni menor de 12 habitaciones.

e. Hostal Residencia. - Es todo establecimiento hotelero que preste al público en general servicios de alojamiento debiendo ofrecer adicionalmente servicio de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería, para tal efecto, pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un máximo de 29 habitaciones y un mínimo de 12.

f. Pensión. - Es todo establecimiento hotelero, que presta al público en general, servicio de alojamiento y alimentación y cuya capacidad no sea mayor de 11 ni menor de 6 habitaciones.

g. Hostería. - Es todo establecimiento hotelero situado fuera de los núcleos urbanos, preferentemente en las proximidades de las carreteras, que estén dotados de jardines, zonas de recreación y deportes; en el que se presta servicios de alojamiento y alimentación, al público en general. Cuya capacidad no sea mayor de 29 y no menor de 12 habitaciones.

h. Motel. - Es todo establecimiento hotelero situado en zonas condicionadas por el Municipio de PÍLLARO y próximos a las carreteras, en el que preste servicio de alojamiento en habitaciones, con baño completo y entradas y garajes independientes desde el exterior. Con capacidad mínima de 6 habitaciones. Su uso de suelo estará condicionado al PUGS y a la Ordenanza de Moral y Buenas Costumbres.

Art.388.- Establecimientos extra-hoteleros:

a. Apartamentos Turísticos. - Son todos los establecimientos turísticos que de modo habitual presten servicio de alojamiento mediante precio. Entendiéndose que el alojamiento conlleva el uso y disfrute del apartamento, con su correspondiente mobiliario, equipo, instalaciones y servicios, sin que se presten los servicios de un hotel.

b. Campamentos de Turismo o Camping: Son aquellos terrenos debidamente delimitados y acondicionados para facilitar la vida al aire libre, en los que se

pernocta bajo tienda de campaña (carpa), sin que se presten los servicios de un hotel.

Art.389.- 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 4,00 m².

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 2,80 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.

Art.390.- Locales comerciales. - Podrán instalarse tiendas o locales comerciales en los vestíbulos o pasillos, siempre que se respeten las dimensiones mínimas establecidas para estas áreas sociales, no obstruya la circulación.

Art.391.- Bares. - Los bares instalados en establecimientos hoteleros, cualquiera que sea la categoría de éstos, deberán:

a. Estar aislados o insonorizados cuando en los mismos ofrezca a la clientela música de baile o concierto.

b. En los establecimientos de gran lujo, de lujo y primera categoría, en los que el bar debe ser independiente, este 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.

Art.392.- Comedores. - Los comedores tendrán ventilación al exterior, o en su defecto contarán con dispositivos para la renovación del aire.

Dispondrán en todo caso, de los servicios auxiliares adecuados. La comunicación con la cocina deberá permitir una circulación rápida con trayectos breves y funcionales.

El requerimiento de área para comedores dependerá de la categoría del establecimiento:

- a. Para los establecimientos hoteleros de gran lujo, de lujo se considerará un área mínima de 2,50 m2. por habitación.
- b. Para los de primera categoría, y turista 2,00 m2. por cada habitación.
- c. Para los de segunda categoría, 1,80 m2. por habitación.
- d. Para los de tercera categoría, 1,60 m2.
- e. Y para los de cuarta categoría, 1,10 m2. por habitación.

Art.393.- Cocina. - 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.

Art.394.- Salones de uso múltiple. - Los salones para grandes banquetes, actos sociales o convencionales estarán precedidos de un vestíbulo o área de recepción con guardarropas, baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres y al menos dos cabinas telefónicas, cerradas e insonorizadas.

La superficie de estos salones guardará relación con su capacidad, a razón de 1,20 m². por persona y no se computará en la exigida como mínima para las áreas sociales de uso general.

Art.395.- Servicios sanitarios. - Las paredes, suelos y techos estarán revestidos de material de fácil limpieza, cuya calidad guardará relación con la categoría del establecimiento.

En los establecimientos clasificados en las categorías de gran lujo, lujo, primera, superior y turista y segunda, los baños generales tanto de hombres como de mujeres, tendrán puerta de entrada independiente, con un pequeño vestíbulo o corredor antes de la puerta de ingreso a los mismos.

Deberán instalarse baterías sanitarias en todas las plantas en las que existan salones, comedores y otros lugares de reunión.

Art.396.- 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 los establecimientos clasificados en las categorías de 5, 4 y 3 estrellas, cualquiera que sea su grupo, los vestíbulos y áreas sociales, deberán estar cubiertos en una gran parte de su superficie, con alfombras, moquetas y otros sistemas de piso adecuado, de la calidad exigida para su categoría.

En el vestíbulo se encontrará, según la clasificación del establecimiento hotelero los siguientes servicios:

Para establecimientos hoteleros de gran lujo, de lujo, primera superior, turista y segunda categoría: se diferenciará la recepción de la conserjería y se ubicarán cabinas telefónicas, una por cada 40 habitaciones o fracción; también baterías sanitarias generales independientes para hombres y mujeres.

El resto de establecimientos hoteleros contarán con los siguientes servicios mínimos: recepción, teléfono público y servicios higiénicos independientes para hombres y mujeres.

Art.397.- Pasillos. - El ancho mínimo de pasillos en establecimientos hoteleros de gran lujo y lujo será de 2,10 m, en los de primera superior y turista será de 1,50 m. ; en los de segunda, tercer y cuarta categoría será de 1,20 m.

El ancho mínimo exigido en los pasillos podrá ser reducido en un 15% cuando sólo existan habitaciones a un solo lado de aquellos.

Art.398.- 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:

- En los establecimientos hoteleros de gran lujo el ancho mínimo deberá ser de 2,10 m. y en los de lujo el ancho mínimo 1,80 m.
- En los de primera categoría superior y turista, será de 1,50 m. mínimo.
- Para los de segunda y tercera y cuarta categoría se considerará como mínimo 1,20 m.

Además, cumplirán con los requisitos pertinentes estipulados en la Sección referidas a "Circulaciones y Protección contra Incendio" respectivamente, de esta normativa.

Art.399.- Elevadores. - Cumplirán con las normas que para cada tipo y categorías específicas se ha establecido, sin perjuicio de las disposiciones pertinentes en lo referido a "Ascensores o Elevadores", de esta normativa.

La instalación de elevadores dependerá de la clasificación del establecimiento:

- a. En los establecimientos hoteleros de gran lujo más de 200 habitaciones se contará con cuatro ascensores.
- b. En los establecimientos hoteleros de lujo con más de 100 habitaciones se contará con dos ascensores.
- c. Se instalarán los servicios de ascensor cuando los hoteles de primera categoría y turista cuenten con tres pisos altos un ascensor
- d. Se procederá igualmente en los establecimientos hoteleros de segunda, tercera y cuarta categoría con más de cuatro pisos altos un ascensor.

Art.400.- Dotación de agua. - El suministro de agua será como mínimo de 200 ,150 y 100 litros por persona al día en los establecimientos de gran lujo, lujo, primera categoría superior y turista y segundas categorías respectivamente, y de 75 litros en los demás. Se dispondrá de una reserva de agua que permita solventar este requerimiento.

Un 20% del citado suministro, será de agua caliente. La Obtención de agua caliente, a una temperatura mínima de 55º grados centígrados, deberá producirse de acuerdo a lo recomendado por la técnica moderna en el ramo.

Art.401.- Generador de emergencia. - En los establecimientos de gran lujo y de lujo, existirá una planta propia de fuerza eléctrica y energía capaz de dar servicio a todas y cada una de las dependencias; en los de primera superior y turista y segunda categoría, existirá también una planta de fuerza y energía eléctrica capaz de suministrar básicos a las áreas sociales, dichas áreas de máquinas y generador eléctrico deberán estar insonorizadas.

Art.402.- Tratamiento y eliminación de basuras. -La recolección y almacenamiento de basuras para posterior retirada por los servicios de carácter público, se realizará en forma que quede a salvo de la vista y exenta de olores.

Cuando no se realice este servicio con carácter público, habrá que contar con medios adecuados de recolección, transporte almacenamiento y disposición final mediante procedimientos eficaces garantizando en todo caso la desaparición de restos orgánicos y que no se contamine ni afecte al medio ambiente.

En ningún caso será menor a 2,00 m² con un lado mínimo de 1,00 m. El volumen de los contenedores que determinará el tamaño del sitio, se calculará a razón de 0.02 m³ por habitación.

Art.403.- Estacionamientos. - El número de puestos de estacionamientos para edificios de alojamiento se calculará de acuerdo a lo especificado en el Capítulo de estacionamientos de la ordenanza.

Condiciones específicas para edificaciones de alojamiento. - Las condiciones mínimas para hoteles, hostales, pensiones, moteles y otros establecimientos a fines 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 VI

SALAS DE ESPECTÁCULOS

Art.404.- Alcance. - Además de las normas señaladas en el presente Normativa, 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.

Art.405.- Permiso de funcionamiento. - Ninguna de las edificaciones señaladas en el Artículo anterior, podrán abrirse al público, antes de obtener el Permiso de Funcionamiento extendido por la Autoridad Municipal respectiva, previa inspección y aprobación de la obra y demás instalaciones.

Art.406.- Edificios existentes. - A partir de la vigencia de la presente Normativa, todos los edificios existentes deben sujetarse a las disposiciones aquí establecidas dentro del plazo que señale la Autoridad Municipal respectiva.

Art.407.- Categorías (por capacidad). - De acuerdo a su capacidad, las edificaciones se dividen en cuatro categorías:

a. Primera Categoría: Capacidad superior o igual a 1.000 espectadores, tendrán sus accesos principales a dos calles o espacios públicos de ancho no menor a 16,00 m.

b. Segunda Categoría: Capacidad entre 500 y 999 espectadores, tendrán un frente a una calle de ancho no menor a 14,00 m. y uno de sus costados con acceso directo a la calle.

c. Tercera Categoría: Capacidad entre 200 hasta 499 espectadores, los accesos principales podrán estar alejados de la calle o espacio público, siempre que se comunique a éstos por dos pasajes de ancho no menor a 6,00 m., con salidas en sus dos extremos.

d. Cuarta Categoría: Capacidad entre 50 y 199 espectadores.

Art.408.- Tipo de construcción. - Las edificaciones se construirán de acuerdo a lo establecido para las categorías I y II. Se permitirá el uso de la madera únicamente en el acabado del local: escenario, puertas y ventanas. Podrán construirse de acuerdo a la categoría III, no se ubicarán en pisos altos.

Art.409.- Altura libre. - La altura libre en cualquier punto del local, medida desde el nivel de piso hasta el cielo raso, será de tres 3,00 m. como mínimo.

Art.410.- Iluminación de seguridad. - A más de la necesaria iluminación conveniente para el funcionamiento del local, deberá proveerse a éste con un sistema independiente de iluminación de seguridad para todas las puertas, corredores o pasillos de las salidas de emergencia. Esta iluminación permanecerá en servicio todo el tiempo que dure el desarrollo del espectáculo o función.

Art.411.- Condiciones acústicas. - Los escenarios, vestidores bodegas, talleres, cuartos de máquina y casetas de proyección de salas de espectáculos, deberá aislarse del área destinada a los concurrentes, mediante elementos o materiales que impida la transmisión del ruido de las vibraciones.

Las salas destinadas a esta clase de espectáculos deberán garantizar la buena audición en todos sus sectores, utilizando en caso necesario placas acústicas que eviten el eco y la deformación del sonido.

En los cines es necesario un espacio de 0,90 m. de fondo mínimo entre la pantalla y los altavoces.

Art.412.- Cálculo de la isóptica.- La visibilidad se calculará usando el cálculo de isópticos, en base de una constante “k” que es el resultado de una diferencia de niveles entre el ojo de una persona y la parte superior de la cabeza del espectador situado en la fila inmediata inferior. Esta constante tendrá un valor mínimo de doce (12) centímetros.

Art.413.- Otros sistemas de trazo de isópticos.- Para el cálculo de la visibilidad podrán usarse cualquier otro sistema de trazo, siempre y cuando se demuestre que la visibilidad obtenida cumpla con todo lo especificado en esta Sección.

Art.414.- 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 mts. cuando éste se encuentre en posición sentado y de 1.70 mts. cuando los espectadores se encuentren de pie.

Art.415.- Cálculo de isoptica en locales de planta horizontal. - Para el cálculo de la Isóptica en locales donde el espectáculo se desarrolle en un plano horizontal, se preverá que el nivel de los ojos de los espectadores no sea inferior a ninguna fila, al del plano en que se efectúe el espectáculo y, el trazo de la Isóptica, se realizara después del punto extremo del proscenio, cancha, límite más cercano a los espectadores o del punto de visibilidad más crítico.

Art.416.- Cálculo de isópticos en cines. - Para los locales destinados a cines. El ángulo vertical formado por la visual del espectador y una línea normal a la pantalla en el centro de la misma, no podrá exceder a 30º y el trazo de la Isóptica se efectuará a partir del extremo inferior de la pantalla.

Art.417.- Puertas. - Las puertas cumplirán con las siguientes condiciones:

- a. Las puertas principales de acceso, comunicarán directamente con la calle o con pórticos, portales o arquerías abiertas a dichas calles y estarán a nivel de la acera a la que comunicarán sin interposición de gradas.
- b. Las puertas para los otros frentes tendrán un ancho mínimo equivalente a 2/3 del que resultare necesario para la calle o frente principal.
- c. Para los locales de primera categoría será indispensable la colocación de tres puertas en su frente principal como mínimo, y para los de segunda categoría, dos 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. El número mínimo de salidas que debe haber en cada piso o localidad se especifica en el siguiente cuadro:

Número de espectadores en cada piso	Número mínimo de salidas	Anch o mínimo
Entre 100 y 200	2	1.20 - 2.40
Entre 200 y 500	2	1.80- 3.60
Entre 500 y 1000	3	1.80- 3.60
Más de 1000*	4	1.80 - 3.60
Más una salida adicional de 1.20 metros como mínimo, por cada 200 espectadores más o fracción.		

Art.418.- Puertas de emergencia. - Las puertas de emergencia cumplirán las siguientes especificaciones:

- a. Toda sala de espectáculos deberá tener por lo menos dos puertas de escape o salidas de emergencia.
- b. Se las dispondrán en forma tal que absorban áreas iguales de asientos.
- c. No se dispondrán 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, su oposición con el simple empuje de los espectadores ejercido de adentro hacia afuera.
- h. Deberán permitir el desalojo del local en un máximo de 3 minutos.

Art.419.- 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.

Art.420.- Pasillos. - Los corredores de circulación se sujetarán a las siguientes especificaciones:

- a. Este ancho se calculará a razón de 1,20m. por cada 200 espectadores que tengan que circular o fracción.
- b. Prohíbese la construcción de gradas en los corredores, pasillos, vestíbulos. Cualquier diferencia de nivel se salvará por medio de planos inclinados de pendiente no mayor al 10% por ciento.
- c. No se permitirán los corredores que puedan originar corrientes encontradas de tránsito
- d. Prohíbese la colocación de kioscos, mostradores, mamparas o cualquier otro objeto o artefacto que entorpezca la fácil y rápida evacuación del local.
- e. Los corredores aumentarán su ancho en frente de los guardarropas de modo que no disminuya el ancho mínimo correspondiente.

Art.421.- Pasillos interiores. - Los pasillos interiores cumplirán con las siguientes condiciones:

- a. Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a los dos lados: 1,20 m.
- b. Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a un solo lado: 1,00 m.
- c. Podrán disponerse pasillos transversales, además del pasillo de distribución siempre y cuando aquellos se dirijan a las puertas de salida; su ancho mínimo estará determinado por la suma de los pasillos de ancho reglamentario que desemboquen en ellos hasta la puerta más próxima.
- d. No podrán existir salientes en los muros que den a los pasillos, hasta una altura no menor de 3,00 m., en relación al piso de los mismos.
- e. Los pasillos comunicarán directamente hacia la calle o espacios públicos comunicados con ellos.
- f. Regirán para este caso, todas las demás disposiciones de la presente Sección, que no se contrapongan con las aquí señaladas.

Art.422.- Escaleras. - Las escaleras de estas edificaciones, cumplirán con las siguientes condiciones:

- a. Se prohíbe el uso de la madera para la construcción de escaleras.
- b. Ninguna escalera de uso público, podrá tener un ancho menor a 1,50 m.

- c. La huella mínima será de 0,30 m. y la contrahuella máxima de 0,17 m.
- d. Cada tramo tendrá un máximo de 10 escalones y sus descansos una dimensión no menor al ancho 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 ancho fuere mayor a 3,60 m. tendrá adicionalmente un doble pasamanos central, que divida en ancho de las gradas o 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, cuando 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 anchuras de las circulaciones a las que den servicio.
- i. Las escaleras que presten servicio al 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 de espectáculos y pasajes.

Art.423.- Escenario. - El escenario estará separado totalmente de la sala y construido con materiales incombustibles, permitiéndose únicamente el uso de la madera para el terminado de piso y artefactos de tramoya.

El escenario tendrá una salida independiente a la del público, que lo comunique directamente a la calle.

La boca de todo escenario debe estar provista de telón incombustible.

Cumplirá además con todos los requerimientos técnicos, constructivos y de control moderno en cuanto se refiere a instalaciones eléctricas, electrónicas, de iluminación, de sonido, mecánicas, de circulación de aire, especial, telefónica, de agua, etc.

El foso donde se ubica la orquesta deberá tener un diseño especial que considere el área suficiente para la ubicación de músicos e instrumentos.

Art.424.- 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 vestidores, separados para hombres y mujeres.

Art.425.- Cabinas de proyección. - Las cabinas de proyección en los locales destinados a cines, cumplirán con las siguientes especificaciones:

- a. Tendrán un área mínima de 4,00 m². por cada proyector; y una altura mínima de 2,20 m.
- b. Se construirán con material incombustible y dotado interiormente con extintores de incendio.
- c. Tendrán una sola puerta de acceso de material incombustible y de cierre automático. Abrirá hacia afuera de la cabina y no podrá tener comunicación directa con la sala.
- d. Las aberturas de proyección irán provistas con cortinas metálicas de cierre automático.
- e. La ventilación se hará directamente al exterior de la sala.
- f. Las cabinas estarán dotadas en una caja para guardar películas, construidas con material incombustible y de cierre hermético.
- g. Cumplirán además con todos los requerimientos técnicos, constructivos y de control moderno en cuanto se refiere a instalaciones eléctricas, electrónicas, de iluminación, de sonido, mecánicas, de circulación de aire, especial, telefónica, de agua, etc.

Art.426.- Butacas. - En las salas de espectáculos 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 o 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 en el Art. 267, sección Séptima, Capítulo IV referido a "Visibilidad en espectáculos", de la presente Normativa.
- 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 los 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 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. Se reservará el 2% de la capacidad de las butacas de la sala de espectáculos para ubicar a discapacitados, en planta baja. En caso de adecuaciones se hará lo siguiente: será retirada de los extremos de dos filas consecutivas, la última butaca, obteniendo una plaza libre igual a 1,20 m. Allí se ubicará las sillas de ruedas, conservando los dos claros libres entre filas de asientos, anterior y posterior a la mencionada.

j. La reserva de espacio se realizará en forma alternada, evitando zona segregadas del público y la obstrucción de la salida.

Art.427.- Palcos y galerías. - Cada piso de palcos o galerías estará servido por escaleras independientes de los otros pisos. Estas escaleras tendrán un ancho no inferior a 1,50 m.

Art.428.- Taquillas. - Las taquillas para ventas de boletos, se localizarán en el vestíbulo exterior de la sala de espectáculos y no directamente en la calle. Deberá señalarse claramente su ubicación y no obstruirán la circulación del público.

El número de taquillas se calculará a razón de una por cada 500 personas o fracción, para cada tipo de localidad.

Art.429.- 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 100 personas o fracción.

b. Un inodoro y un lavamanos para mujeres, por cada 100 personas o fracción.

c. Para cada sección se instalará por lo menos un bebedero con agua potable, el mismo que se puede ubicará afuera de la unidad sanitaria.

d. Se preverá por lo menos una cabina de servicio sanitario para discapacitados, lo suficientemente amplia.

Art.430.- Locales en pisos altos. - Los locales destinados a teatros, cines, espectáculos o reuniones que contengan salas en un piso alto, deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

- a. Los vestíbulos, pasillos y las escaleras que conduzcan a la sala y demás locales, deberán ser independientes y aislados del resto de los locales en la planta baja y estarán contruidos todos los elementos con materiales incombustibles.
- b. Los locales localizados bajo el recinto ocupado por el teatro, no podrán destinarse al depósito o expendio de materiales inflamables.
- c. Las escaleras que accedan al vestíbulo principal, serán tramos rectos separados por descansos y tendrán un ancho no menor a 1,80 m.
- d. El máximo de escalones por tramo, será de 10; la altura de contrahuella no mayor a 0,17m. y el ancho de la huella no menor a 0,30 m., debiendo en todo caso mantenerse la relación $2ch + 1h = 0,64$ m. Explicación: ch= contrahuella; h= huella.

Art.431.- Talleres y habitaciones para empleados. - Los locales destinados a talleres y habitaciones para empleados tendrán accesos independientes de los del público y escenario.

Art.432.- Accesos de vehículo y de servicio. - Los accesos de vehículos y servicio de los locales, serán independientes de los que se prevean para el público.

Art.433.- Prevenciones contra incendio. - Los locales de reunión cumplirán con todas las disposiciones pertinentes referida a "Protecciones contra incendio" de la presente Normativa, a más de las que se especifican en la Ley y Reglamento.

Art.434.- Muros cortafuegos. - Las edificaciones comprendidas en esta Sección, deberán separarse totalmente de los edificios por medio de muros cortafuegos, desprovistos de vanos de comunicación.

Art.435.- Depósitos subterráneos. - Cuando el piso de un local no fuera incombustible, no podrá disponerse en el subsuelo, ningún depósito, maquinaria o instalación que pueda provocar incendio.

Art.436.- Estacionamientos. - El número de puestos de estacionamientos para edificios destinados a cultura se calculará de acuerdo a lo especificado en la sección de estacionamientos de la ordenanza.

Art.437.- Accesos de vehículos y de servicio. - Los accesos para los vehículos y servicio de los locales serán independientes de los que prevean para el público.

SECCIÓN VII

ESTACIONES DE SERVICIOS, GASOLINERAS Y DEPÓSITO DE COMBUSTIBLES

Art.438.- Objeto. - Los siguientes artículos de esta Sección a más de las pertinentes de la presente Normativa, regularan los procesos de planificación, construcción,

remodelación y funcionamiento de las edificaciones destinadas a la comercialización de derivados de petróleo situadas dentro del Cantón Píllaro.

Art.439.- Alcance. - Los establecimientos autorizados a operar en el país en el campo de la comercialización de derivados de petróleo, que tengan como objeto el almacenamiento, llenado, trasiego y envío o entrega a distribuidores, serán construidos y adecuados de conformidad con la correspondiente Legislación de Hidrocarburos, el Reglamento ambiental de operaciones hidrocarburíficas en el Ecuador vigentes y la presente normativa municipal.

Art.440.- Procedimiento. - Se desarrollará el siguiente procedimiento:

- a. Informe de compatibilidad (Cuadro de usos y sus Relaciones) y Factibilidad de implantación de uso de suelo.
- b. Aprobación de planos.
- c. Permiso de construcción
- d. Permiso de habitabilidad

Art.441.- Clasificación de los establecimientos. - Los establecimientos a que se refiere esta sección se clasifica de la siguiente manera:

- a. Gasolineras
- b. Estaciones de servicio
- c. Depósitos y surtidores privados

Art.442.- Definiciones

a. Gasolineras. - Establecimiento destinado para la venta al detal de gasolinas, diésel al público en general, suministrándolos 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:

- Lavado
- Engrasado
- Cambio de aceites
- Afinamiento de motores
- Alineación y balanceo

- Vulcanización al frío

- Venta de accesorios, productos y repuestos para vehículos. 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.

Art.443.- 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:

Gasolineras

- Frente mínimo del terreno: 30,00 m.
- Fondo mínimo del terreno: 30,00 m.
- Observancia: conforme a derecho de vía: Estaciones de servicio
- Frente mínimo del terreno: 30,00 m.
- Fondo mínimo del terreno: 40,00 m.
- 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:

Gasolineras

- Frente mínimo del terreno: 30,00 m.
- Área mínima del terreno: 800,00 m².

Estaciones de servicio:

- Frente mínimo del terreno: 30,00 m.
- Área mínima del terreno: 900,00 m².

Art.444.- 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 por el Departamento de Planificación Municipal.
- c. A 500,00 m. de radio de plantas envasadoras de gas y centros de acopio aprobados por el Municipio.
- d. A menos de 100,00 m. de estaciones o subestaciones eléctricas o líneas aéreas de transmisión de alta tensión.
- e. A una distancia no menor de 50,00 m., quebradas y rellenos.
- f. En los lugares donde las líneas de distribución para servicios particulares o de alumbrado público sean aéreas, estas deberán ser sustituidas por instalación subterránea hasta una distancia no menor a 20,00 m. de los límites de la gasolinera.
- g. En el Cantón Píllaro deberá existir una distancia mínima de 400,00 m. entre gasolineras.

Art.445.- 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 colectoras.
- b. En las áreas urbanas, los anchos de accesos y salidas no podrán ser menores a 6,00 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 m y máximo 15 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 3m 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 estos 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.

Art.446.- Características de los tanques de almacenamiento. - 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.

a. Las planchas de los tanques deberán tener un espesor mínimo de 4,00 mm para tanques de hasta 5.000 galones y de 6,00 mm para tanque entre 5 y 10.000 galones, serán enterrados a una profundidad mínima de 1,00 m., las excavaciones serán rellenadas con material inerte como arena.

b. 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.

c. 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.

d. No se permitirá la instalación de tanques bajo calzada, ni en los subsuelos de los edificios.

e. La distancia de los tanques a los linderos o propiedades vecinas debe ser de 6,00 m como mínimo y podrá ocupar los retiros reglamentarios. También debe retirarse 5,00 m. de toda clase de edificación propia del establecimiento.

f. 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.

g. 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.

h. 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).

Art.447.- 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 deber 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. Todos los surtidores estarán provistos de conexiones que permitan la descarga de la electricidad estática.
- d. 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.
- e. 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.

Art.448.- 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 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.

Art.449.- 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 super

- Amarillo: Diesel 1 y 2

Art.450.- Instalaciones mecánicas. - El diseño de las instalaciones mecánicas se lo realizará de acuerdo con las mejores prácticas de ingeniería en estricto cumplimiento de todas las regulaciones, normativa y normas establecidas por : American Petroleum Institute API. USA; Liquid Petroleum Transportation Bipine System ANSI B31.4 : Normativa ASME.

Sin embargo, como requisito mínimo se deberá cumplir la siguiente regulación: todas las tuberías y accesorios que formen parte de las instalaciones mecánicas que estén destinadas al transporte de combustible deberán ser de poliéster reforzado con fibra de vidrio.

Art.451.- Instalaciones eléctricas. - Las instalaciones eléctricas de las gasolineras y estaciones de servicios, deberán sujetarse a las siguientes normas.

a. La acometida eléctrica se hará de forma subterránea y arrancará desde un poste de la Empresa Eléctrica. En él se colocará un ducto metálico rígido con un diámetro

de 0,10 m. y tendrá una altura no menor a 6,40 m. desde el piso, debiendo tener en su parte superior un reversible metálico; y en su parte inferior un codo de radio largo del mismo material y diámetro que el ducto en mención.

b. El tablero de medidores será sólidamente puesto a tierra por medio de una varilla de cobre, y tendrá espacio para la instalación de dos medidores clase 20 para medición de activo y reactivo, así también para el transformador de desplazamiento.

c. Toda la tubería será rígido-metálica en acero galvanizado pesado, con cajas de pesa a prueba de: tiempo, gases, vapor y polvo (T.G.V.P.) y subterránea en el área de despacho de combustible. Antes de ingresar a la caja de conexiones eléctricas, tanto en los dispensadores, como en los surtidores de las bombas, se usarán sellos a prueba de explosión para evitar el paso de gases o de llamas al interior de la caja antes mencionada.

d. Queda prohibido cualquier tipo de instalación temporal o improvisada.

e. Los cables eléctricos utilizados serán de doble aislamiento 600 V en los circuitos que llegan en el área de despacho de combustible y de descarga de tanqueros.

f. Todo sistema eléctrico, incluyendo tapa y puertas de breackers, toma corriente, switches, interruptores y elementos afines se ubicarán a una distancia mínima de 5,00 m. de descarga de ventilación, bocas de llenado e islas de surtidores.

g. El interruptor principal se instalará en la parte posterior del edificio, protegido por un panel de hierro.

h. Cada motor trasiego y surtidor tendrá circuito independiente con tubería rígida de acero galvanizado.

i. Los equipos eléctricos deben operar a una temperatura inferior al punto de inflamación de vapores que pudiera existir en la atmósfera.

j. Las lámparas utilizadas para la iluminación de las islas de surtidores y los anuncios publicitarios iluminados estarán a un mínimo de 3 metros de distancia de los tubos de ventilación y bocas de llenado.

k. Además, todas las instalaciones eléctricas deberán cumplir con las normas de EEASA, del National Electric CODE (USA) y American Petroleum Institute API (USA).

l. En los lugares donde las líneas de distribución para servicios particulares o de alumbrado público sean aéreas deberán ser éstas sustituidas por instalación subterránea hasta una distancia no menor de 20,00 m. de los límites de la gasolinera o estación de servicio.

Art.452.- 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 en general con acceso directo desde el exterior, que deberá contener mínimo:

- i. Un inodoro, un urinario y un lavamanos, para hombres;
- ii. Un inodoro, un lavamanos para mujeres.
- iii. Las baterías sanitarias deberán cumplir con las condiciones de accesos y dimensiones mínimas para el uso de discapacitados.

b. Servicios Higiénicos para empleados

- i. Un inodoro, un urinario, un lavamanos y ducha con agua caliente y vestidor con cancelles.

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 deber 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.

Art.453.- 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.

Art.454.- Protección Ambiental. - Informe favorable del técnico o sección encargada de Ambiente en el GAD Municipal, quien revisará que el proyecto cumpla al menos con:

- 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 sedimentadoras 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.

Art.455.- De las normas de seguridad. - Las estaciones de servicio y gasolineras cumplirán con las normas de “Protección contra Incendio”, de la presente Normativa, y se sujetarán a las disposiciones que a continuación se detallan:

a. Los tanques deberán tener una etiqueta de identificación conteniendo:

- Fecha de construcción
- Constructor
- Espesor de la plancha
- 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, debiendo además notificar al Departamento de Higiene.

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, deben 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.
- q. Deberá suministrar un caudal mínimo de 1.000 litros por minuto y una presión mínima de 1,5 bares. Si el hidrante no se puede abastecer de la red local, se deberá disponer de una cisterna con un depósito de reserva para incendios, que contará con una bomba de impulsión que se pondrá en marcha automáticamente al conectarse una manguera, suministrará un caudal establecido anteriormente y con una duración de 30 minutos.
- r. Estarán dotados como mínimo de 3 extintores.

Art.456.- Depósitos de distribución de GLP (gas licuado de petróleo). -

- a. Contarán con las instalaciones eléctricas estrictamente necesarias y a prueba de explosión.
- b. 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.
- c. Estarán dotados como mínimo de 3 extintores de polvo químico de 5 Kg. de capacidad cada uno.

d. Estos locales serán contruidos con materiales incombustibles. Los pisos serán completamente horizontales, de materiales no absorbentes y no deberán comunicarse con desagües, alcantarillas, y otros.

e. El área mínima para el funcionamiento de un depósito de distribución de GLP será de 20 m² y una altura mínima de 2,80 m.

Art.457.- Centros de acopio de GLP (gas licuado de petróleo). - Se considera para la presente normativa 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 contruidos 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 está 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. El área mínima para el funcionamiento de un centro de acopio será de 2000 m².

Art.458.- 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.

g. En el caso de tanques subterráneos, éstos deben colocarse a nivel, sobre una fundición de tierra firma y rodeados de tierra o arena firmemente apisonada.

h. Se fijarán a su base para garantizar su estabilidad y seguridad, permitiendo la libre dilatación sin causar excesiva concentración de esfuerzos.

i. Estarán apoyados por lo menos en dos puntos, debiendo protegerse las áreas de contacto de la corrosión.

j. 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 sus contornos.

k. Contarán con una adecuada conexión a tierra por las descargas de electricidad estática.

l. Serán de color blanco para evitar la corrosión y proporcionar una protección reflectora del calor.

m. Todo tanque estará provisto de dos medidores de nivel de líquido con sistemas diferentes e independientes, válvulas de seguridad, manómetros y termómetros.

n. Deberán tener junto a la salida un regulador de presión que permita controlar que la presión en la línea no sobrepase de 1.5 Kg/cm².

o. 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 $\frac{1}{4}$ 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 540°C 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. Se recomienda utilizar la mínima cantidad posible de empates y conexiones para evitar el riesgo de escapes.

g. 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.

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

SECCIÓN VIII

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

Art.459.- Alcance. - Los establecimientos destinados al mantenimiento y reparación de automotores o de uso mixto, cumplirán con todas las disposiciones contenidas en esta Sección, a más de las normas generales que les sean pertinentes, contenidas en esta Normativa.

Art.460.- Clasificación. - Los establecimientos a que se refiere el Artículo anterior, se clasifican de la siguiente manera, para efectos de aplicación de las normas contenidas en esta Sección.

A. Taller automotriz

B. Mecánica automotriz liviana

C. Mecánica automotriz semi pesada

D. Mecánica automotriz pesada

E. Mecánica en general

F. Vulcanizadores

G. Lavadoras

H. Lubricadoras

Art.461.- Definiciones. - Bajo las siguientes definiciones se clasifican los establecimientos de mantenimiento y reparación de automotores

A. Taller automotriz. - Se denomina taller automotriz a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas.

B. Mecánica automotriz. - liviana Se denomina mecánica automotriz liviana, a los establecimientos dedicados a la reparación y 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, excavadores, 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, reencauchaje, 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 tienen 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.

Art.462.- Localización. - La localización de mecánicas automotrices, mecánicas en general, vulcanizadoras, lavadoras y lubricadoras; se sujetará a las siguientes condiciones, además de las señaladas en la ordenanza de uso de suelo constantes en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

En ningún caso se podrá utilizar el espacio público, para actividades vinculadas con mecánicas, lubricadoras, lavadoras, cambios de aceite y similares

No podrán instalarse a menos de 100 m. de centros asistenciales, escuelas, colegios, iglesias, mercados y edificios públicos, medidos desde el punto más desfavorable.

Art.463.- Normas Específicas. -

a. Capacidad de atención: Los índices mínimos de cálculo serán los siguientes:

- Lavadoras: > a 75 m² de área útil del local
- Lubricadoras: > a 75 m² del área útil del local
- Mecánica automotriz liviana. - 20 m² por vehículo
- Mecánica automotriz semipesado 30 m² por vehículo
- Mecánica automotriz pesada 50 m² por vehículo
- Taller automotriz 75 m² de área útil del local

b. Las áreas mínimas para locales destinados a cambios de aceite y vulcanizadoras serán:

- Cambios de aceite 50 m2 de área útil del local
- Vulcanizadora artesanal 30 m2 de área útil del local
- Vulcanizadora industrial > a 50 m2 de área útil del local

Art.464.- Normas mínimas de construcción. - Los establecimientos destinados a mecánicas, vulcanizadoras, lavadoras y lubricadoras, cumplirán con las siguientes normas mínimas:

a. Materiales. - Serán enteramente contruidos 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 agua 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 separadoras 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 con una altura no menor de 3.00 m, ni mayor de 4,50 m en las áreas de lavado.

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 2,60 m.

Art.465.- Servicios sanitarios. - Todos los establecimientos, estarán equipados con servicios sanitarios y vestidores con cancelas para los empleados.

El número de piezas sanitarias estará de acuerdo a la siguiente relación:

a. Hasta 500,00 m2. De área de total de trabajo: un inodoro, un urinario, un lavamanos y una ducha.

b. Por cada 500,00 m2., en exceso se sumará el número de piezas, indicado en el inciso anterior.

Art.466.- Adecuación o reubicación de establecimientos. - Los establecimientos que funcionan actualmente y no cumplan con las normas de esta Sección, tendrán (tres) años de plazo, para su adecuación o reubicación al término del cual, la Autoridad Municipal, previa inspección ratificará su funcionamiento o procederá a aplicar las disposiciones pertinentes.

Art.467.- Protección contra incendio. - Los establecimientos indicados en esta Sección, se construirán con materiales contra incendio, se aislarán de las propiedades colindantes con muros cortafuegos en toda su extensión a menos que no existan edificaciones a una distancia no menor de (6.00m) seis metros.

SECCIÓN IX

FERIAS CON APARATOS MECÁNICOS

Art.468.- Alcance. - Las ferias permanentes o itinerantes que cuenten con aparatos mecánicos en sus servicios o instalaciones, deberán cumplir con todas las disposiciones contenidas en esta Sección, para que se le otorgue el permiso de funcionamiento por parte del GAD Municipal, disposiciones que serán revisada a través del área de Gestión de Riesgos del GAD Municipal, quien emitirá informe previo a la autorización.

Art.469.- 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.

Art.470.- Servicios sanitarios. - Las ferias con aparatos mecánicos, constarán con los servicios sanitarios móviles, que, para cada caso en particular, exija la Autoridad Municipal respectiva.

Art.471.- Primeros auxilios. - Las ferias con aparatos mecánicos, estarán equipadas con servicios de Primeros Auxilios, localizados en un sitio de fácil acceso y con señales visibles, a una distancia no menor 20,00 m.

Art.472.- Protección contra incendio. - Las Ferias con aparatos mecánicos, cumplirán con los requerimientos y disposiciones pertinentes de la sección "Protecciones contra incendio" de la presente Normativa, a más de las que exija en cada caso el Cuerpo de Bomberos de Píllaro.

SECCIÓN X

EDIFICIOS DESTINADOS AL CULTO

Art.473.- Alcance. - Las edificaciones destinadas al culto, a más de las normas de esta Sección, cumplirán todas las disposiciones especificadas en la sección referido a “Sala de espectáculos” de la presente Normativa, que les sean aplicables.

Art.474.- Área de la sala. - El área de la sala de estos locales, se calculará a razón de dos asistentes por metro cuadrado.

Art.475.- Volumen de aire. - El volumen total mínimo de la sala, se calculará a razón de 1,50 m3. de aire por asistente.

Art.476.- Altura libre mínima. - La altura mínima en cualquier punto de la sala, medida desde el nivel del piso al cielo razón, no será menor a 3,00 m. libres.

Art.477.- 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.

SECCIÓN XI

PISCINAS

Art.478.- Alcance. - La construcción y modificación de piscinas públicas, semipúblicas se regirán por las normas de esta Sección, y por todas las disposiciones pertinentes que contempla el “Reglamento de Piscinas” del Ministerio de Salud Pública.

Art.479.- Definiciones:

a. 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: son aquellas en las cuales se permite el acceso del público en general.

c. Piscinas semipúblicas: Son aquellas en las cuales se pertenecen a hoteles, clubes, comunidades de diversa índole, dedicadas a uso exclusivo de los socios, huéspedes o miembros.

d. Límite de Carga: Como límite de carga de una piscina, se entiende el número máximo de personas que, al mismo tiempo, pueden entrar a la piscina y estar en sus alrededores.

Art.480.- Equipamiento básico. - Los locales en donde funcionen piscinas públicas o semipúblicas, deberán estar dotados de:

- a. Vestuarios con guardarropas
- b. Duchas para mujeres y hombres
- c. Batería sanitaria

Art.481.- Equipo de emergencia. - Toda piscina deberá contar con el siguiente equipo de emergencia:

- a. Cuerdas y flotadores
- b. Botiquín y equipo de primeros auxilios
- c. Varapalos de madera de una longitud igual a la mitad del ancho de la piscina.

Art.482.- Equipo de limpieza. - Las piscinas dispondrán de un suficiente número de grifos para mangueras, con suficiente presión y bien ubicados para lavar diariamente corredores, vestuarios, servicios y otros.

Art.483.- Piscinas infantiles. - Toda piscina pública o semipública, tendrá piscina con condiciones de construcción, funcionamiento e higiénicas, de acuerdo con la norma dedicados al uso exclusivo de menores de 10 años.

Art.484.- 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 pendiente máxima del 2%.

Art.485.- Piscinas al aire libre. - En las piscinas al aire libre deberá evitarse el desarrollo de algas e impurezas orgánicas, mediante el tratamiento con sulfato de cobre en una proporción de 0,12 y 0,24 ppm.

Art.486.- Vestuarios. - Los vestuarios serán separados para hombres y mujeres, bien ventilados y mantenidos en buenas condiciones higiénicas. Los pisos serán pavimentados con materiales antideslizantes en seco y mojado y con suficiente declive hacia los desagües.

Las paredes estarán revestidas de material liso e impermeable y los tabiques de separación, terminarán 0,20 m. antes del suelo.

Los vestuarios estarán provistos de cancelas individuales con llave, cuyo número corresponderá al número de bañistas que permita la piscina en su carga máxima.

Art.487.- Servicios sanitarios. - Los servicios sanitarios estarán localizados cerca a los vestuarios y los bañistas tendrán que pasar obligatoriamente por las duchas y lava pies, antes de reingresar a la piscina. Existirán servicios sanitarios separados para bañistas y espectadores y en ambos casos, separados para hombres y mujeres.

El número de piezas sanitarias deberá guardar las siguientes proporciones mínimas:

	Nº de piezas sanitarias	
	Hombres	Mujeres
1 inodoro por cada	30	30
1 lavamanos por cada	30	30
1 Ducha por cada	30	30
1 urinario por cada	20	

Art.488.- Circulación perimetral. - Rodeando a la piscina y lava pies, se construirá un pasillo de 1,20 m. de ancho con un declive de 2% en el sentido contrario al de la piscina, con superficie áspera o antideslizante.

Art.489.- Capacidad. - La capacidad máxima de una piscina será calculada teniendo en cuenta la cantidad de personas que simultáneamente hacen uso de la misma.

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

Art.490.- Carga máxima. - La carga máxima de una piscina no podrá ser mayor a una persona por cada 3.0 m² de piscina. No deberá tomarse en cuenta el área de piscina que es utilizada por los trampolines, la misma que corresponderá aproximadamente a un área de 3,00 m. de radio, teniendo como centro el extremo de tablón o plataforma de lanzamientos.

Art.491.- Profundidad. - La profundidad de una piscina podrá variar entre 0,90 y 1,50 metros en la parte más baja de 1,80 a 3,60 m. en la profunda. Entre el 80% y 90% del área total de una piscina, deberá tener una profundidad menor a 1,50 m. La parte profunda deberá extenderse por lo menos de 3,00 a 3,50 m. más atrás del extremo del trampolín.

Art.492.- Pendientes del fondo. - Los declives del fondo de la piscina serán uniformes, no se permiten cambios bruscos de pendiente, admitiéndose declives del 5 y 6%.

Art.493.- Escaleras. - En una de las esquinas, deberá construirse una escalera, la que puede estar de tubo cromado o galvanizado de 1 ½ pulgadas. Se recomienda la construcción de peldaños empotrados en las paredes.

En ningún caso la distancia entre dos escaleras contiguas, será mayor de 20,00 m.

Art.494.- Entrada de agua. - Las piscinas deberán tener cuatro entradas de agua, localizadas en la parte menos profunda de la piscina y su dimensión no podrá ser inferior a 75 mm. de diámetro.

Art.495.- Evacuación de agua. - La canalización para el escurrimiento del agua, estará dimensionada de modo que permita su vaciamiento en cuatro horas, estas salidas estarán localizadas en la parte más profunda de la piscina. En todo caso, su diámetro no podrá ser inferior a 100 mm.

Art.496.- Trampolines. - La estructura para los trampolines, será construida en concreto y deberá satisfacer las exigencias de resistencia y funcionalidad, Se recomienda un mínimo de 3,50 m. de distancia entre el extremo del trampolín y el cerco de la piscina. La elevación del trampolín variará en relación a la profundidad de la piscina.

Elevación de la plataforma (en metros) Profundidad de la piscina (en metros)

0.30	1.80
0.90	2.40
1.50	2.70
2.10	3.30
3.00	3.60

Las alturas y profundidades mencionadas se medirán desde la superficie del agua. El extremo de los trampolines o plataformas deberá sobresalir 0,75 m. del trampolín o plataforma inmediata inferior.

Por encima de los trampolines o plataformas deberá existir un espacio libre no inferior a 4,00 m. Las plataformas deberán estar protegidas por una baranda en sus partes laterales y posteriores.

No se permite la construcción de trampolines, con alturas superiores a los tres metros en las piscinas públicas, salvo que estén diseñadas para competencia.

Art.497.- Materiales y acabados.- Las piscinas se construirán de hormigón o de otro material impermeable y resistente ; las paredes serán verticales y el fondo serán completamente impermeabilizados, deberán ser resistentes a la acción de química de las sustancias que pueda contener el agua o las que se utilizan para la limpieza , los mismos no deberán presentar grietas ni hendiduras ; el revestimiento o enlucido de las piscinas deberán presentar una superficie pulida de fácil limpieza de color claro con todas las esquinas redondeadas, con un radio mínimo de 0,10 m.

Art.498.- Iluminación artificial. - La iluminación artificial de las piscinas, deberá observar las siguientes condiciones:

- a. Uniforme, con una equivalencia de 120 a 200 luxes
- b. Difusa, para eliminar los puntos intensos de luz
- c. Cuando se trata de iluminación subacuática se deberá observar una intensidad de iluminación comprendida entre 14 y 28 vatios por cada metro cuadrado de piscina.

Art.499.- Purificación de agua. - Puede realizarse mediante filtración lenta o rápida, para piscinas grandes o pequeñas y deberán estar equipadas con indicadores de carga y reguladores de vaciado. Cuando los análisis lo determinen, la filtración debe estar precedida de un proceso de coagulación.

Art.500.- Recirculación del volumen de agua. - Las piscinas deberán contar con maquinaria y equipos que permitan una recirculación del volumen de agua.

Art.501.- Facilidades para discapacitados. - Se debe facilitar el acceso y uso de las instalaciones públicas a discapacitados, considerándose los siguientes aspectos:

- a. Facilidad de acceso mediante rampas de pendiente no mayor al 10%
- b. Puertas y pasillos adecuados al tránsito en silla de ruedas, con anchos mínimos de 1,00 m.
- c. Vestuarios y baños adecuados con las siguientes dimensiones:
 - Vestuarios: 2,00 m. x 2,00 m.
- d. Acceso a la piscina a través de escalones, tobogán o plano inclinado.

Art.502.- Vivienda de conserje. - Todas las piscinas públicas y semipúblicas, preverán una vivienda para conserje.

SECCIÓN XII

ESTACIONAMIENTOS

Art.503.- Alcance. - Las disposiciones de esta Sección y las demás pertinentes del presente Normativa, afectarán a todo tipo de edificación, en que existan o se destinen uno o más sitios para el estacionamiento público o privado de vehículos.

Art.504.- Clasificación de estacionamientos según tipo de vehículos. - Los estacionamientos vehiculares deberán considerarse como parte de la vialidad, ya sea que este se encuentre en la calle, dentro o fuera del carril de circulación o dentro de los predios o edificaciones.

Los estacionamientos públicos se clasifican para efectos de su diseño, localización y según el tipo de vehículos en los siguientes grupos:

- a. Estacionamientos para vehículos menores como motocicletas y bicicletas
- b. Estacionamientos para vehículos livianos: automóviles, jeeps, camionetas.
- c. Estacionamientos para vehículos de transporte público y de carga liviana: buses, busetas y camiones rígidos de 2 y 3 ejes.
- d. Estacionamientos de vehículos de carga pesada destinados a combinaciones de camión, remolque o tractocamión con semi remolque o remolque.
- e. Los sistemas de estacionamientos de vehículos pueden diseñarse principalmente de la siguiente forma.
- f. Estacionamientos dentro del lote para la vivienda
- g. Estacionamientos en la vía pública
- h. Estacionamientos en espacios específicos (en playa o edificios)

Art.505.- Estacionamientos en la vía pública. - Los estacionamientos localizados en la vía pública se regirán conforme a los lineamientos establecidos sobre las características geométricas de los diferentes tipos de vías de la presente normativa.

Los estacionamientos pueden diseñarse en cordón o en batería.

Art.506.- Estacionamientos en sitios específicos. - En bahía: el área de estacionamiento debe estar estrictamente delimitada y señalizada. La delimitación de las bahías no debe interrumpir los cruces peatonales, las rampas para personas con discapacidad o movilidad reducida, el acceso a predios privados o a la disposición del mobiliario urbano y la arborización.

Deben continuar con el mismo diseño y material de la acera, como mínimo 0,10 m por debajo del nivel de esta y con una pendiente máxima del 3% hacia la vía.

Los estacionamientos no deben interrumpir la circulación de la acera al paso cebra y de esta a la otra acera.

En los accesos en que se cree una isla para separar la zona de parqueo de la vía, esta debe tener un ancho mínimo de 2,50 m.

Art.507.- 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 estos. 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

Art.508.- Entradas y salidas. - Los estacionamientos públicos deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Art.509.- 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.

a. Número de Carriles: Los carriles para entradas o salidas de vehículos, serán 2 cuando el estacionamiento albergue a más de 40 puestos.

b. 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.

c. 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. Esta será lo suficiente visible para los peatones que indique el instante de salida de los vehículos.

d. Las características de esta señal de alarma-luz, serán determinadas por la Dirección de Tránsito, que verificará su localización y funcionamiento.

e. No podrá destinarse a accesos de estacionamientos más del 40% del frente del lote.

f. Uso de retiros: Los retiros hacia la vía pública y pasajes no podrán ocuparse en los siguientes casos:

- A nivel de Planta Baja, con espacios de estacionamientos cubiertos ni rampas de entrada y salida de vehículos, permitiéndose la utilización de rampas en el retiro, solamente en casos excepcionales, cuando la dimensión del terreno lo justifique y bajo autorización expresa del Departamento de Planificación Municipal.
- A nivel de subsuelo, con espacios de estacionamientos ni circulares de vehículos en los retiros con frente a las vías principales de la ciudad. Sólo podrá utilizarse en casos excepcionales debidamente autorizados por el Departamento de Planificación Municipal.

Art.510.- Circulaciones para vehículos. - Las rampas, fachadas, elementos estructurales, colindancias de los establecimientos, deberán protegerse con dispositivos capaces de resistir posibles impactos de vehículos.

Art.511.- Circulaciones vehiculares. - Los estacionamientos deberán tener sus circulaciones vehiculares independientes de las peatonales.

- Las rampas tendrán una pendiente máxima del 15%, con tratamiento de piso antideslizante 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 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.
- Dimensiones para rampas helicoidales. -
- Radio de giro mínimo al eje de la rampa (del carril interior) 7,50 m. Ancho mínimo del carril interior 3,50 m.
- Ancho mínimo del carril exterior 3,20 m. Sobre elevación máxima: 0,1 m/m
- Altura mínima de guarniciones centrales y laterales 0,15 m.
- Anchura mínima de aceras laterales: 0,30 m en recta y 0,50 m en curvas

- En rampas helicoidales, una a lado de la otra, la rampa exterior se deberá destinar para subir y la interior para bajar. La rotación de los vehículos es conveniente que se efectúe contrario al movimiento de las manecillas del reloj

Art.512.- Protecciones en los puestos. - Los puestos de estacionamientos públicos deberán disponer de topes de 0,15 m de alto, separados 0,80 m del límite del mismo. Los puestos de estacionamiento contarán con topes de 0,15 m de alto, a una distancia mínima de 1,20 m. cuando existan antepechos o muros frontales.

Art.513.- Circulaciones peatonales. - En los edificios para estacionamientos, los usuarios una vez que abandonan los vehículos, se convierten en peatones y utilizarán escaleras o ascensores los mismos que deberán cumplir las especificaciones relacionadas a ascensores y escaleras de esta normativa, cuando el edificio tenga más de tres plantas incluyendo la planta baja.

Art.514.- 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.

Art.515.- Caseta de control. - En los establecimientos habrá una caseta de control, junto al área de espera para el público, con una superficie mínima de 3,00 m². área en la que deberá incorporarse un ½ baño.

Art.516.- Altura libre mínima. - Las construcciones para estacionamientos, tendrán una altura libre mínima de 2,30 m. medidos desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento de mayor descuelgue.

Art.517.- Dimensiones mínimas para puestos de estacionamientos. - Las dimensiones y área mínimas requeridas para puestos de estacionamientos, se regirán según la forma de colocación de los mismos.

SECCIÓN XIII

NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN NEC

Art.518.- Norma Ecuatoriana de la Construcción. - Para el diseño sísmo resistente y de instalaciones de las edificaciones se aplicarán las normas ecuatorianas de la construcción que se detallan a continuación:

1) NEC-SE-CG: Cargas (no sísmicas)

2) NEC-SE-DS: Peligro Sísmico, diseño sísmo resistente parte 1

3) NEC-SE-DS: Peligro Sísmico, diseño sísmo resistente parte 2

- 4) NEC-SE-DS: Peligro Sísmico, diseño sísmo resistente parte 3
- 5) NEC-SE-DS: Peligro Sísmico, diseño sísmo resistente parte 4
- 6) NEC-SE-RE: Riesgo Sísmico, Evaluación, Rehabilitación de Estructuras
- 7) NEC-SE-GC: Geotécnia y Cimentaciones
- 8) NEC-SE-HM: Estructuras de Hormigón Armado
- 9) NEC-SE-AC: Estructuras de Acero
- 10) NEC-SE-MP: Mampostería Estructural
- 11) NEC-SE-MD: Estructuras de Madera
- 12) NEC-SE-VIVIENDA: Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5m parte 1
- 13) NEC-SE-VIVIENDA: Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5m parte 2
- 14) NEC-SE-VIVIENDA: Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5m parte 3
- 15) NEC-SE-VIVIENDA: Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5m parte 4
- 16) NEC-HS-VIDRIO: Vidrio
- 17) NEC-HS-CI: Contra Incendios
- 18) NEC-HS-AU: Accesibilidad Universal
- 19) NEC-HS-EE: Eficiencia Energética
- 20) NEC-HS-CL: Climatización
- 21) NEC-HS-ER: Energías Renovables
- 22) NEC-SB-IE: Instalaciones Eléctricas
- 23) NEC-SB-TE: Infraestructura Civil Común de Telecomunicaciones

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su posterior publicación en la Gaceta Oficial del GAD Municipal y dominio WEB institucional.

SEGUNDA. - La realización de estudios y ejecución de toda obra pública, referida a vialidad, infraestructura de servicios de agua potable, alcantarillado y construcción de todo tipo de equipamientos, se ajustarán a las prioridades estratégicas del desarrollo, definidas en el PDOT y en el PUGS.

TERCERA. - Los trámites ingresados en fecha anterior a la publicación de la presente ordenanza, podrán ser despachados en base a la presente ordenanza o en la forma que más convenga al usuario, es decir con la norma anterior.

CUARTA. - Los fondos de garantía no reclamados hasta el plazo de tres años anteriores a la aprobación de la presente ordenanza, serán ejecutados por la Dirección Financiera. En general, todo fondo de garantía que no sea solicitada su devolución en un plazo máximo de tres años desde su emisión, serán ejecutados por la Dirección Financiera.

QUINTA. - A través de la presente ordenanza se aprueban los instrumentos técnicos de planificación del PDOT 2023 - 2027 y PUGS 2020 -2032.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - La Dirección de Planificación en el plazo de 180 días de aprobada la ordenanza, homologará los formatos institucionales para: formulación de proyectos, planes operativos anuales (POA), planificación mensual o semanal, informes mensuales de actividades e informes semestrales y anuales de gestión, este último debe estar en concordancia con los parámetros para la rendición de cuentas del Ejecutivo.

SEGUNDA. - En el plazo de 3 años de aprobada la presente ordenanza el GAD municipal actualizará el plan vial y de movilidad urbana, para determinar la propuesta de apertura de nuevas vías y las etapas de incorporación de esta, tomando como referencia la propuesta del PUGS.

TERCERA. - Los usos de suelo prohibidos y restringidos en la zonificación de uso y ocupación del suelo PUGS, que se encuentren asentados en el territorio y en funcionamiento a la fecha de publicación de la presente ordenanza podrán continuar con su actividad y el GAD Municipal emitirá el uso de suelo correspondiente.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA. - Deróguese total y expresamente LA REFORMA A LA ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL ESTUDIO PARA LA ELABORACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SANTIAGO DE PÍLLARO 2020-2032”, publicada en el Registro Oficial con fecha 28 de diciembre del 2022, bajo el número No. 683 de Edición Especial y LA SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL ESTUDIO PARA LA ELABORACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SANTIAGO DE PÍLLARO 2020-2032, publicada en el Registro oficial con fecha 12 de octubre del 2023, bajo el número No. 1069 de Edición Especial; y, toda ordenanza, reglamento o normativa que se contraponga a los contenidos de la presente Ordenanza.

Dada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santiago de Píllaro, a los veintisiete días del mes de marzo del año dos mil veinticinco.



Firmado electrónicamente por:
ABRAHAM ISRAEL
CHICAIZA TOAPANTA

Abg. Abraham Israel Chicaiza Toapanta
Alcalde de Santiago de Píllaro



Firmado electrónicamente por:
DAVID ISAAC SORIA
RIPALDA

Abg. David Isaac Soria Ripalda
Secretario del Concejo Municipal

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Certifico: Que la **ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SANTIAGO DE PÍLLARO**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Santiago de Píllaro, en Sesiones Ordinarias de los días martes 05 de noviembre del 2024, en primer debate; y martes 25 de marzo del 2025, extendida hasta el jueves 27 de marzo del 2025, en segundo y definitivo debate; en atención a lo que disponen los artículos 7 y 57 letra a) y el inciso tercero del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD.

Santiago de Píllaro, 28 de marzo de 2025



Firmado electrónicamente por:
DAVID ISAAC SORIA
RIPALDA

Abg. David Isaac Soria Ripalda
Secretario del Concejo Municipal

SECRETARÍA DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE PÍLLARO. - Santiago de Píllaro, a los 28 días del mes de marzo de 2025. - **Vistos:** De conformidad con el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito el original y una copia de igual contenido y valor de la **ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SANTIAGO DE PÍLLARO**, al Abg. Abg. Abrahán Israel Chicaiza Toapanta, Alcalde de Santiago de Píllaro, para que proceda a observar o sancionar la presente Ordenanza.



Firmado electrónicamente por:
DAVID ISAAC SORIA
RIPALDA

Abg. David Isaac Soria Ripalda
Secretario del Concejo Municipal

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE PÍLLARO. - Santiago de Píllaro, a los 28 días del mes de Marzo del 2025. - **Vistos:** En la tramitación de la **ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SANTIAGO DE PÍLLARO**, se ha observado el trámite legal establecido en el artículo 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, por cuanto la presente ordenanza se encuentra acorde a la Constitución de la República del Ecuador y las Leyes vigentes; procedo a sancionar la presente ordenanza para que entre en vigencia. Ejecútese y publíquese en la Gaceta Municipal, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial.



Firmado electrónicamente por:
ABRAHAN ISRAEL
CHICAIZA TOAPANTA

Abg. Abrahán Israel Chicaiza Toapanta
Alcalde de Santiago de Píllaro

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE PÍLLARO. - Santiago de Píllaro, a los 28 días del mes de marzo de 2025, Vistos: Proveyó y firmó la presente ordenanza el señor Abg. Abrahán Israel Chicaiza Toapanta. - Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santiago de Píllaro. Lo Certifico. -



Firmado electrónicamente por:
DAVID ISAAC SORIA
RIPALDA

Abg. David Isaac Soria Ripalda
Secretario del Concejo Municipal



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/FMA

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.